

ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

TARIM ARAZİSİ NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLARDA DEĞERLEMENİN YARGI
KARARLARI VE MEVZUAT AÇISINDAN UYUMUNUN İNCELENMESİ

GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİMDALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ORHAN ÖZDEMİR

MAYIS 2019

ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TARIM ARAZİSİ NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLARDA DEĞERLEMENİN YARGI
KARARLARI VE MEVZUAT AÇISINDAN UYUMUNUN İNCELENMESİ**

GEMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİMDALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ
Orhan ÖZDEMİR

DANIŞMAN: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

ZONGULDAK
Mayıs 2019

KABUL:

Orhan ÖZDEMİR tarafından hazırlanan “Tarım Arazisi Niteliğindeki Taşınmazlarda Değerlemenin Yargı Kararları ve Mevzuat Açısından Uyumunun İncelenmesi” başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından değerlendirilerek Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oybirliğiyle kabul edilmiştir. 22/05/2019

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

Üye : Doç. Dr. Ayhan ATEŞOĞLU

Bartın Üniversitesi, Orman Fakültesi, Orman Mühendisliği Bölümü

Üye : Doç. Dr. Umut Güneş SEFERCİK

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

ONAY:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım./..../2019


Prof. Dr. Ahmet ÖZARSLAN
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

“Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu; ayrıca bu kuralların ve ilkelerin gerektirdiği şekilde, bu çalışmadan kaynaklanmayan bütün atıfları yaptığımı beyan ederim.”


Orhan ÖZDEMİR

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

TARIM ARAZİSİ NİTELİĞİNDEKİ TAŞINMAZLARDA DEĞERLEMENİN YARGI KARARLARI VE MEVZUAT AÇISINDAN UYUMUNUN İNCELENMESİ

Orhan ÖZDEMİR

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN
Mayıs 2019, 121 sayfa

Ülkemizde kırsal alanlardan şehirlere olan göçün önlenmesi ve tarıma dayalı ekonominin yeniden canlandırılması için birçok uygulama çalışması yapıp projeler üretilmektedir. Kırsal alanlar üzerine yapılan çalışmalar beraberinde tarım arazileri üzerindeki hakların değişmesine yol açmaktadır. Araziler üzerinde mal sahiplerinin satış işlemleri, Kamulaştırma, Kamulaştırmatsız El Atma ve Bankacılıkta Kredilendirme gibi uygulama çalışmalarında tarım arazilerinin değerlerinin belirlenmesi önem teşkil etmektedir. Ülkemizde arazi değerlendirme uygulamaları için ortak bir mevzuatın olmaması ve farklı mevzuatlarda ihtiyaç üzerine düzenlenmesi problemlerine, bu çalışmada çözüm aranmıştır. Değerleme çalışmalarının mahkemelere taşınması ve uzun süren mahkemelerin ülkemizde problem yaşatması adına değerlendirme uygulamalarında sübjektif olarak yapılan çalışmalara objektiflik kazandırılmak hedeflenmiştir. Uygulama çalışmalarında görevli yetkililere ve uzmanlara bırakılan değer artışı uygulaması için Objektif Değer Artışı uygulama yaklaşımı tasarlanıp ülkemizde kabul görmüş değerlendirme uygulamalarına ait arazi değerleri üzerinden hesaplanmıştır.

ÖZET (devam ediyor)

Taşınmaz değerlendirme uygulamalarında öncelikle arsa ve arazi kavramlarının ayırt edilmesi gerekmektedir. Tarım arazileri ile arsalar için uygulama yaklaşımları değerlendirme yöntemleri bakımından farklılık gösterdiği gibi mevzuat istemi gereğince de birbirinden ayrılmaktadır. Arazi değerlendirme uygulamaları için mevzuat içeriğinde ve uygulama çalışmaları bakımından sulu tarım arazileri, kuru tarım arazileri ve meyve bahçeleri ile kaplı araziler şeklinde değerlemeye tabi tutuldukları belirlenmiştir. Ülkemiz ekonomisinde önemli bir paya sahip olan tarım arazileri için yapılan uygulama çalışmaları incelenip istatistiksel analizler ile değerlendirilmiştir. İstatistiksel analizlerin sonuçları üzerinden ülkemiz uygulamalarından edinilen kabul görmüş arazi değerlendirme belgeleri mevzuat ve yargı kararları bakımından karşılaştırılmıştır. Ayrıca Kamulaştırma uygulamalarında, arazi türlerine göre ve sulu tarım arazileri üzerinden uygulama konusuna göre taşınmaz değerleri karşılaştırılmıştır. Tarım arazilerinin değerlemesi üzerine ülkemizde ortak bir düzenin olmadığı gözlemlenmiş ve tarım arazilerinin değerlendirme uygulamalarında, değere etkiyen faktörlerin analizlerinin yeterli düzeyde yapılamadığı anlaşılmıştır. Tarım arazilerinin değerlendirme uygulamaları, yargı kararları ve mevzuat açısından incelenmiş olup uygulama örnekleri üzerinden taşınmaz değerlerinde uyumsuz sonuçların ortaya çıktığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Tarım Arazisi, Kamulaştırma, Kamulaştırmaz El Atma, Objektif Değer Artışı

Bilim Kodu: 616.05.00

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

INVESTIGATION OF THE JUDICIAL DECISIONS AND THE COMPLIANCE WITH THE LEGISLATION IN THE IMPLEMENTATION OF THE IMPORTS IN AGRICULTURE

Orhan ÖZDEMİR

**Zonguldak Bülent Ecevit University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering**

Thesis Advisor: Assist. Prof. Dr. Hakan AKÇIN

May 2019, 121 Pages

In our country, projects are produced for the prevention of migration from rural areas to cities and revitalization of agriculture based economy. Studies on rural areas lead to changes in the rights of agricultural land. It is important to determine the values of agricultural land in the implementation works such as sale transactions of land owners, expropriation, confiscating without expropriating and lending in banking. In our country, there is no common legislation for land appraisal practices and the problems related to the regulation on need in different legislations are searched for in this study. In order to bring valuation studies to the courts and to provide long-lasting problems in our country, it is aimed to be objectively subject to subjective studies. Lens Value Increase application approach is designed for the application of appreciation of the authorities and experts involved in the implementation work. It has been calculated based on the land values of the appraisal applications accepted in our country.

ABSTRACT (continued)

First of all, land and land concepts need to be distinguished in real estate appraisal applications. The application approaches for agricultural lands and land are differentiated in terms of valuation methods and differentiated according to the request of legislation. It has been determined that land valuation practices are subject to appraisal in terms of the content of the legislation and the application studies in the form of land plots, dry farmland and orchards. Application studies for agricultural lands which have a significant share in our country's economy were examined and evaluated with statistical analysis. Based on the results of the statistical analyzes, the accepted land evaluation documents obtained from the practices of our country were compared in terms of legislation and judicial decisions. In addition, the immovable values of the expropriation practices were compared with respect to land types and the irrigated farmland. It is observed that there is no common order in our country on the valuation of agricultural lands and it has been understood that the analysis of the factors affecting the value cannot be performed in the valuation practices of agricultural lands. Appraisal practices of agricultural lands have been examined in terms of judicial decisions and legislation and it has been determined that incompatible results have emerged on the immovable values through application examples.

Keywords: Farmland, Expropriation, Confiscating Without Expropriating, Objective Value Increase

Science Code: 616.05.00

TEŞEKKÜR

Yüksek Lisans tezi kapsamında yapılan çalışmaların yürütülmesinde bilgi birikimini ve desteğini esirgemeyerek her konuda bana yol gösteren tez danışmanım değerli hocam Sayın Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN 'a saygı ve sevgilerim ile teşekkürlerimi sunarım.

Uygulama örneklerinin edinimi için yardımcı olan belgelerin gizliliği esası ile isimlerini paylaşamadığım kurum personellerine ve köy muhtarlarına teşekkür ederim.

Yüksek Lisans tez çalışmam boyunca yardımlarını esirgemeyen aileme, arkadaşlarıma ve beni sürekli destekleyen anne, babama ayrıca teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KABUL:	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR.....	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xiii
ÇİZELGELER DİZİNİ	xv
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xvii
BÖLÜM 1 GİRİŞ.....	1
1.1 KONUNUN ÖNEMİ	1
1.2 ÇALIŞMANIN AMACI VE METODOLOJİSİ.....	4
BÖLÜM 2 KIRSAL ALANDAKİ TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ	7
2.1 TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KAVRAMLAR	8
2.2 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	11
2.2.1 Karşılaştırma Yöntemi.....	11
2.2.2 Maliyet Yöntemi.....	12
2.2.3 Gelir Yöntemi	14
BÖLÜM 3 KIRSAL ALANDA DEĞERLEME MEVZUATI	21
3.1 ANAYASA HÜKÜMLERİ VE KIRSAL ALAN KAVRAMI.....	22
3.2 SPK MEVZUATI.....	25
3.2.1 SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları.....	27
3.2.2 Taşınmaz Değerleme Piyasası Yaklaşımı.....	28

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
3.3 KAMULAŞTIRMA MEVZUATI.....	29
3.3.1 Kırsal alanlarda Acele Kamulaştırma Amaçlı Değerleme.....	35
3.3.2 Kırsal alanlarda Kamulaştırmaz El Atma Amaçlı Değerleme	36
3.3.3 Kırsal Alanlarda Devletleştirme Amaçlı Değerleme Uygulamaları	37
3.3.4 Zeytinlik ve Fındıklık Kanunlarının İncelenmesi	38
3.4 TOPRAK VE TARIM REFORMU KANUNU	39
3.5 TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU AMAÇLI DÜZENLEMELERDE ARAZİ DEĞERLEME.....	42
3.6 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR KANUN	46
3.6.1 3083 Sayılı Kanunun Arazi Toplulaştırması Amaçlı Uygulama Yaklaşımı.....	48
3.6.2 3083 Sayılı Kanunun Toprak Reformunu Destekleyici Uygulama Yaklaşımı.....	49
3.7 ARAZİ DÜZENLEMELERİ ÜZERİNE TÜZÜK, YÖNETMELİK, GENELGE VE TEBLİĞLERİN İNCELENMESİ.....	50
3.7.1 Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük.....	51
3.7.2 Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin 7/3995 Sayılı Tüzük	52
3.7.3 Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin 2009/15154 Sayılı Tüzük	53
3.7.4 5150 Sayılı Tapu Sicil Tüzüğü	53
3.7.5 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik.....	54
3.7.6 Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği	54
3.7.7 18796 sayılı Yönetmelik Gereğince Arazi Toplulaştırma Yaklaşımı.....	54
3.7.8 18796 sayılı Yönetmelik Gereğince Toprak Reformu Yaklaşımı	55
3.7.9 Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik	56
3.7.10 Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği	57
3.7.11 Milli Emlak Genel Tebliği (Tebliğ No:313).....	58

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

BÖLÜM 4 KIRSAL ALAN TAŞINMAZLARININ DEĞERİNE ETKİYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ	59
4.1 ARAZİ DEĞERLEMEDE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	60
4.1.1 Arazi Zemin Bedelinin Takdiri.....	62
4.1.2 Araziler İçin Gelir Kaynaklarının Değere Etkisi	66
4.2 KIRSAL ALAN AMAÇLI UYGULAMALARIN DEĞERLEMEYE ETKİSİ	67
4.2.1 Kamulaştırma Kanunu Açısından Değerlemeye Etkiyen Faktörler Yaklaşımı	68
4.2.2 Büyükşehir Belediye Kanununun Arazi Değerleme Uygulamalarına Etkisi.....	70
4.2.3 Kırsal Alan Arazi Düzenlemeleri Uygulama Yaklaşımının Arazi Değerine Etkisi.....	72
BÖLÜM 5 KIRSAL ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE EŞGÜDÜM SORUNLARININ İNCELENMESİ	77
5.1 ARAZİ DEĞERİNE ETKİYEN FAKTÖRLERİN HESAPLANMASI PROBLEMİ... 78	
5.1.1 Arazi Değerine Etkiyen Toprak Türünün ve Yapısının Rayiç Bedel Hesabına Dâhil Edilmemesi Problemi	80
5.1.2 Çevre ve Parsel Faktörlerinin Değere Etkisinin Hesaplanmaması Problemi	80
5.1.3 Arazi Değerine İlişkin Yargıtay Kararlarının Uygulama Çalışmalarına Etkisi	81
5.2 TAŞINMAZ DEĞERLEMEDE MEVZUAT EKSİKLİĞİ VE KURUMSAL PROBLEMLER	83
5.2.1 Taşınmaz Değerlemede Ortak Mevzuat Sorunu	84
5.2.2 Ülkemizde Taşınmaz Değerlemenin Kurumsallaşamaması ve Kurumsal Bir Nitelik Kazanamaması Problemi.....	85
5.3 TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEM AĞI SORUNU.....	86
BÖLÜM 6 UYGULAMA ÖRNEKLERİ, BULGULAR VE TARTIŞMA.....	89
6.1 UYGULAMA ÖRNEKLERİ	93
6.1.1 Kamulaştırma Amaçlı Arazi Değerleme Uygulamalarında Değerleme Süreci ve Değer Artışının Uygulanması.....	97

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
6.1.1.1 Kamulaştırma Amaçlı Sulu Tarım Arazileri	97
6.1.1.2 Kamulaştırma Amaçlı Kuru Tarım Arazileri	99
6.1.1.3 Kamulaştırma Amaçlı Meyve Ağaçları ile Kaplı Araziler.....	100
6.1.2 Kamulaştırmaz El Atma Amaçlı Sulu Tarım Arazisi Uygulama Yaklaşımı	101
6.1.3 Bankacılıkta Kredilendirme Amaçlı Sulu Tarım Arazisi Uygulama Yaklaşımı .	103
6.1.4 Arazi Toplulaştırmasında Derecelendirme Uygulama Yaklaşımı	104
6.2 BULGULAR	105
6.3 TARTIŞMALAR.....	109
BÖLÜM 7 SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	113
7.1 SONUÇLAR.....	113
7.2 ÖNERİLER	116
KAYNAKLAR.....	119
ÖZGEÇMİŞ	121

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1 Arazi ve arsalar için parsel bilgi sistemi	12
Şekil 3.1 Taşınmaz Değerleme Uzmanı için temel bileşenler.	26
Şekil 4.1 Arazilerin şehir merkezine uzaklıkları	63
Şekil 4.2 Parsel köşe sayısının arazi değerine etkisinin hesabı.....	64
Şekil 4.3 Toprak endeksi haritası	75
Şekil 6.1 Sulu tarım arazileri taşınmaz değerine eğim, pks hesabı ve ulaşım etkisi ile birim fiyat karşılaştırma.	99
Şekil 6.2 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda meyve ağaçları ile kaplı arazilerin ODA hesabı sonrası değerlerinin karşılaştırılması.....	101
Şekil 6.3 Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama çalışması için ODA ile değerlerin karşılaştırılması.....	104



ÇİZELGELER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
Çizelge 2.1 Arazi değerlendirme için zemin bedeli emsal kestirimi.	10
Çizelge 2.2 Emsal araziler için tapu sicili ve yıllık net gelir eklentileri.	16
Çizelge 3.1 Kamulaştırma Kanuna göre taşınmazların değerlendirme esasları.	33
Çizelge 6.1 Örnek uygulama belgelerinin kurumlara göre dağılımı.	90
Çizelge 6.2 Uygulama belgelerine ait; taşınmaz değerlerinin güncelleştirilmesi ve kapitalizasyon oranı.	94
Çizelge 6.3 Uygulama belgelerinde ortak ürünlerin dekara ortalama verimi (kg/Da).	95
Çizelge 6.4 Örnek uygulama belgelerinin incelenmesi ile edinilen arazi kıymetini etkileyebilecek nitelik ve unsurlar.	96
Çizelge 6.5 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda sulu tarım arazilerine ait parsel köşe sayısı, ortalama eğim ve merkeze mesafe faktörleri.	98
Çizelge 6.6 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda sulu tarım arazilerine etkileyen faktörler için % cinsinden Ortalama Değer Artışı (ODA) hesabı.	98
Çizelge 6.7 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda kuru tarım arazilerine ait parsel köşe sayısı, eğim ve merkeze mesafe faktörleri.	99
Çizelge 6.8 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda meyve ağaçları ile kaplı arazilere etkileyen eğim, merkeze mesafe ve parsel köşe sayısı verileri.	100
Çizelge 6.9 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda meyve ağaçları ile kaplı arazilere etkileyen faktörler için değer artışı hesabı.	101
Çizelge 6.10 Kamulaştırmaz el atma uygulamasına ait dekara ortalama net gelir hesabı.	102
Çizelge 6.11 Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama belgelerine ait; eğim, merkeze mesafe ve parsel köşe sayısı verileri.	103
Çizelge 6.12 Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama çalışması için ODA hesabı.	103
Çizelge 6.13 Arazi toplulaştırmasında düzenlemeye giren parsellere denk parsellerin yeni yüzölçüm değerlerinin saptanması.	105
Çizelge 6.14 Kamulaştırma amaçlı arazi değerlerinin (TL/m ²) arazi türlerine göre gruplandırılması.	106
Çizelge 6.15 KW testi için grup değerlerinin puanlandırılması ve hesaplanması.	107
Çizelge 6.16 KW testi sulu tarım arazileri için değerlendirme uygulamaları açısından grup değerlerinin (TL/m ²) puanlandırılması ve hesaplanması.	108
Çizelge 6.17 Arazilere ait emsal emlak değerleri ve köy muhtarlarından edinilmiş taşınmaz emsal değerleri.	109



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

SİMGELER

d	: Taşınmaz Sürüm Değeri
f	: Net Faaliyet Gelirini
K	: Toprak Endeksi
q	: Kapitalizasyon Faiz Oranı
P	: Değere Etkiyen Faktörün Puanı
X	: Parsel Endeksi
W	: Verimlilik Endeksi
w	: Objektif Değer Artışı Ağırlıkları

KISALTMALAR

AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BŞB	: Büyükşehir Belediye
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DSİ	: Devlet Su İşleri
HKMO	: Harita Kadastro Mühendisleri Odası
KGM	: Karayolları Genel Müdürlüğü
KW	: Kruskal Wallis
MT	: Maliyet Tutarı
ODA	: Objektif Değer Artışı
SPDK	: Sermaye Piyasaları Denetleme Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasaları Kurumu
SPL	: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu
TD	: Taşınmaz Değeri
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
ZD	: Zemin Değeri



BÖLÜM 1

GİRİŞ

1.1 KONUNUN ÖNEMİ

Taşınmaz mala dayalı paydaşlar, yatırımlar, fonlar, konut finansmanı sistemi kapsamındaki kredi ve ipoteklendirme işlemleri, ticari amaçlı taşınmaz malların teminat altına alınımı, taşınmaz mal yatırım ortaklıklarında fon oluşturulması, bankacılıkta birinci ve ikincil piyasalarda havuz oluşturulması, hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılarak kaynak oluşturulması, özelleştirme, devletleştirme, kamulaştırma, emlak vergi değerlerinin oluşturulması gibi ülke ekonomisini büyük ölçüde etkileyecek birçok uygulamada taşınmaz mal değerlemesi etkin olarak uygulanmakta olup, taşınmaz değerlemesinin önemi artmaktadır (Döner ve Alkan 2011).

Taşınmaz mal değerlemesi; değerlendirmeye konu olan taşınmazın coğrafi durumu, sosyal ortamlara yakınlığı, yakınındaki taşınmazlara olan durumu, çevresinde değere etki edebilecek tüm faktörlerin bir araya getirilerek ülkelerin piyasa koşullarında birim fiyatının belirlenmesi işlemi olarak tanımlanabilir. Buna göre taşınmaz değerlemede ölçüt, değerlemeye tabi taşınmaz için tespit edilecek kıymet takdiri çalışmalarından rayiç bedeli en uygun şekilde kestirmektir. Kestirilen (takdir edilen) bu değer; gerek kamu taşınmazları ve gerekse de özel mülkiyetteki taşınmaz sahiplerinin kabul edebileceği, itiraza yer bırakmayan, objektif kriterlerle ve yasalara uygun bir yöntemle belirlenmelidir.

Kırsal alanda değerlendirme yapmak isteyenler, o tarım bölgesine ait değerlendirme ölçütü, yöntemi, arazi ekim planı, ürünlerin yıllık net geliri gibi pek çok model ve veri eksikliği ile karşılaşmaktadır. Ülkemizde değerlendirme yapanların çoğunluğu çalışma alanlarını kentsel alan değerlemesine yoğunlaştırdıklarından kırsal alan değerlendirme önemsenmemiştir. Kırsal alan değerlendirme yapanların da ülke koşullarına uyumlu, değerlendirme ağırlığı ve yöntemi geliştirdiği de söylenemez (Ertaş 2013). Kırsal alanda yapılan değerlendirme işlemlerinde gerek devlet eliyle yapılan kamulaştırma uygulamalarında ve gerekse de bankacılıkta kredilendirme amaçlı yapılan uygulama çalışmalarında kıymet takdiri özensiz ve yüzeysel bir biçimde yapılmaktadır. Kırsal alanda yapılan değerlendirme çalışmaları, tarımsal üretimde sürekliliğin sağlanması, günümüzde

giderek azalan tarım arazilerini tekrardan canlı tutmak ve korumak açısından son derece önemlidir.

Ülkenin %70'ine denk gelen 30 Büyükşehir Belediyesi alanı içinde kalan tarım arazilerini de dikkate alacak olursak, kırsal alan değerlendirme çalışmalarında gerçeğin çok altında rayiç bedelleri ile arazilerin değerlerinin belirlenmesi, tarım arazilerinin önemsizleşmesine ve imarlı arsaya dönüşmesinin önündeki yolun açılmasına neden olmaktadır. Hızla tükenen tarım arazilerinden dolayı, tarım ve hayvancılıktan beklenen kapasitenin gelecekte hızla artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayamayacak düzeye geleceği, yanı sıra ülkeyi dışa bağımlı bir konuma getireceği açıkça görülmektedir. Dolayısıyla, tarım arazilerinin gelecek nesillere korunarak aktarılması hem devletin hem de bu konudaki uygulayıcıların asli görevi olmalıdır. Bu nedenle araziye etkileyen bütün faktörlerin objektif olarak bir arada kıymetlendirildiği uygulama yaklaşımının gerekliliği gözden kaçırılmamalıdır.

Kırsal alan taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde, taşınmaz değerlendirme usulleri ve bu alandaki görevli çalışma disiplinlerinin uygulama yaklaşımları için mevzuatın derhal güncellenmesi ve bu konudaki dağınık yapının toparlanması gerekmektedir. Kırsal alan amaçlı yapılan değerlendirme uygulamalarının kamusal anlamda mevzuat ve uygulama yaklaşımı, özel amaçla yapılan satışlarda uygulama yaklaşımı, yöntemlerin incelenip irdelenmesi ve kırsal alan değerlemesinde değere etki eden faktörlerin belirlenip bilinmesi, aynı alandaki eş güdüm problemlerinin çözümü için gereklidir.

Devletlerin kırsal alan kalkınması amaçlı izlediği politikaların sonucunda oluşan kırsal alan düzenleme isteğine istinaden somut durumu ortaya koymak için çıkarılan tüzük, yönetmelik, yönerge ve genelgelerin, araziler üzerindeki uygulama yaklaşımlarının usul, esas ve yöntem bazında değerlendirilmesinde yetersiz kaldıkları görülmektedir. Uygulama çalışmalarında değişen arazi mülkiyetlerinde mal sahiplerinin ve kamu yararının haklarının korunması açısından arazi değerlendirme çalışmalarına ilişkin somut düzenlemelerin acilen güncellenmesi ve yetki karmaşasının önüne geçilmesi de gereklidir. Arazi değerlendirme veya arazi derecelendirme çalışmalarının mevzuat kısımlarının incelenmesi, değere etki eden faktörlerin gruplandırılması, taşınmaz değerlemenin bilinmesi, eş güdüm problemlerinin çıkarılması ve çalışma disiplinlerinin çalışma alanı yaklaşımı ile saptanması arazi değerlemesi açısından önemlidir.

Günümüzde kentsel alanlarda taşınmaz değerlendirme çalışmalarına gösterilen titizlik, kırsal alanlarda sorumsuzca ve acımasızca kötü bir şekilde maalesef uygulanmaktadır. Oysaki kırsal alanlarda

gerçekleştirilen kamulaştırma, kırsal alan düzenlemeleri, tarımsal amaçlı sigortalama, kredilendirme ve arazi alım satımı gibi taşınmazların asıl değerlerinin belirlenmesi çalışmaları için doğru bir taşınmaz değerlendirme işlemi, hem kamu (idareler) açısından hem de taşınmaz sahiplerinin mağdur edilmemesi açısından büyük önem arz etmektedir. Kırsal alanlarda yapılan haksız işlemlerin önüne geçebilecek bir taşınmaz değerlendirme düzeni, kamuya ve kamu yararına çalışan birimlere de kolaylık sağlayacaktır.

Ayrıca; ülkemizde kırsal alan amaçlı yapılan kamulaştırma, devletleştirme, acele kamulaştırma, arazi toplulaştırması, toprak reformu gibi bazı uygulamaların işleyişinin kanunlara uygun bir şekilde yapılması anayasal bir gereklilik olmasına karşın, bu uygulamaları yapan idarelerdeki görevli kişiler bu konuda anayasaya ve dolayısıyla hukuka aykırı uygulamalar yapmaktan da kaçınmamaktadır. Görevli personelinin; özellikle kamulaştırma amaçlı projelerde, taşınmazların değerini dolayısıyla kamulaştırma için ödenecek bedelleri, öngörülen maliyetlerin çok üzerinde belirlemesi sonucu, yatırımda ciddi gecikmelere neden olacağı görüşüyle bu tür hukuka aykırı eylem içinde olduklarını bahane etmektedir.

Ancak, bu konuda kamu açısından çok ciddi bir yanlış söz konusu olmaktadır. Elbette ki taşınmaz sahipleri taşınmazları için yüksek bir bedelin belirlenmesi gibi bir beklenti içine girmişken beklenenin çok çok altında değerlerin taşınmazlar için belirlenmesi, toplum da infial yaratmakta, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi AİHM'e kadar uzanan restleşmelere yol açmaktadır. Ve ne yazık ki Türkiye Cumhuriyeti bu tür bedele ilişkin davaların tamamını kaybetmekte, yüksek oranda tazminatlar ödemek zorunda kalmaktadır.

AİHM, Ek 1 nolu protokol gereği, mülkiyet hakkını güvence altına almıştır. Bu protokole aykırı uygulamalara ait davaların çoğunluğu ülkemizdeki kamulaştırma çalışmalarına ilişkindir. Davalar; taşınmazların kamu mülkiyetine geçirilmesi aşamasındaki taşınmaz değerlerinin belirlenmesi, belirlenen kamulaştırma bedellerinin zamanında ve tam olarak ödenmemesi ve buna karşılık gecikme faizlerinin ödenmediğine ilişkin olarak açılmaktadır. Örneğin Akkuş 1997 ve Aka 1998 davaları T. C. aleyhine sonuçlanmış olup, ülkemiz büyük miktarda tazminat ödemeye mahkûm edilmiştir. Bu davaların sayısı endişe verici şekilde de artmaktadır (URL-1).

Bu anlamda özellikle kırsal alan taşınmazlarına ilişkin kamulaştırmalarda ortaya çıkan kasıtlı değerlendirme hataları, sonrasında yüksek tazminatlar ödenerek yine kamu maliyesini zor duruma düşürmekte ve de hak sahipleri de ciddi bir şekilde mağdur edilmektedir. Bu konuda hedef amaç,

hak sahiplerine düşük bedeller ödemek değil, haksız zenginleşmeye yol açacak taşınmaz değeri oluşturmanın önüne geçmek olmalıdır.

Ayrıca; taşınmaz değerlemenin değişen koşullara göre kırsal alanlarda titizlikle yapılması haksız kazançların önüne geçmekle kalmayacak, uygulamaların kamu yararına daha uygun bir şekilde gerçekleştirilmesini de sağlayacaktır. Kırsal alanlarda; genel kamulaştırma, acele kamulaştırma, irtifak hakkı kurma, kısmen kamulaştırma, trampa, taşınmaz mal değerlemesi, sigortacılık uygulamalarıyla taşınmaz mal piyasasının yeniden düzenlenmesi ve artan nitelikli üretim ihtiyacı, günümüzün önemli ekonomik konularından biri haline gelmiştir.

Devletin kamu yararı için yapmakta olduğu hizmetler nedeniyle oluşan el değiştirme işlemlerinde taşınmaz değerlendirme usul ve yöntemlerinin bilinmesi gerekmektedir. Arazi değerlemede kullanılan taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin irdelenmesi gerekli olup gelir yöntemi için yapılacak çalışmalar iyi bilinmelidir. Arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin ve yöresel kapitalizasyon oranının doğru belirlenmesi arazi değeri için önemlidir. Bu konuda uygulamacılar kasıtlı bir şekilde, düşük kapitalizasyon oranı belirleyerek taşınmaz değerlerini acımasızca aşağıya çekmektedir. Bu nedenle yöntem ve usullerin uygulama sırasında çalışma disiplinlerine ayrılıp iş kalemlerinin belirli disiplinler üzerine düşen görev ve yetkilerinin bilinmesinin sağlanması için mevzuat düzenlemesi yapılmalıdır.

Arazi zemininin kıymet takdirinde; parsel biçimi ve arazi sınırlarının topoğrafyası da dâhil olmak üzere arazinin eğimi, kadastro durumu veya imar durumu bedel takdiri için kullanılırken bu altlıklardan bir veri tabanı sistemi oluşturulabilir. Taşınmaz değerlemesinde kullanılacak veri tabanı için arazi durumunu belirten coğrafi bir altlık mutlak önem taşıyacaktır. Arazinin şekli, arazinin konumu, araziye olan ulaşım durumu gibi, araziye direkt etkileyen faktörlerin incelenmesi uygulamayı kolaylaştıracaktır.

1.2 ÇALIŞMANIN AMACI VE METODOLOJİSİ

Kentsel alanlar için arsa değerlemesinde; imar durumu, altyapı, üstyapı durumları gibi etmenlerle şehir merkezindeki kültür, eğitim, sosyal alan, manzara gibi insanlara kolaylık sağlayacak faktörler üzerinden değerlemeye tabi tutulurken, arazilerde değerlendirme unsurları; üretim, hayvancılık, toprak yapısı, sulu ya da kuru tarım gibi faktörler üzerinden ele alınmaktadır.

Kırsal alanlarda yapılan el değiştirme işlemlerinde, el değiştirmeye konu taşınmazların değerlerinin saptanması sırasında meslek disiplinlerinin yaklaşımları önem teşkil etmektedir.

Taşınmaz değerlendirme alanında uzmanların çalışmalarının yanı sıra arazi değerlemeye etki eden faktörleri mühendislik grupları içinde değerlendirmek, mühendislik grupları ve taşınmaz değerlendirme uzmanlarının çalışma alanlarının saptanması, görev ve yetkilerin bilinmesi gerekmektedir. Arazi değerlendirme yaklaşımının, ülke üretimine etki etmesi, üretimde sürekliliğin sağlanması, tarım alanlarının korunması, hayvancılıkta sürekliliğin sağlanması nedenleriyle kırsal alan ekonomisine direkt etki etmesi, arazi değerlendirme uygulamasını önemli kılmaktadır. Araziler üzerinde yapılan üretimin bağ, bahçe, ağaç, narenciye, sera gibi üretimlerde esas alınacak değerlendirme yöntem ve şekillerini inceleyip irdelenmek konuyla alakalı mevzuat bilgisine sahip olmak gerekmektedir. Tarım arazilerinde yapılacak taşınmaz değerlendirme uygulaması için mevzuata uygunluk kamu yararını ve hizmetin uygulanma sırasında oluşacak işleyişin tıkanmaması açısından önemlidir. Bundan dolayı, çalışmada konuya ilişkin mevzuatın detaylı bir şekilde irdelenerek arazi değerlemede ele alınan kriterlerin ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Kırsal alan taşınmazlarının değerlemede ortaya çıkan sorunların incelenmesine ilişkin hazırlanan bu çalışmada; örnek uygulama verileri kullanılarak uygulamalardaki çalışma prensipleri, uygulamaların mevzuata uygunluğu, çalışma standartlarındaki aykırılıklar, uygulama yöntemleri, kurumlar arası uygulama yaklaşımları incelenerek ortak ve objektif bir tabanda birleşmesine yardımcı olmak istenilmektedir. Bazı kurum ve kuruluşlardan alınan yakın tarihli kamulaştırma uygulamalarına ilişkin örnek uygulama verileri ile bankacılıkta kredilendirme amaçlı yapılmış özel amaçlı arazi değerlendirme uygulamaları bu çalışmada irdelenmiş ve sorunların uygulamalar üzerinden analizi yapılmıştır. Araziler üzerine yapılacak değerlendirme işlemlerinde ortak bir çalışma alanının oluşturulması ve piyasadaki belirsizliklerin giderilmesi gerekmektedir. Arazi rayiç bedeli değerlendirme uzmanlarının çalışmaları doğrultusunda takdir edildiği bilinmektedir. Değerlemeye objektiflik katmak için uzmanların takdir payını cüzi miktara indirgeyecek bir uygulama yaklaşım ile değerlemeye objektiflik kazandırılabilir mi sorusuna cevap aranmaktadır.

Ayrıca, değerlendirme sürecinde olası en yüksek objektif değerden bahsetmek için piyasayı olumsuz etkileyen taşınmaz değerlendirme yaklaşımlarının incelenmesinden elde edilecek bulguların tartışılması gereklidir. Uygulama çalışmalarındaki farklı kurumlarda aynı araziler için yapılan taşınmaz değerlendirme için veri altlığı oluşturan kıstaslarında incelenmesi yapılarak ortak veri altlığının nasıl olması gerektiğini belirlemesi gerekmektedir. Yapılan çalışmaların kurumsal işlemler ve uygulama sahası açısından değişim gösterip göstermediği de incelenmiş olacaktır.

Kanunların arazi değerleme çalışmalarına olumlu veya olumsuz yaptığı etkiler saptanarak oneriler geliştirilecektir.

Değerleme çalışmalarında en önemli eksiklerden biri olan ortak bir sistem ağı sorununu da bu uygulamada incelemek ve ortak bir sistem ağının taşınmaz değerlemeye etkisini değerlendirmek bu çalışmanın bir diğer hedefini oluşturmaktadır. lke ekonomisi ve üretim için önemli olan arazilerimiz için kapsamlı bir değerleme çalışmasına çözüm bulmak gerekmektedir. Araziler zerine olması gereken bir sistem ağı, arazi değerine etkiyen faktörlerin gruplandırılması ve değerlendirilmesi amaçlı veri analizlerinin yanında kanunların mevzuat yaklaşımının incelenip kanunların arazilerin değerinde doğrudan veya dolaylı yoldan yapmış olduğu etkileri de bu çalışmada irdelenecektir.

Mevzuata göre kırsal alan taşınmaz değerlemesinde yapılan uygulama yöntem adım ve kuralları bu çalışma içerisinde incelenmiştir. Araziler için anayasa hükümleri, kırsal alan amaçlı uygulamalarda kanun, tüzük, yönetmelik, yüksek yargı kararları gibi kırsal alanı ilgilendiren hükümler analiz edilip kamu kurum ve kuruluşlarından alınan arazi değerleme verileriyle bu alandaki çalışma disiplinlerinin çalışma alanlarına vurgu yapmak ve yetki alanlarını değerlendirmek bu çalışmanın yöntemsel yaklaşımlardan ilkinini oluşturmaktadır.

Köy yerleşim alanlarını doğrudan ilgilendiren Toplulaştırma, Toprak Reformu ve Kamulaştırma Kanunu gereğince araziler üzerinde yapılan kamulaştırma çalışmalarının değerleme ölçütlerinin mevzuat kısımları bu çalışmada incelenerek çalışmanın nc bölümünde verilmiştir. Mevzuat gereğince yapılacak çalışmalar için uygulama yaklaşımına istinaden yapılacak arazi değerleme yöntem ve usullerinin açıklanması yapılıp mevzuat incelenmesi öncesinde gözlemlenmektedir. Taşınmaz değerlemede etkin olan kurum ve kuruluşların mevzuat ve çalışma alanlarının incelenmesi ile sunulmaktadır.

Kırsal alan değerlemesinde değere etki eden faktörlerin belirlenmesi ve faktörlerin değere etkilerinin incelenmesi, kırsal alan düzenlemeleri sonrasında arazi değerine etki eden faktörlerin gruplandırılmasının yapılması uygulama çalışmaları açısından ele alınmıştır. Arazi değerleme çalışmaları için eş güdüm problemleri saptanıp irdelenmiştir. Çalışmanın bütününü bulgular, tartışma ve sorunların zm şeklinde ele alınarak, konunun bazı kurum ve kuruluşlardan alınan resmi onaylanmış değerleme çalışmaları üzerinden değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 2

KIRSAL ALANDAKİ TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ

Kırsal alanlar ile kent alanları birbirinden ayıran en temel özellik geçim kaynakları şeklinde adlandırılabilir. Kent yerleşim bölgelerinde geçim kaynakları çok farklı şekillerde görülebilirken kırsal alanların genel geçim kaynağı üretim ile ifade edilebilmektedir. Üretim kırsal alanlarda insanların geçim kaynaklarını oluşturduğu gibi yerleşimin devamlılığı açısından da önem teşkil etmektedir. Kırsal alanlarda üretimin kazanç sağlamaması veya yapılan iş kolunun getirisini düşüren etmenler, kırsal alanlardan kentlere olan göçü başlattığı gibi yapılan üretimi de negatif yönde etkilemektedir.

Kırsal alanlarda yapılan üretimlerin başında tarımsal üretim ve hayvancılık gelmektedir. Bahçe, ağaç, tarım, hayvan ve maden kaynaklarının çıkarılması gibi kırsal alanların coğrafyasının uygunluğu doğrultusunda değişen üretim kaynaklarını oluşturmaktadır. Kent alanlarında da yapılan bu tür üretim çalışmaları kırsal alan üretimi gibi ortak düşünülmelidir. Üretim devletler nezdinde düşünüldüğünde ülkelerin gelir kaynaklarının en önemli yapı taşlarını oluşturmaktadır. İnsan ihtiyaçlarını karşılayan tarım ve hayvancılık üretimleri için devletlerin ileri seviyede yürüttükleri politikalar ve çalışmalar nezdinde bu alanlarda yapılan çalışmalar önem kazanmaktadır.

Üretimin yapıldığı arazilerin korunması ve kamu haklarının gözetilmesi için yapılan çalışmaların temel amacı üretimde sürekliliğin sağlanması şeklinde ifade edilebilir. Sağlıklı yaşam olanakları, ileri seviyede teknolojik uygulamalar ile destekleme ve teşvik çalışmaları uygulanmaktadır. Tarım amaçlı krediler ve hayvancılık amaçlı devlet destek fonlarının yanında kredilerin verilmesi kırsal alanlarda üretimi üst seviyeye çıkartmaya çalışılmaktadır.

Tarım kredileri amaçlı yapılan çalışmalarda önem teşkil eden taşınmaz değerlendirme aynı zamanda kırsal alanda yapılan kamu hizmeti çalışmalarında ve kırsal alan düzenlemelerinde de taşınmazların kamulaştırılması sırasında da önemli bir yer tutmaktadır. Taşınmaz değerlendirme arazi ve arsa kavramları arasında aynı şekillerde uygulanabilir mi sorusunun cevaplanması gerekmektedir. Arsalar ve araziler için taşınmaz değerlemenin aynı şartlar altında düşünülemeyeceği gibi arazilerin getiri olanaklarının üretim olması ve ülkenin

ekonomisini önemli ölçüde etkilemesi nedeniyle ayrılmaktadır. Taşınmaz değerlemede araziler için yapılacak uygulama çalışmaları ve yöntemleri ayrıca incelenmelidir.

Taşınmaz değerlemenin gerekliliği toplumun taşınmazlarının üzerinde oluşan haklarını gözetlemek ve Emlak Vergisi açısından devlet haklarını koruması açısından önem arz etmektedir. Ülkemizde araziler için yapılan taşınmaz değerlendirilmesinin uygulama yaklaşımı çerçevesinde objektifliği incelenmelidir. Araziler için değerlendirme uygulama yaklaşımı ve yöntemleri irdelenmelidir.

2.1 TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ İLE İLGİLİ KAVRAMLAR

Değerleme ilgili olarak bazı kavramların bilinmesi gereklidir. Bu kavramlardan ilki Taşınmaz kavramıdır. Medeni Kanunu uyarınca; arazi (parsel) ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz olarak tanımlanır. Üst hakkı ve kaynak hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikteyse tapu kütüğünün ayrı sayfalarına taşınmaz olarak tescil edilir. Taşınmaz değerlendirme; bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da aynı hakların değerlendirme günündeki tanımlanmış değerinin, bağımsız, yansız ve objektif ölçütlere dayanarak kestirimidir. Değer, bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, karşılık, kıymet, paha olarak ele alınır. Değer bir malın alım-satımı sırasındaki para karşılığı, ederi anlamına gelen fiyatla ölçülür.

Fiyat, bir malın pazarda gerçekleşmiş para karşılığıdır. Fiyat somut bir gerçek iken, biçilen değer bir incelemenin sayısal sonucudur (Çağdaş 2008). Bedel; yapılan bir işin veya bir eşyanın, bir taşınmazın karşılığında bu olguları karşılayacak ve bu kavramlara eş değer olması beklenen değerdir. Rayiç bedel, taşınmaz için yapılan değerlendirme işlemlerinden sonra tüm uygulama sonucunda taşınmaz değerlendirme uzmanı tarafından bütün araştırmalar ve veriler göz önünde bulundurularak değerlendirme gününde taşınmazın ederini belirleyen bir fiyat kestirimidir. Rayiç bedel taşınmazın değerine etki eden bütün etmenlerin bir araya toplanıp taşınmaza biçilen en cazip değer olduğundan kesin ve net bir fiyat değil, taşınmaza ait ulaşılması mümkün olan fiyattır. Taşınmaz için değerlendirme ihtiyacı duyulmasının başlıca sebepleri ve ihtiyaca konu olan alanlarda uygulama yaklaşımı şu şekildedir:

- Serbest piyasada konut edinim amaçlı veya farklı istemler için kamu tarafından bankalardan alınan krediler ve bankacılıkta kredilere karşı kefalet olarak ipotek istemi sıklıkla yaşanmaktadır. Bankacılıkta ipotek yapılırken gösterilen taşınmazın değerinin taşınmaz değerlendirme uzmanlarınca tespit edilip belirlenen fiyat kestirimi çerçevesinde

kredi verilmesi, taşınmaz değerlemenin sosyal hayattaki yerini ve önemini göstermektedir.

- Kentsel ve kırsal alanlarda toprak düzenlemesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu yararı adına yapılan toprak düzenlemelerinde aktif rol oynamaktadır.
- Devlet bazında taşınmaz değeri üzerinden emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi, gelir vergisi, katma değer vergisi, tapu ve kadastro harçları gibi taşınmaz vergilerinin alındığı bilindiğinden vergide usulsüzlük yaşanmaması adına taşınmazların değer tespiti için ve kamu yararı adına değerlendirme bu alanda da önem arz etmektedir.
- Tarımsal üretimde teknolojik gelişmelerin yaşanması ve üretimde tarım arazilerinin korunumu, tarımı ve kırsal alan yaşamını düzenleme amaçlı yapılan ıslah çalışmaları, kırsal alanlarda sosyal hayatı düzenleme amaçlı yapılan uygulamalarda kamulaştırma veya benzeri şekillerde araziler için düzenlemelerde değerlendirme önem teşkil etmektedir.

Taşınmaz değerlemede rayiç bedel belirlemek için ilk uygulama yaklaşımı olarak arsa-arazi kavramları ayırt edilmelidir ve taşınmazın yapılı ve yapısız durumları da göz önünde bulundurulmalıdır. Taşınmaz değerlendirme en çok şehir merkezlerinde ve genel kapsamda alım, satım veya bankacılıkta ipoteklendirme için kullanıldığından arsalar ve yapılı arsalar için çokça kullanılmaktadır. Taşınmaz değerlemeye tabi tutulurken arsalar için imar durumu yapı durumu, yola cephe, alt yapı, üst yapı ve arsa değerini etkileyen bütün faktörler bir arada toplanarak uygulama yapılır. Araziler için zemin değeri belirlenir ve zemin bedeli belirlenirken emsal arazilerin zemin bedeli değerlerinden yararlanılır. Taşınmaz için alt başlıklarda açıklanan yöntemlerden emsal değerlemeye uygun bir arazi üzerine yapılacak taşınmaz değerlendirme ve arazinin zemin bedelinin hesaplanması yöntemi Çizelge 2.1’de gösterildiği gibi yapılmaktadır. Çizelgede verilen kapitalizasyon oranı için gelir yöntemi çalışmaları sonucunda emsal verilerinden hesaplanmış kapitalizasyon oranlarını yansıtmakta olup arazinin net geliri biliniyorsa zemin bedelini gelir yöntemi ile hesaplamak mümkündür.

Çizelge 2.1 Arazi değerlendirme için zemin bedeli emsal kestirimi.

	Esas Arazi	Emsal1	Emsal2
Tapu Alanı (m ²)	1200	1500	1800
Cinsi Ve Nevini	Bahçe	Bahçe	Bahçe
Eğimi	2%	2%	3%
Arazi Zemin Birim Fiyatı Q(TL/m ²)	-	12Q	13Q
Kapitalizasyon Faiz Oranı	5.5	5.5	5.4
Değere Etki Eden Diğer Faktörler	S,E,Y,K	S,E,Y,K	S,E,Y,K
Yapı Durumu	-	-	-
Ağaç	Var	Var	Var
Toprak	Tarıma Elverişli Toprak	Tarıma Elverişli Toprak	Tarıma Elverişli Toprak
DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER			
Açıklama: Değerlemeye Tabi Esas arazi ile emsal arazilerin niteliklerinin aynı olması ve aynı yörenin kapitalizasyon oranına sahip olmasından ötürü ortalama birim fiyat takdiri ile emsal değerlendirme yöntemi ile kıymet takdiri yapılmıştır. Esas arazi üzerindeki ağaçların toplam tutarı 665TL olarak hesaplanmıştır.			S: Sulama Alt Yapısı E: Elektrik Y: Yol Durumu K: Kanalizasyon
Emsal Ort : 12Q			
Esas Arazi Zemin Bedeli:	=		1200*12Q
Esas Arazi Kıymet Takdir Bedeli:	=		1200*12Q+665

Ülkemizde devlet birimlerinde taşınmaz değerlendirme işlemleri ise komisyonlar tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme komisyonu bulunan idareler, kamulaştırma amaçlı uygulamalarda komisyon çalışmaları ardından belirlenen komisyon bedel takdiri üzerinden rayiç bedeli bulup kamulaştırmayı gerçekleştirmektedirler.

Devlet idareleri tarafından yapılan taşınmaz değerlendirme uygulamaları kıymet takdir komisyonlarınca oluşturulduğundan, uygulamaya tabi olan araziler için gelir yöntemi tercihi kanunlarla belirlenmiştir. Devlet Su İşleri (DSİ) Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM), ve İl Özel İdaresi kurumsal olarak kamulaştırma işlemleri için idare içi taşınmaz değerlendirme birimleri bulunup çalışmaları bu birimler tarafından yürüten devlet kurumlarından bazılarıdır. Belediyelerde ise taşınmaz değerlendirme işlemleri için değerlendirme komisyonları kurulur, değerlendirme komisyonlarının bedel takdiri uygulamaları üyeler tarafından alınmış emsal m² fiyatları üzerinden yapılmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme hakkında bilinmesi gereken bazı kavramlardan sonra taşınmaz değerlendirme yöntemleri hakkında temel bilgiler alt başlıklarda irdelenecektir. Bu bağlamda taşınmaz değerlendirme yöntemleri genel yöntemler olan karşılaştırma, gelir ve maliyet

yöntemleri ile özel yöntemler olan kalıntı, puanlama, iskontolu nakit akış vd. yöntemlerdir. Kırsal alanlar üzerine yapılan taşınmaz değerlemeleri gerek kamulaştırma kanunu gerekse uygulanabilirlik açısından genel yöntemler içerisinde bulunan karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmaktadır.

2.2 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

2.2.1 Karşılaştırma Yöntemi

Taşınmaz değerlemede esas olan gerçek değere en yakın değeri bulmak ve oluşabilecek anlaşmazlıkların önüne geçmektir. Karşılaştırma yönteminde ise emsal alınan taşınmazlar üzerinden değerlemesi yapılacak olan taşınmaz için fiyat belirleme yöntemidir. Alınacak emsaller değerlemeye tabi tutulacak taşınmaz ile aynı ayarda veya taşınmazın taşıdığı özelliklere yakın emsallerin alınıp değerlendirme işleminin yapılması gerekmektedir.

Bu yöntem arsa değerlemede kullanılmakta ve kamulaştırma amaçlı arazi değerlendirme işlemlerinde de gelir yönteminden bulunan sonucun denetiminde kullanılabilir. Bunun yanı sıra tarım sigortası, envanter belirleme vb. özel amaçlı uygulamalar içinde kullanılabilir. Örnek (emsal) taşınmazların, değeri saptanacak taşınmazla aynı bölgede, aynı nitelikte, benzer yapılanma koşullarına sahip ve değerlendirme tarihine yakın zamanda satış görmüş olmalıdır. Taşınmaz değerlemede karşılaştırma yönteminde emsaller için güvenli sürüm değerleri önem arz etmektedir. Emsal alınabilecek bazı satışlar şunlardır: İcra ve ihale yoluyla yapılan satışlar, değerlemeye uygun bir biçimde yapılan şahıslar arasındaki satışlar, taşınmazın kendi satış değeri üzerinden yapılan satışlar emsal olarak alınabilir. Emsal alınamayacak satışlar ise: Kamulaştırma amacıyla yapılan satışlar, bankaların yaptığı satışlar, akrabaların veya yakın çevrenin birbirleriyle yaptıkları satış değerleri gibi hiçbir değerlendirme işlemi baz alınmadan yapılan satışlar emsal olarak alınmamalıdır.

Şekil 2.1’de gösterildiği üzere Şanlıurfa’nın Harran ilçesine bağlı tarımsal arazilerin yoğun olduğu bir bölgeden arazi değerlendirme için emsal teşkil edebilecek araziler gösterilmiştir. Arazilere ait parsel bilgileri ve arazi yüz ölçümleri hakkındaki bilgiler Kadastro Müdürlükleri tarafından düzenlenip güncel tutulduğu Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) parsel sorgulama bilgi sisteminden temin edilebilmektedir.



Şekil 2.1 Arazi ve arsalar için parsel bilgi sistemi (TKGM Parsel Sorgulama Uygulamasından).

Arazi değerlemede karşılaştırma yönteminin kullanımı daha çok tercih edilirken arazi piyasasının toprak değer sayısı için incelenmesi gerekmektedir. Toprak değeri arazi derecelendirilmesini yapmak için kullanılırken arazinin farklı bölümlerinden alınan toprak değerlerinin laboratuvar incelemeleri sonucunda 0-100 Aralığında puanlandırılarak hesaplanır. Arazilerin emsal tercihinde sulama olanakları, toprak değeri, gelişen teknoloji ile kullanılacak makinelerin araziye erişebilmesi açısından yol ve elektrik gibi olanakların tamamının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Uygulama yaklaşımında taşınmaz değerlendirme araziler için uygulanırken arazilerin piyasasını bilmek ve arazilerin ortak piyasa koşullarında değerlendirilebilmesi için araştırmalar yapan, eğitim verip sertifikalandıran, piyasa için birleştirici olan kurumlar ve birlikler, bu çalışmada taşınmaz değerlendirme uzmanları ve piyasa yaklaşımı başlığı altında değinilip incelenmektedir.

2.2.2 Maliyet Yöntemi

Maliyet yönteminde bazı taşınmazların değerlemesinde, değerlemeye esas zamandaki maliyet bedelinin hesaplanabilmesi için yapılmaktadır. Yöntem kamulaştırma uygulamalarında gelir yönteminden elde edilen sonucun kontrolü için kullanılmaktadır. Bu yöntem uygulanırken taşınmazın bütün bileşenleri göz önünde bulundurulmak zorundadır. Taşınmazın yapım maliyet bedeli, getirdiği gelir, üzerinde bulunan tüm faktörler irdelenerek belirlenmelidir. Bu bedel, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerlerini kapsar. Yönteme ilişkin hesaplama eşitlik 2.1’de verilmiştir.

$$TD = ZD + (MT - Y) \quad (2.1)$$

Bu eşitlikte; TD: yapılı taşınmaz sürüm değerini, ZD: zemin (arsa-arazi) değerini, MT: yapı ve eklentilerin yeniden yapım maliyet tutarını, Y: ise yıpranma tutarını ifade eder. Emlak Vergisi Yasası ve Kamulaştırma Yasası yapılı taşınmazlara maliyet yöntemiyle değer biçilmesini öngörmektedir (Çağdaş 2008). Ayrıca, taşınmazların yapı bileşen değeri üzerinden yapılan sigortacılık uygulamalarında kullanılır. Yöntem özellikle, maliyet bedellerinin ve yıpranmanın kestiriminin kolay olduğu yeni inşa edilmiş yapılar için güvenilir sonuçlar üretir. Bu yöntemin uygulanma alanları; taşınmaz piyasasında benzeri olmayan eşsiz nitelikteki yapılı taşınmazlara değer biçmek ve piyasası olmayan okul, hastane vb. kamusal yapılara değer biçmektir (Çağdaş 2008).

Maliyet yöntemi kentsel alanlarda arsa-arazi ikilisi için uygulanmaktadır. Kırsal alanda tarım işletmelerinde de üzerinde yapı bulunan arazilerin kamulaştırılmasında ve tarım sigortası benzeri uygulamalarda da kullanılabilir. Yöntemin uygulanması çerçevesinde taşınmazın üzerinde bulunan yapının yıpranma payı önem teşkil ettiğinden yeni yapılmış yapılar için kullanılmakta olup piyasası olmayan piyasayı etkilemeyen alanlarda gerekliliği arz edildiğinde yapılmaktadır. Taşınmaz değerlemede arazi değerlendirme amaçlı yapılacak uygulamalarda daha çok tercih edilen emsal değerlendirme ve gelir yöntemine göre değerlendirme yöntemlerinin kullanımından kaynaklı olarak maliyet yöntemi arazi değerlendirme tercih edilmemektedir. Kümes, besi hayvancılıkları amaçlı kullanılan araziler için ve tarım arazilerinin değerlemede de gelir yöntemi tercih edilip kullanılmaktadır. Kamulaştırma kanunu uygulama alanında arazilerde yapılacak olan kamulaştırma işlemlerinde kullanılması gereken değerlendirme yöntemleri kanunda belirtildiği üzere emsal değerlendirme ve gelir değerlendirme yöntemleri tercih edilir. Tarım arazilerinde piyasa karşılaştırmaları üzerinden yapılan karşılaştırma yöntemi yaklaşımı arazi değerlendirme amaçlı uygulamalarda maliyet yönteminin tercih edilmemesinin başlıca sebepleri olarak sayılabilir.

Maliyet Yöntemi ayrıca tarım arazileri için şu şekilde de uygulanmaktadır: Maliyet, belirli bir miktar mal veya hizmet üretiminde kullanılan üretim araçlarına yapılan harcamaların toplamını ifade ettiği için tarım arazilerinde bu şekilde bulunacak maliyet, tarımsal üretim araçlarına karşılık gelen maliyettir. Buna göre bir malın üretiminde kullanılan üretim araçlarının fiziki miktarlarını gösteren ve fiziki maliyet adı da verilen bu yöntemde maliyeti oluşturan harcamalar genelde altı farklı başlık altında irdelenir. Bunlar;

- Arazi kirası,
- İşçilik masrafları,

- Cari masraflar,
- Amortismanlar,
- Faiz ve
- Genel idare giderleridir.

2.2.3 Gelir Yöntemi

Bu yöntemde taşınmaz üzerinde gelir getiren tüm faktörler ve bileşenlerin zaman içindeki değişim ve bileşenlerini de göz önüne alarak fiyat analizinin yapılmasıdır. Bu yöntem gelir getiren arazi, tarımsal amaçlı kullanılan arsalar, işletme yerleri gibi birçok gelir getiren mülkiyet üzerinde uygulanmaktadır.

Bu yöntemde alınan bazı veriler: Tapu-Kadastro Müdürlüklerinden alınan Tapu-Kadastro verileri, yerel piyasanın fiziksel incelenmesi sonucu çıkarılan; brüt gelir verisi, işletme giderlerini gösteren veriler, net geliri gösteren veriler ve yerel piyasa ile Tapu Müdürlüklerinden alınan satış fiyatlarını gösteren verilerden oluşmaktadır.

Yöntem şu amaçlarla kullanılır: Yöntem 2942 Sayılı Kanun gereği tarım arazilerinin değerlemesinde zorunlu olarak kullanılır. Bunun yanı sıra tarım arazilerinin zarar ve ziyanının tespitinde, tarım sigortası amaçlı vb. uygulamalarda da kullanılmaktadır. Gelir getiren taşınmazların değerlemesi için ilgili arazinin net gelirine göre ve benzer arazilerinin net gelirine göre iki farklı yaklaşımla tarım arazilerine uygulanır.

Gelir yönteminde, emsal olarak alınacak taşınmazların değerlemeye tabi olacak taşınmaza komşu parsellerden olması, komşu değil ise aynı civarda olması veya aynı kapitalizasyon oranına tekabül eden taşınmazlardan seçilmelidir. Kapitalizasyon oranı yöreden yöreye fark göstermesinden kaynaklı hatta bazen aynı yörede değişim göstermesi emsal tercihini etkilemektedir. Emsalin değerlemeye tabi olan taşınmaz Kapitalizasyon terimi geliri değere dönüştürmek için kullanılmaktadır. Net faaliyet gelirinin taşınmaz değerine oranı kapitalizasyon oranını oluşturmaktadır.

Taşınmaz değeri, taşınmazın satış ile el değiştirirken taşınmazın tamamı için geçerli olan, satın alma bedelinin parasal miktarını ifade eder. Net faaliyet geliri, taşınmazdan gelen kira değeri veya gelir getiren değerlerinden, giderlerinin çıkarılması sonucu taşınmazdan sağlanan kullanılabilir parasal getirisine tekabül eder. Değerleme uzmanı tarafından tüm yatırım dönemleri içinde taşınmazdan sağlanacak net gelirin ve daha önceden saptanmış

kapitalizasyon oranlarından faydalanılarak bugünkü beklenen net faaliyet değerinin saptaması, getiri kapitalizasyon yöntemi uygulama yaklaşımını oluşturmaktadır. Taşınmazın sabit bir yılda beklenen net faaliyet geliri ile taşınmazın değeri arasındaki oranın emsal oluşturan taşınmazlarla yöresel bir kapitalizasyon oranı belirlenerek kullanılacağı uygulama yaklaşımı doğrudan kapitalizasyon yöntemidir.

Maddeler ile aşamalı olarak doğrudan kapitalizasyon yöntemi uygulama yaklaşımı:

- Değerlemeye alınacak gelir getiren taşınmazın yıllık net gelirinin, taşınmazın değerine oranı birbirine eş değer olan emsal taşınmazlar ile saptanır.
- Emsallerin yıllık net gelirlerinden emsal taşınmazlara ait yıllık giderlerin çıkarılması sonucu net faaliyet gelirlerinin hesaplanması ve kapitalizasyon oranları belirlenir. Emsallerden saptanan kapitalizasyon oranları ortak payda oluşturur ve yöresel kapitalizasyon oranı için eş değer oran oluşuyorsa bu değer kullanılır. Yöresel kapitalizasyon oranı belirlenemiyorsa emsal oluşturabilecek eş değer taşınmaz tercih edilir ve kapitalizasyon oranı belirlenir. Emsal araziler belirlenirken aynı bölge için öncelikli olarak değerlemeye tabi arazinin bulunduğu civarda sınır belirlenir. Kapitalizasyon oranının değerlemeye esas olan arazi için kullanılabilir bir değer olması ve kapitalizasyon oranının aynı bölgede farklı değerlerde olabileceği bilinmelidir. Kapitalizasyon oranının birbirine benzer özellikler gösteren emsaller için çizilecek bölge sınırı içinde kalan arazilerden ulaşılan değer olması beklenilir. Emsal seçilecek araziler için Çizelge 2.2'deki gibi Tapu Sicil kaydında geçen bilgilerden yararlanılarak ve arazinin oluşturduğu yıllık net gelir hesabının yapılması ile tabloya eklenip oluşturulan verilerden kapitalizasyon hesabının bulunması sağlanır.
- Taşınmaz yıllık net faaliyet gelirinin belirlenmesi için değerlemeye tabi taşınmaza ait ilk bir yılda kazanılacak net gelir ve taşınmaz giderleri saptanır.
- Değerlemeye tabi olan taşınmazın ilk yılında beklenen net faaliyet gelirin kapitalizasyon oranı uygulanır ve taşınmaz değeri belirlenir.

Çizelge 2.2 Emsal araziler için tapu sicili ve yıllık net gelir eklentileri.

Arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlar esas alınır.	Emsaller ve Tapu Kayıtları	1.Emsal	2.Emsal	3.Emsal
	İli/İlçesi			
	Köyü / Mahallesi			
	Mevkii			
	Pafta / Ada no			
	Parsel No			
	Yüzölçümü (m ²)			
	Cinsi			
	Yıllık Net Gelir(TL/m ²)			
	Satış Tarihi			
	Satış Bedeli(TL)			
	S.Tar.Br.F.(TL/m ²)			

Taşınmazın kapitalizasyon oranı için temel bileşenler olarak; d: Değeri, f: Net Faaliyet Gelirini ve q: Kapitalizasyon Oranını temsil ettiği bir bağıntıda kapitalizasyon oranı hesabı:

$$d = f/q \quad (2.2)$$

Bağıntısı ile gösterilir. Bağıntıdan anlaşılacağı gibi kapitalizasyon oranını hesaplamak için bağıntıyı kullanılınca:

$$q = f/d \quad (2.3)$$

Bağıntısı olarak hesaplanacaktır. Taşınmaz değeri sabitken net faaliyet geliri arttıkça kapitalizasyon oranı artacaktır ve net faaliyet geliri sabitken taşınmaz değeri arttıkça kapitalizasyon oranı düşecektir. Net faaliyet geliri hesabı arazinin üzerinde bulunan ürünlerin geliri üzerinden bir yılda alınan miktarın birim fiyatlarla hesaplanması sonucunda yıllık net gelire ulaşılır. Belirli bir sayıda emsal arazi mevcutta varsa ve bu arazilerin yıllık net gelirleri ile arazi değerleri biliniyorsa bu değerler üzerinden kapitalizasyon oranını gösterecek bağıntı:

$$q = (f_1 + f_2 + f_3 + \dots + f_n) \div (d_1 + d_2 + d_3 + \dots + d_n) \quad (2.4)$$

şeklinde olacaktır.

Arazi değerlendirme uygulamalarında net gelir hesabı, tarla tarımında yıllık net gelir hesapları ile yapıldığı gibi meyveliklerde birbirini takip eden birkaç yılın ortalama getirileri üzerinden hesaplanarak belirlenmektedir. Tarla tarımında arpa, buğday ve bakliyat ürünlerinde yıllık

getirilen ürün geliri ile arazi üzerindeki diğer getiri unsurları da belirlenerek bedel takdir edilir. Bahçe, bağ gibi üzerinde meyve ağaçlarının bulunduğu arazilerde meyvelerin yıllık getirileri üzerinden bedel takdiri takdir edilmekte olup değerlendirme işlemi yıllık getiriler üzerinden yapılmaktadır.

Kamulaştırma amaçlı değerlemede gelir yönteminin uygulanmasında “*il ve ilçe tarım müdürlükleri, üniversitelerin ziraat fakülteleri, ticaret borsaları, ziraat odaları, toprak mahsulleri ofislerinden, hal müdürlüklerinden getirilen ve o yerde bulunan arazilerde ağırlıklı olarak yetiştiriciliği yapılan ürünlere ilişkin münavebe cetvellerinin, yıllık alınabilecek verim miktarlarının, üretim masraflarının, kilogram basına toptan satış fiyatlarının esas alınması suretiyle*” gelir hesabı yapılması gerekir (Karagöl 2009).

Gelir yöntemiyle değeri tespit edilecek taşınmazın bulunduğu yörede ağırlıklı olarak yetiştirilen ürünlerin yıllık üretime esas masrafları ve kilogram basına toptan satış fiyatlarının tespiti ancak yılsonunda yapılabilmektedir. Aynı yıl içerisinde değerlendirme yapılması istendiğinde önceki yıl verilerinin aynen alınması doğru ve sağlıklı değildir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun üretici fiyat endeksleri (ÜFE) doğrultusunda önceki yıl rakamlarının güncelliği sağlanmalıdır. Ancak, Yargıtay kararlarına göre fiyat artışlarının bir önceki yıla göre % 50'den fazla olamayacağı yerleşik içtihat haline gelmiştir. Buna göre, yetiştiriciliği yapılan ürünler ve bunlardan elde edilebilecek yıllık ürün miktarının, belirlenen ürünün kilogram basına toptan satış fiyatıyla çarpılarak net olmayan gelir tespit edilip, bulunan bu gelirden de üretime esas giderler çıkarılarak net gelir bulunacaktır.

Bilimsel anlamda, arazilerin kesin olmamakla birlikte ortalama % 5 oranında net gelir getireceği kabulü esastır. Bu kabule göre kapitalizasyon faizi, araziye yatırılan sermayenin normal şartlarda getireceği faiz oranı olarak düşünülmektedir. Kırsal alan düzenlemelerinde yapılan arazi değerlendirme işlemlerindeki veri toplama aşamasında o yöredeki yöresel kapitalizasyon faiz oranı saptanmaktadır. Yöresel kapitalizasyon oranının belirlenmesi önem teşkil ederken gerekli verilerin elde edilmesi güçlüğü, bilgi yetersizliği ve bu oranın bölgeden bölgeye hatta aynı bölge içerisinde yöreden yöreye değişebilmesi bu oranın saptanmasını zorlaştırmaktadır.

Ülkemizde kapitalizasyon faizi için yapılan uygulamalarda % 3 ile %15 arasında bir faiz değeri belirlenebilmektedir. Yargıtay içtihatları açısından kapitalizasyon faiz oranının; bölgede geçerli ortalama orandan yola çıkarak, arazide sulu veya kuru tarımın uygulanışı,

toprağın yapısı, ekilebilecek ürün çeşitliliği, ürün verimi, yüz ölçümü, taşınmaz toprağın yapısı, eğim değeri, önemli yerleşim birimlerine yakınlık, tarımsal amaçlı alt yapı olanakları gibi nitelikleri dikkate alınarak hesaplanması gerekmektedir. Ayrıca yüksek yargı tarafından Kapitalizasyon faiz oranının ülkemiz için ortalama bir değer olarak kuru arazilerde % 6, sulu arazilerde ise % 5 oranında olacağı kabul edilmesi gerektiği genel kabulü söz konusudur. Arazi niteliğindeki taşınmazlarda belirlenen net gelirin ülke bazında aynı olmasına karşın, kapitalizasyon faiz oranının düşük yahut yüksek bir değerle uygulamaya sokulması, taşınmaz değerinin tespiti açısından önem arz etmektedir. Bu yaklaşımla kapitalizasyon faiz oranının düşük alınması halinde taşınmazın değeri yüksek çıkmakta, yüksek alınması halinde ise değer düşmesi söz konusu olacaktır. Ülkemiz coğrafyasında en kıt arazi varlığı bulunan bölgesi Karadeniz de bu oran %3 alınmaktadır (Karagöl 2009).

Değerleme yapılan bir kırsal alanda; topografya, hakim rüzgar yönü, ekoloji, toprak derinliğini ve sulanabilirliği etkilediğinden toprağın verim gücünü de değiştirebilmektedir (Ertaş 2013). Toprağın verim gücünün değişmesi, sulama gibi problemler arazi değerine direkt etki ettiğinden kapitalizasyon oranı da değişime uğrayacaktır.

Arazi niteliğindeki taşınmaz üzerinde bina bulunması durumunda; zeminin ayrı binanın ayrı değerinin hesaplanması gereklidir. Zemin değerinin hesabında, taşınmazın bulunduğu mevkide ağırlıklı olarak yetiştiriciliği yapılan ürünler esas alınmak üzere değer hesabının yapılması gereklidir. Taşınmazın üzerindeki yapıya ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim fiyatları üzerinden, yapı maliyet birim m² değerleri dikkate alınarak ve ayrıca yıpranma payı da değerlemede göz önüne alınarak taşınmaz değeri hesaplanır. Taşınmazın toplam değeri zemindeki arazi değeri ile yapının maliyet değeri toplamı şeklinde hesaplanır.

Arazi niteliğindeki taşınmaz üzerinde ürün veren meyve ağaçları bulunması durumu, gelir yöntemiyle değerlemede oldukça önemlidir. Değerleme işlemlerinde genellikle değerlendirme uzmanları tarafından yapılan yanlışlıklardan biri bu durumda ortaya çıkmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde meyve ağaçlarının taşınmazı kapama bahçe haline getirmeleri ya da taşınmazın kapama bağ, fındıklık ve zeytinlik şeklinde bir arazi olması durumunda, yukarıda belirtilen üzerinde yapı bulunması durumundaki değerlendirme gibi zemine ayrı, üzerinde yer alan meyve ağaçlarına ise ayrı olarak değer biçilmesi doğru bir uygulama değildir. Aksine, taşınmazın olduğu halde kullanılması durumunda getireceği net gelirin esas alınması gerekliliği kuralından hareketle kapama meyve bahçesi olarak taşınmazdan elde edilebilecek net gelir bulunduktan sonra kapitalizasyon faizine bölünmek suretiyle taşınmazın değerinin

tespit edilmesi gereklidir. Ayrıca, Kapama bahçe veya bağ değerlendirmesi yapılırken arazide bulunan ağaçların yaşları, cinsleri ve teknik açıdan ziraata uygun dikilip dikilmedikleri, damlalama sulama yapılıp yapılmadığı verim değerlerini etkileyeceğinden değer hesabında dikkate alınması gereklidir.

Kapama bahçe niteliğinde olan arazilerde meyve ağaçlarının aynı cins olmaları gerekmez. Aynı cins meyve ağaçlarının da kapama bahçe oluşturmaları söz konusu olabilir. Burada hangi tür ürünün üretimi daha fazla ise buna göre net gelir hesaplanır. Az sayıdaki diğer ürünler için ayrıca bir değer hesabı yapılmaz. Ancak az sayıdaki meyve vermeyen kavak çam gibi ağaçlar için ayrıca değer biçilerek üründen elde edilen net gelire ilave edilmesi gerekmektedir.

Bağ veya bahçe niteliğindeki taşınmaz içeriğindeki meyve ağaçlarının henüz verim çağına gelmemiş olmaları halinde kapama meyve bahçesi niteliği ile gelir hesabı yapılması uygun bir yaklaşım değildir. Yeni dikilmiş ve henüz ürün vermeyen ceviz ağaçları, zeytin ağaçları bu duruma örnek verilebilir. Buna göre, zeminin değerinin tespiti için yöredeki yetiştirilen emsal ürünler esas alınmak yoluyla tespit yapılmalıdır. Ayrıca verim çağına gelmemiş bağ çubuğu yahut fidanlarına yaşları da gözetilerek taktiren bir değer biçilerek zemin değerine eklenmek suretiyle taşınmaz değeri belirlenmelidir.

Arazinin bir kısmının kapama bağ ve bahçe olması ve diğer bir kısmının ise tahıl ve sebze gibi ürünlerin yetiştirildiği tarım arazisi olması durumunda da, her iki arazi parçasının ürünlerinin net gelirlerinin ayrı ayrı belirlenmesi yoluyla değer biçilerek toplam değer hesaplanması gereklidir.

Arazi niteliğindeki taşınmazlarda, doğal kaynak veya artezyen kuyusu var olması durumunda su kaynağının mevcut durumu itibariyle değeri, üzerindeki taşınmaza sağladığı katkının tespiti, konu taşınmazı sulu hale getirip getirmediğinin tespiti ve yeterli bir su kaynağı niteliğinde olup olmadığının tespiti gerekir.

İçerisinde kaynak veya artezyen kuyusu yer alan bir taşınmazın gelir yöntemine göre değer tespitinde, taşınmazın bütünleyici parçası niteliğindeki kaynak veya kuyu sayesinde sulu tarım yapılıyorsa, kaynak veya kuyuya ayrıca değer biçilmez. Ayrıca kaynak veya kuyuya değer biçilmesi tekrarlı (mükerrer) değerlemeye sebebiyet verir. Ancak, değeri belirlenecek taşınmaz içerisinde yer alan kaynak veya kuyudan çevresinde bulunan taşınmaz malikleri de yararlanılıyor ve konu taşınmazın maliki bundan bir gelir sağlıyorsa, bu gelirin taşınmazın sulu halde bulunan değerine ilave edilmesi gereklidir.

Arazide, o yılki ürünlerin verimlerini etkileyecek bir aşırı yağış, hortum, dolu yağması veya don olayı şeklinde bir doğa olayına bağlı verimlilikte azalma gelmesi söz konusu olabilir. Yerleşik Yargıtay kararlarında, o yılki ürün verimine dayalı net gelir hesabının yanlış bir uygulama olduğu belirtilmektedir. Bu kararlar doğrultusunda, değerlendirme yılındaki düşük verim değerlerine göre hesaplanan net gelir yerine, beş yıllık normal koşullarda Tarım İlçe Müdürlüğüne belirlenen verim miktarlarının dikkate alınması gerekmektedir (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, Esas No:2014/4159, Karar No:2014/14129).



BÖLÜM 3

KIRSAL ALANDA DEĞERLEME MEVZUATI

Kırsal alanlar üzerinde yapılan tarım ve hayvancılık gibi ekonomik gelişmeler her ülkenin üretimini ve ekonomisini büyük ölçüde etkilemektedir. Üretimin giderek düşmeye başlaması ve köy yerleşim alanlarından kentlere yaşanan göçler, kentlerdeki rahat yaşama arzusu bu alanların terk edilmesine sebep olmaktadır. Kırsal alan yaşamını düzenlemek, yaşam şartlarını geliştirmek, üretimde teknolojinin getirdiği olanakları sağlayarak bu alanları canlı tutmak için devlet eliyle yapılmakta olan uygulamalar sürekli olarak devam etmekte olup ve devlet birimleri tarafından uygulanmaktadır.

Anadolu coğrafyasının çok eskilere dayanan tarım ve hayvancılık kültürü ülkemizde hala devam etmekte olup teknolojinin gelişmesiyle beraber modern bir hale dönüşmektedir. Tarımın ülke ekonomisine doğru orantılı etkisi göz önünde bulundurulacak olursa tarımda en üst seviyede verim almak için tarım arazilerinin korunması, ıslah edilmesi, verimi artırıcı düzenlemeler yapmak devlet politikası olmaktadır. Politikalar sonucunda araziler için yapılan düzenleme çalışmaları, toprak ve tarım reformu, arazi kullanımı, arazi toplulaştırması gibi uygulamaların çalışma esas ve usulleri çıkarılan kanunlarla sabitlenmiş veya sabitlenmek istenmiştir. Çiftçilerin haklarını gözetmek, yeter derecede arazisi bulunmayan çiftçileri yeter gelirli arazi sahibi yapmak için yapılan çalışmalarla tarımsal düzenlemelere gidilmiştir. Hayvancılık için kullanılan arazilerin hakları da yine kanunlar tarafından düzenlenip korunmaktadır.

Devlet tarafından yapılan kırsal alan üzerine yenileştirme, ıslah etme, daha yaşanılır bir hale getirme politikası sonucunda kırsal alanlarda kadastro ve tapu kayıtları da değişmektedir. Kadastro ile tapuda gerçekleşen bu değişimler devlet ve kamu yararı açısından kanunlarla korunmaktadır. Kanunlarla gerçekleşen bu değişimleri gözetlemek, denetlemek ve tarafların mağdur olmaması için taşınmazların kanunlara uygun bir biçimde işlem görmesi gerekmektedir. Kırsal alanlardaki taşınmazlar üzerinde günümüzde birçok şekilde el değiştirme işlemi olmaktadır. Bunlardan bazıları; Kamulaştırma, kırsal alan düzenlemeleri, arazi alım satımı ve Kamulaştırmaz El Atma işlemi gibi birçok işlem kalemi

uygulanmaktadır. Bu işlemlerin uygulanma esaslarını devlet tarafından kanunlarla belirlenmiş ve kamu yararı için kapsamlı bir biçimde düzenlenmiştir. Kırsal alanlarda özel mülkiyetin devlet tarafından bedeli ödenerek Kamulaştırmatsız El Atma işlemlerinde taşınmazların rayiç bedellerinin bilinmemesi kamulaştırma işleminde malikin ve işlem sahibi kamu biriminin mağdur olmaması için taşınmaz değerlendirme önem arz etmektedir.

Devlet politikaları sonucunda kırsal alanı kalkındırma, düzenleme, tarım arazilerini iyileştirme, tarımsal üretimde en üst seviyede verim alma, kırsal alanlar için yapılan hizmetler kanunlarla düzenlenmekte olduğundan bu bölümde kanunların arazi değerlendirme uygulamaları irdelenmektedir. Çalışmaların düzenli işlenmesini sağlamak için kanunlarla sabit hale getirilmeye çalışılan bu uygulamaların işleyişini, çalışma birimlerini, yöntem ve usullerini kanunlar gereğince yerine getirilmektedir. Kırsal alanları ilgilendiren çalışmalarla ilgili olarak arazi değerlendirme esasları ve bu alanda tarım arazilerinin değerlemesi ve önemini inceleyip irdelenmek bu bölümün amacını oluşturmaktadır. Arazi ve arsa kavramlarının iyi bilinmesi açısından arazi tanımının kanunlarda geçen tanımlaması, kanunlar gereğince yapılacak rayiç bedel belirleme çalışmalarında arazi değerlendirme usullerinin kavranması ve araziler için istenilen çalışmalar ayrıca alt başlıklarda irdelenmektedir.

3.1 ANAYASA HÜKÜMLERİ VE KIRSAL ALAN KAVRAMI

Anayasa'nın 35'inci maddesi gereğince herkese mülkiyet hakkı verilmiş olup mülkiyet sahiplerinin mülkiyetlerini miras yolu ile devredebilecekleri söylenmektedir (URL-2). Anayasal olarak kazanılan mülkiyet hakkı, kamu yararı için kullanılmak üzere kanunlarla sınırlanabileceği ve kullanılan bu hakkın toplum yararı açısından bir aykırılık oluşturmadığı yine kanunun ilgili maddesinde belirtilmiştir. Anayasanın halka tanıdığı mülkiyet hakkı arsa, arazi ve konut gibi bütün alanlarda tanınmış bir hak olup anayasal güvence altındadır. Miras hakkının anayasada tanınmış olması ve kamu yararı amacıyla mülkiyetin kullanımının kanunlarla sınırlandırılabilmesi, mal sahiplerinin mülkiyetleri üzerindeki bazı haklarını kullanamayacağı veya mülkiyetlerini devretmek zorunda kalacakları bir hale getirmektedir.

Anayasa'nın "*Kamulaştırma*" başlıklı 46. maddesinde taşınmazlara ilişkin hükmü şöyledir:

"Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir."

Anayasa'nın "*Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması*" başlıklı 13. maddesi hükümlerine göre; "*Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.*" Şeklinde bir düzenleme ile özellikle kamulaştırmada ölçülülük ilkesine aykırı uygulama yapılamayacağını hükmetmiştir. Ölçülülük ilkesi ise, üç alt ilke ele alınmaktadır. Bunlar elverişlilik, gereklilik ve orantılılıktır. Elverişlilik; Anayasa'da öngörülen mülkiyet hakkına müdahalenin, gerçekleştirilmesi istenen amaca elverişli yani uygun olmasını ifade eder. Gereklilik; amaç bakımından mülkiyet hakkına müdahalenin zorunlu olmasını, dolayısıyla mülkiyet hakkının sonlandırılmasına daha hafif bir müdahale ile ulaşılanın olanaklı olmamasıdır. Orantılılık ise, bireyin mülkiyet hakkına yapılan müdahale ile gerçekleştirilmesi istenen amaç arasında kabul edilebilir bir dengenin oluşturulması gerekliliğini ifade etmektedir (Anayasa Mahkemesinin Mehmet Doğan ([GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018) kararı, URL-3).

Anayasamızla paralel olarak Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek (1) No.lu Protokolü olan "*Mülkiyetin korunması*" başlıklı 1. maddesi ele alındığında, mülkiyet hakkına ilişkin görüşü şu şekildedir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez."

Yukarıda verilen Anayasa'nın 35. maddesi ve Sözleşme 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin paralellik gösterdiği ve mülkiyet hakkına ilişkin soyut bir kavramsal bir düzenlemeye gidildiği görülmektedir. Düzenlemelerde, üç temel olguda ortak görüş birliği olduğu görülmektedir. Bunlar; herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu, temel hak ve özgürlükler babında mülkiyet hakkının hangi koşullarla sınırlandırılabilceği ve hak sahibinin mülkünden yoksun bırakılabileceğidir.

Yukarıda verilen Anayasa hükümlerinden 13, 35. ve 46. maddelerinde belirtilen hususlara dayalı olarak, gerçekleştirilen kamulaştırma uygulamasıyla kişilerin mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında bir dengenin gözetilmesi gereklidir. Bu dengenin de; gerçek veya tüzel kişinin mülkiyet hakkının sonlandırılması karşılığında, hak sahiplerine taşınmazın gerçek bedeli peşin olarak yapılarak sağlanması gereklidir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek (1) No.lu Protokolü kapsamında yapılan kamulaştırma uygulamalarda AİHM kararları incelendiğinde ise gerçek bedelden daha düşük ödemeler kabul edilebilir ölçüde olduğu sürece bunun bir hak ihlali olmadığı kabul edilmektedir.

Anayasamız ve Türk Medeni Kanunu'ndan gelen miras hakkına yönelik olarak, özellikle köy yerleşim alanlarında arazilerin bölünüp kullanılmayacak nitelikte küçük parsellere ayrılması, üretimde problemler yaşatmakta ve hatta üretimin durmasına yol açmaktadır. Üretimi canlı tutmak, sürdürülebilir bir üretim sahası geliştirmek, kırsal alanda hayat koşullarını düzeltmek amaçlı devlet politikaları bu kapsamda devreye girmektedir. Devletlerin kırsal alan üzerinde üretim amaçlı veya kamu yararı için yaptığı hizmet projelerinde meydana gelen el değiştirme işlemlerinin incelenmesi ve el değiştirme sırasında mülkiyetin değerinin tespit edilmesini gerektirmektedir. Kamu yararı için devlet tarafından mülkiyet sahiplerinden değeri devlet tarafından karşılanarak alınan mülkiyetlerde kamulaştırılma yoluyla el değiştirmektedir. Kırsal alanlar için meydana gelen mülkiyet üzerindeki el değiştirme; kamulaştırma, devletleştirme, acele kamulaştırma ve kırsal alan düzenlemeleri amaçlı yapılmakta olanları incelemek ve değer tespit ve takdirini mevzuata göre irdelenmek bu bölümün amacını oluşturmaktadır. Arazilerin değer tespitlerinin mevzuattaki yerinin, önemini ve uygulama yaklaşımlarını incelemek ve uygulama alanındaki iş dağılımının irdelenmesi bu bölümde yapılmaktadır.

Kırsal alan, tarım ve hayvancılıkla geçimin sağlandığı kentsel alanların dışında kalmış belirli bir düzenin olmadığı demografik olarak nüfus yoğunluğunun düşük olduğu bölgelere verilen genel bir tabirdir. Kırsal alanlarda arazi kullanımı tarıma dayalı veya hayvancılık amaçlı kullanıldığı bilinmekte olup kırsal alan ekonomisi bu alanlar üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca barınma gereksinimi ve geçim kaynağı olarak tarım ve hayvancılık gereksinimleri nedeniyle oluşan taşınmaz ihtiyacı bu alanlarda insanların yerleşik buldukları bölgelerde bazı haklara sahip olabilme avantajı sağlamaktadır. Malik taşınmazını devredebilir, miras bırakabilir daha geniş bir tabirle malik taşınmaz üzerinde hak sahibidir. Taşınmaz sahibi

malikin taşınmaz üzerindeki haklarının gözetilmesi ve kırsal alan amaçlı yapılan uygulamalarda kamu yararının gözetilmesi söz konusu olmaktadır.

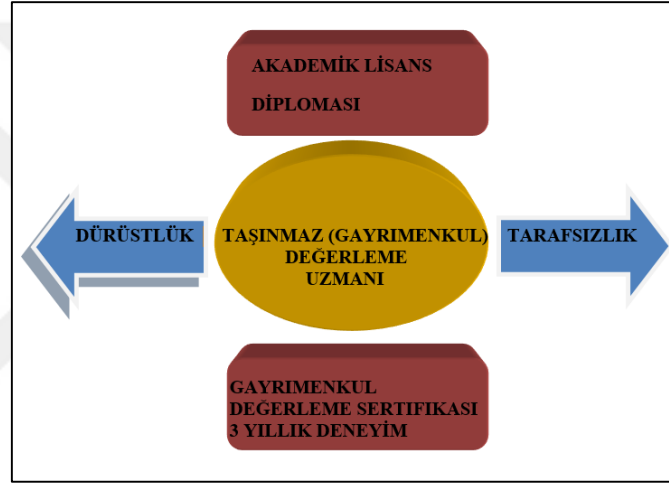
Üretim organının çekirdeğini oluşturan kırsal alan üreticiliği ülkelerin temel dayanaklarını oluşturmaktadır. Üretim ve üreticiliğe teşvik için yapılan çalışmalar ve destekleme politikaları ülkemizde üretimin sürekliliği açısından önem teşkil etmektedir. Üretimin olmaması tüketici bir toplumun oluşmasını ve ülkenin dışarıya bağımlılığını artıracakı düşünülduğünden kırsal alanları koruma ve yenileme amaçlı sürdürülen devlet politikalarının başlangıç sorunlarından biride arsa-arazi kavramlarının iyi bilinmemesidir. Kırsal alanlardaki arazilerin ve şehir merkezlerinde, üzerinde tarım hayvancılık yapılan arazilerin cins özelliklerinin tapuya arsa diye intikal etmiş arazilerin hızlı kentleşme sürecinde mülkiyet yapıp kar güdülmesi üretimi kötü etkilemektedir. Kırsal alan politikaları; kırsal alanları canlı tutmak, üretimde sürekliliği artırmak, yaşanılabilir bir alan düzenlemesi yapmak ve kırsal alanlar için yol, su, elektrik gibi düzenlemeleri kapsamaktadır. Yapılan bu çalışmalar sonucunda taşınmazlar üzerindeki el değıştirme işlemlerinin kamu yararını gözetmesi amaçlı anayasa hükümleri, kanun, Yargıtay kararları, iç tüzükler ve düzenlemelerinin mevzuatı incelenmelidir. Mevzuat gereğince yapılacak el değıştirme usul ve yöntemlerinin bilinmesi uygulama yaklaşımının irdelenmesi yapılmalıdır.

3.2 SPK MEVZUATI

Taşınmaz değerleme, taşınmaz değerleme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz değerleme veya Gayrimenkul değerleme: menkul taşınabilir malları oluştururken gayrimenkul taşınmaz mal demek olup bu malların maliklerine sağladığı servetin değerin bilmesi için taşınmaz değerleme uzmanı tarafından taşınmaz malın rayiç bedeli belirlenir, rayiç bedel taşınmazın değerin oluşturur.

Taşınmaz değerleme piyasasını düzenleyen ve piyasaya yön veren; Sermaye Piyasaları Denetleme Kurumu (SPDK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'dur. Taşınmaz değerleme uzmanlığı Sermaye Piyasaları Kurumu (SPK) tarafından yapılan bazı eğitim ve sınavlar sonrası verilen uzmanlık sertifikası ile yapılabilmektedir. SPK, Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı Sertifikasını belirli bir statüye bağılı olarak üniversitelerin lisans bölümlerinden herhangi birini okuyup lisans diplomasına sahip olan ve taşınmaz değerleme sertifika sınavlarını başarı ile geçen, bu statüye yeterlilik sağlamış bütün adaylara taşınmaz değerleme sertifikasını verir.

6362 Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde kurumsal olarak faaliyet göstermekte olan SPK kanununun kuruma sağladığı görev ve yetkiler üzerinden çalışma sağlamaktadır. Kanun gereğince sermaye piyasaları ile alakalı olan kurum ve kuruluşlar hakkında düzenlemeler ve denetlemelerde bulunmakta olup genel ve özel nitelikte kararlar almaktadır. Sermaye piyasaları kurum ve kuruluşları ile karşılıklı meslek sırrının korunması ilkesine bağlı olarak iş birliğinde bulunup kurumların işleyişleri, derecelendirmeleri, sermaye piyasaları hakkında her türlü iş birliği yapmak gibi birçok alanda hizmet sunmaktadır. Sermaye piyasasını geliştirmek, denetlemek, düzenlemek gibi kurumsal vazifeleri yerine getirmektedir. 2011’de kurulan SPK tarafından piyasaya lisans eğitimi sunup lisanslama için eğitim vermekte ve lisans sınavları düzenleyip piyasaya eğitilmiş çalışma grupları kazandırmaktadır.



Şekil 3.1 Taşınmaz Değerleme Uzmanı için temel bileşenler.

Taşınmaz değerlendirme uzmanından beklenen nitelikler: Şekil 3.1’de gösterildiği gibi; üniversitelerin dört yıllık bölümlerinden birinden diplomalı mezun olup SPK tarafından taşınmaz değerlendirme lisans sertifikası ile yetkilendirilmiş ve alanında en az üç yıl tecrübeli olmak, çalışmalarında dürüst, tarafsız olmasıdır. Taşınmaz değerlendirme uzmanının görevi: değerlemeye konu olan taşınmazın taşınmaz değerlendirme usul ve yöntemlerine uygun olarak rayiç bedelini belirlemektir. Rayiç bedeli belirlerken bağımsız ve tarafsız olmalıdır. Taşınmaz değerlendirme esnasında yapılan çalışmaların gizliliğini sağlayabilmelidir. Taşınmaz değerlendirme yapılırken taşınmaz üzerinde çıkar sağlamak amaçlı yaklaşımlardan kaçınılmalı ve dürüstlük ilkesine bağlı olmalıdır. Etik dışı olan yaklaşımlardan uzak, objektif, disiplinli ve kanuni sorumlulukların bilincinde bir çalışma sonucunda taşınmaza ait rayiç bedeli belirleyip görevini tamamlamaktır.

Ülkemizde serbest piyasada taşınmaz değerlendirme sertifikasına sahip olanlar ve bu alanda uzmanlaşmış bireyler expert diye adlandırılmaktadır. Expert bankacılıkta ipotek işlemlerindeki taşınmaz değerlendirme ihtiyacına istinaden halk diline pelesenk olmuştur. Taşınmaz değerlendirme uzmanından beklenen bankaların isteği üzerine taşınmaz için rayiç bedel hesabı yapmak ve yaptığı çalışmayı ilgili bankaya sunmasıdır. Bankalardan kabul görmüş olan bedel takdirinde karşılığında bankacılık işlemleri ilgili taşınmaz için uygulanır.

3.2.1 SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları

SPK lisanslama sınavlarından geçen adaylar aldıkları lisans alanında çalışma hayatını sürdürmekte ve bulunduğu statünün gereğini yapabilmektedir. SPK sertifika sınavları için kurum bünyesinde bulunan Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafından lisans eğitim temini de göstermektedir. Eğitim için gerekli olan dersler kurum tarafından verilmekte olup dersler ve lisanslama ile ilgili bütün bilgiler kurumun web adresinden öğrenilebilmektedir. SPL tarafından Gayrimenkul değerlendirme lisansı için aranan şartlar üniversitelerin dört yıllık bölümlerinden mezun olmak ve gayri menkul değerlendirme lisansı sınavını geçen adaylar bu unvana ve statüye sahip olmaktadır.

Kurumun lisanslama çalışmalarının yanında lisans sahiplerine lisans aldıkları tarihten itibaren her üç yılda bir defa olmak şartıyla lisans yenileme eğitimleri verilmektedir. Lisans yenileme eğitimlerine katılmayan lisans sahiplerinin lisanslarını askıya alan kurum böylece lisans sahiplerini sürekli bir eğitim kampında tutup bildiklerini tazeletmekte ve güncel bilgilerle desteklemektedir. Lisans yenileme eğitiminden sonra başarı gösteren adayların lisansları tekrar üç yıl boyunca geçerli olmaktadır. SPL tarafından verilen lisanslar: Sermaye piyasası faaliyetleri lisansı için birinci düzey, ikinci düzey ve üçüncü düzey; kurumsal yönetim lisansı, konut değerlendirme lisansı, türev araçlar lisansı, kredi derecelendirme lisansı ve gayrimenkul değerlendirme lisansı olmak üzere sekiz lisans eğitimi ve lisans derecesi vermektedir.

SPL lisans sınavlarını elektronik ortamda ve kağıt üzerinde yapmakta olup eğitim içinde çevrimiçi eğitim, mesleki eğitimler gibi çeşitli şekillerde lisans sahiplerine lisans yenileme eğitimleri ve lisans adaylarına eğitim katkısı sunmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olan lisans sahipleri gayrimenkul piyasasında kurumsal olarak değerlendirme yapan şirketlerde veya serbest piyasada çalışmalarını sürdürebilirler. Gayrimenkul değerlendirme alanında günümüzde SPL tarafından lisans sahibi olmadan bu alanda kişisel gelişimler veya çalışmalarda bulunarak bu alanda hizmet eden

çalışmacılar da mevcuttur. Bu alanda çalışan meslek grupları; Geomatik Mühendisleri, İnşaat Mühendisleri, Ziraat Mühendisleri, Şehircilik ve Bölge Planlamacılar, Mimarlar ve Makine Mühendisleri çalışmaktadırlar. Devlet idarelerinde taşınmaz değerlendirme birimleri bulunmakta olup idare yaklaşımı olarak bu birimlerde gayrimenkul değerlendirme bölümlerinin başında Ziraat Mühendisleri bulunmaktadır.

3.2.2 Taşınmaz Değerleme Piyasası Yaklaşımı

Gayrimenkul piyasası, yapılan değerlendirme işlemleri ile oluşan havuz sistemini oluşturmaktadır. Gayrimenkul değerlemede gelir getiren yapı taşınmazlar, arazi değerlemeleri, arsa ve yapı arsaların değerlendirilmesi, konut değerlendirme gibi alanlarda yapılan çalışmalar piyasayı oluşturan temel uygulamalardır. Değerlemelerde rayiç bedel değerlemenin yapıldığı gün üzerinden belirlenirken gayrimenkul değerlemede bir anda yükselen veya düşen fiyatları gözlemlemek için piyasada birlik önem teşkil etmektedir. Piyasadaki birliğin sağlanması, gerekli eğitimlerin verilmesi, piyasadaki değişimleri inceleyip piyasayı düzenlemek SPK tarafından yapılmakta olup piyasadaki kurum ve kuruluşları denetleme çalışmaları kurum tarafından yürütülmektedir.

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76. maddesi gereğince Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tüzel kişiliğe sahip olan kamu kurumu niteliğinde bir meslek grubu olup taşınmaz değerlendirme lisansına sahip olanlar ile değerlendirme kuruluşları birliğe üye olmak zorundadır (URL-4). Lisans sahibi olanlar, lisansı aldıkları günden itibaren ve değerlendirme kuruluşları, değerlendirme kuruluşu niteliği kazandıkları günden itibaren üç ay içinde üye olmak için başvuruda bulunmalıdırlar aksi takdirde lisans sahiplerinin lisansları yok sayılmakta, değerlendirme kuruluşlarının faaliyetleri durdurulmakta ve hatta birlik kuruluşun iptaline karar verecek kadar yetki sahibidir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği; kanun gereğince gayrimenkul piyasalarını düzenleme ve piyasalardaki değişimleri göz önünde bulundurarak piyasayı geliştirmekle görevlidir. Ayrıca; üyelerin birliğini sağlamak ve meslek etiği içinde çalışmalarını için kurallar ile düzenlemeler getirmek, eğitim ve sertifika vermek gibi alanlarda değerlendirme piyasası için yetkilendirilmiş olup usulsüzlük durumlarında disiplin cezaları vermek için de yetkilendirilmiş ve görevlendirilmiştir.

Birlik gayrimenkul değerlendirme lisansı için anlatılan kurumsal şartlar ve değerlendirme çalışmalarını açısından bütünsel olarak SPK'nın amaç ve kapsamına tabidir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yaptığı her türlü değerlendirme işlemi ve hesapları Kurul tarafından

incelenmekte ve Kurula bağımlı olarak çalışmaktadır. Arazi değerlendirme uygulamalarında piyasa önemli bir yer tutmaktadır. Arazilerin piyasadaki karşılaştırmalar ve piyasadaki değişimlerin analizi ile değerlendirilmesi açısından birlik önem arz etmektedir. Birliğe üye olanların birliği için ve gayrimenkul piyasasını düzenlemek, araştırmak ve yenilemek gibi piyasa üzerinde aktif rol oynayan Birlik, arazi değerlendirme yaklaşımı içinde toprak değer sayısı veya arazi derecelendirilmesi gibi uygulama yaklaşımlarına katkı sağlamaktadır. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Arazi değerlendirme için piyasada taşınmaz değerlendirme uzmanlarına havuz sistemi oluşturmaktadır.

3.3 KAMULAŞTIRMA MEVZUATI

Kamulaştırma, devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerektirdiği durumlarda, karşılıkları peşin ödenmek koşuluyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallarının tümünün ya da bir bölümünün kanunla gösterilen esas ve yöntemlere göre idare tarafından kazanılmasıdır. Başka bir anlatımla, kamulaştırmada, özel mülkiyette bulunan bir taşınmaz idarenin mülkiyetine bedeli ödenerek geçmektedir.

Kamulaştırma kavramı doktrinde, idarenin umumi menfaatler düşüncesi ile ve amme kudretine (kamu gücü) dayanarak, amme emlakine kabul etmek veya amme menfaatinin icap ettirdiği hususlara tahsis etmek veyahut bu hususlarda kullanmak üzere bedeli mislini, değer pahasını vermek şartıyla bir gayrimenkulü iktisap (edinim) etmesidir (Onar 1966), şeklinde tanımlanmıştır.

Kamulaştırma işlemi, ülkemizde her sene kamu yararı amacıyla yapılan çalışmalarda ihtiyaca göre mevzuat çerçevesinde yapılmaktadır. Ülkemizde arsa ve arazi kavramlarının iyice bilinmemesi sebebiyle kamulaştırılan taşınmazların cinsinin yanlış seçimi değer takdirini de etkileyecektir. Arsa ve araziler için taşınmaz değerlendirme usul ve esaslarının değişmesi bedel takdirinin olması gerekenden çok veya az çıkmasına sebep olmaktadır. Arsa ve arazi arasındaki bedel farkının çok olması, anlaşmazlıklara yol açacak ve büyük tartışmalara yol açacaktır (Kılıç 2011).

4650 sayılı Kamulaştırma Kanununun 6754 Sayılı Bazı maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanun 39. maddesi 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesindeki taşınmaz değerlendirme bilirkişi kurulu kanun uyarınca: Mahkemelerin görevlendireceği bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından seçilir. Seçim işlemleri bölge kurullarının hazırladığı listelerden sağlanırken bunlar için Bilirkişilik Kanunu ve 12.01.2011 tarih ve 6100 sayılı Hukuk mahkemeleri kanununun

konuya ilişkin maddeleri uygulanır. Kanun gereğince: Kamulaştırması yapılacak olan yerin cins, nev'ini ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunlu kılınmıştır. Taşınmaz geliştirme alanında yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlardan birinin ya da 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu gereğince yetkilendirilmiş taşınmaz değerlendirme uzmanlarından birinin bilirkişi olarak seçilmesi zorunludur. Taşınmaz değerlendirme uzmanlarından seçilecek bilirkişinin kabulü için temel eğitim alma ve beş yıl süreyle fiilen çalışmış olma şartları; yüksek lisans veya doktora uzmanlar içinse beş yıl çalışmış olma şartı aranmaksızın ve bu uzmanların kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurullarından yargı alanında sınırlı olmaksızın vazifelendirilir.

Bilirkişilerin uzmanlık alanları, kamulaştırmaya tabi olan arsa veya arazinin niteliği göz önüne alınarak belirlenir. Bilirkişi kurulu, 15 gün içinde taşınmaz malın değerini Kamulaştırma Kanununun 11'inci ve 12'nci maddelerde geçen hükümlere göre tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu mahkemeye teslim eder. Bu kanunda arazi için değerlendirme kriteri, arazinin mevki ve şartlarına göre net gelirdir.

Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur. Oluşturulacak bilirkişi kurulunun ilk uygulaması, kamulaştırma konusu taşınmaz malın cinsinin tespit edilmesidir. Bu uygulama taşınmaz malın arazi ya da arsa olup olmadığının saptanması için gereklidir ve taşınmaz değerlendirmesi bakımından büyük önem taşımaktadır. Araziler ve arsalar için uygulama yaklaşımının değişim göstermesi, değere etki eden faktörlerdeki farklılıklar ve uygulanacak taşınmaz değerlendirme yöntemi farklılık göstermektedir.

2492 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı bazı maddelerinin değiştirilmesine ilişkin kanun değişikliğinin 6. maddesinde Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları kanun uyarınca: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun on beşinci maddesi gereğince belirlenen bilirkişi kurulu, kamulaştırması yapılacak olan taşınmaz malın veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyetiyle birlikte gider (URL-5). Kamulaştırma için ilgilileri de dinleyip taşınmaz malın veya kaynağın, aşağıda verilen bentlerin madde madde olan açıklamalarında yapılması gereken hususlarla ilgili veriler toplanır. Bentler açıklamalı bir yaklaşım ile aktarılmaktadır.

- Kamulaştırma kanunu arsa veya arazi ayrımını ön koşmakta ve nev'inin belirtilmesini istemektedir.

- Kanun taşınmaz sınırlarının oluşturduğu alanın tespitini bir sonraki uygulama olarak takip edilmesini ön koşturmaktadır.
- Taşınmaz malın değeri değerlendirilirken değeri etkileyecek bütün unsurların ayrı ayrı değerinin hesaplanmasını isteyip taşınmaz değerinin taşınmaza ait bütün unsur ve taşınmaz niteliklerinin toplu olarak hesap işlemlerinin yapılmasını belirtmektedir.
- Taşınmaza ait vergi beyanı bulunuyorsa dosyaya eklenmesi gerekmektedir.
- Resmi makamlar tarafından yapılan kamulaştırma tarihine esas tarihteki kıymet takdirleri gözetilir.
- Araziler için yapılacak kamulaştırma işlemleri için arazinin yöresel şartlarda ve normal kullanılacağı şekilde getireceği net gelirin belirlenmesi kanunda belirtilmiştir.
- Araziler için net gelir hesabı, arsalarda yerini emsal satışlara bırakmakta olup kanun: arsalarda için kamulaştırma tarihindeki emsal değerler üzerinden hesaplanmasını istemektedir.
- Yapılı arsa ve araziler için ayrıca yapıların maliyet hesabı yapılır ve yapılan maliyet hesabı değerlendirilmesine katılır.
- Rayiç bedelin tamamen belirlenmesi için taşınmazın üzerindeki tüm objektif ölçüler hesaba katılarak veya göz önünde bulundurularak bedel tespit işlemi yapılır.
- Maddeler halinde aktarılan bütün işlemler esas alınarak bütün maddeler yerine getirilince ilgili şahıs veya kurumların beyanları da dikkate alınarak raporlanıp taşınmaza ait bedel takdir edilir. Kamulaştırma Kanununda maddeler halinde istenilen bir değerlendirme sürecinde arsa ve arazi kavramlarını açık bir şekilde ayırması yapılan çalışmalara da yön vermektedir.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynaktan meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

Kanunda açıkça belirtildiği üzere değerlendirme esasları kamulaştırma bedelinin tespitinde değeri etkileyecek tüm faktörler göz önünde bulundurulmalıdır. Kırsal alanlarda yapılacak bir değerlendirme için söz konusu arazinin gelir getiren bütün faktörlerinin ve kıymeti düşürecek

faktörlerinin değere etkisi tespit edilip taşınmaz değerlendirme, kanuna uygun bir şekilde yapılmalıdır.

Günümüzde yeni yapılan projeler içerisinde kırsal alanda kamulaştırma genellikle baraj, doğalgaz ve su isale hattı, yol, enerji projeleri gibi kamusal uygulamalar için yapılmaktadır. Ülkemizde bu projelerin dış kredilerle destekli olarak yapılması nedeniyle zamanlaması önemli olup çok sayıda taşınmaz üzerine uygulanması bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Bunun sonucu kamulaştırmaya giren taşınmazların gerçek fiyatının dışında kamulaştırılması gibi çok ciddi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu problemin ana sebebi kırsal alanlarda arsa ve arazi ayırımına dair taşınmaz değerlendirme usullerinin teoride ve pratikte net olarak ortaya konulmamış olmasıdır.

Kamulaştırma Kanunu göre araziler; mülkiyet durumuna göre karşılaştırma yöntemi ile ve üzerindeki tarımsal faaliyetler bir işletme gibi düşünülerek gelir yöntemine göre değerlendirme yapılması gerekmektedir. Ancak gelirlerin tespiti ve özellikle net gelirin saptanması bilimsel ve kanuna uygun bir şekilde yapılmamaktadır. Daha çok bilirkişi raporlarında kişisel takdirler üzerinden yapıldıklarından, gerçek değer altında veya üzerinde verilen değerlerle kamulaştırma gerçekleşmektedir. Yapılan bu değerlendirme işlemlerinde oluşan anlaşmazlıklar mahkemelere intikal etmektedir. Kamulaştırma kanunu gereğince yapılması uygun görülmüş bir kamulaştırma işlemi için Çizelge 3.1'deki esaslar alt başlıklarda işlem sırasına göre verilmektedir. Kamulaştırma kanunu uygulama yaklaşımı süresince istenilen yöntem ve usullerin incelenmesi bu çizelgede gösterilmiştir.

Çizelge 3.1 Kamulaştırma Kanuna göre taşınmazların değerlendirme esasları.

	a) Taşınmazın Türü ve Çeşidi		
Arsa (Yapılı/Yapısız)	↔ ↓		
	b) Yüzölçümü		
	c) Tüm Unsurların Ayrı Ayrı Değeri		
	d) Varsa Emlak Vergi Bildirimi		
	e) Kamulaştırma Günündeki Resmi Kıymet Taksitleri		
	g) <u>Arsalar</u> Kamulaştırma Öncesi Örnek (yapılı/yapısız) Arsa Satışlarının karşılaştırılması	h) <u>Yapılar</u> Kamulaştırma Günündeki Yıpranma Payı Düşülmüş Yeni Yapı Değeri	f) <u>Araziler</u> Kamulaştırma Günündeki Net Gelire Göre Kapitalize Edilmiş Arazi Değeri
	↓	↓	↓
(Yapılı) Arsa Değeri	(Yapısız) Arsa Değeri	(Arsasız) Yapı Değeri	(Yapısız) Arazi Değeri
	İ) Diğer Objektif Ölçütler		
	↓		
(Yapılı) Arsa Kamulaştırma Değeri	(Yapısız) Arsa Kamulaştırma Değeri	(Arsasız) Yapı Kamulaştırma Değeri	(Yapısız) Arazi Kamulaştırma Değeri
(Yapılı) Arsa Kamulaştırma Değeri - (Arsasız) Yapı Kamulaştırma Değeri = (Yapısız) Arsa Kamulaştırma Değeri			
(Yapısız) Arazi Kamulaştırma Değeri + (Arsasız) Yapı Kamulaştırma Değeri = (Yapılı) Arazi Kamulaştırma Değeri			

Bu çizelgeye göre:

- Kamulaştırma esnasında yapılacak kıymet takdiri için taşınmazın arsa veya arazi olduğu belirlenip, üzerinde yapı olup olmadığı tespit edilir. Taşınmazın cinsi arazi ise üzerinde tarım yapıyorsa tarımsal faaliyetler ölçüt alınır veya fındık, zeytin gibi özel kanunlarla üretiminin sürdürüldüğü araziler için ölçütler kanunlar gözetilerek yapılır.
- Taşınmazın arsa veya arazi olduğu belirlendikten sonra üzerindeki yapı durumu belirlenir. Taşınmazın ve üzerinde bulunan yapının yüzölçümünün kesin, net değeri belirlenir. Tapu kayıtlarından bakılır ve tapudaki zemin, sınır ölçüleri kamulaştırma

işlemeden önceki son hali ile net ve kesin ise tapudaki değerler kullanılır. Tapudaki değerler değişmiş veya eksik ise ölçüler en son haliyle tamamlandıktan sonra fiili yüzölçümü bulduktan sonraki hali ile işlem görür.

- Taşınmaza ilişkin tüm unsurların ayrı ayrı değerlendirilmesi işlemi yapılır. Taşınmaz ile ilgili diğer unsurlar kanunda belirtilmediğinden bu aşama kamulaştırma komisyonunun takdirine bırakılmıştır. Komisyonun takdirine bırakılan bölümde taşınmazın sosyal tesislere mesafesi, yola ve iskan yerine uzaklığı, manzara durumu, içme suyu hattı, elektrik hattı, hastane, okula olan mesafesi gibi değere etki edecek bütün unsurlar değerlemeye eklenir. Taşınmazın emlak vergi bildirimini de göz önünde bulundurulur.
- Kıymet takdirini yaparken emsal değerlerin uyumluluğu da göz önünde tutulur. Arsa veya arazi için her bölgede kira değerleri fark göstermektedir. Ayrı bölgelerdeki veya aynı şartlar altında bulunmayan taşınmazları emsal olarak almak yanlış olacaktır. Yapılar farklı nitelikteyse yapıların nitelik farkları belirlenmelidir.
- Yapılı ve yapısız taşınmazlar için kamulaştırmadan önceki tapu kütüğüne yazılmış örnek satışlar göz önüne alınır. Tapu dışındaki bedellerden sadece değerlemeye esas alınabilecek emsaller: değerlemeye uygun bir biçimde yapılan şahıslar arasındaki satışlar, icra ve ihale yoluyla yapılan satışlar, taşınmazın kendi satış değeri üzerinden yapılan satışlar emsal olarak alınabilir. Tapu dışındaki satışlar emsal olarak alınmaz.
- Taşınmaz arsa ise kamulaştırma öncesindeki yapılı yapısız arsa satışlarının karşılaştırılması yapılır. Arsa üzerinde yapı varsa bu yapının değeri belirlenir ve kamulaştırma günündeki yıpranma payı varsa yıpranma payı düşülmüş yeni yapı değeri belirlenir. Araziler için kamulaştırma günündeki net gelire göre kapitalize edilmiş arazi değeri belirlenir ve yapı varsa yapı değeri eklenip fiyat belirlenir
- Çizelgedeki son işlem ile yapılı ve yapısız arsa arazi kamulaştırma değerleri belirlenir.

Kamulaştırma mevzuatına göre yapılan taşınmaz değerlendirme uygulamalarına istinaden kanunda geçen hükümlülükler; Acele Kamulaştırma, Devletleştirme ve diğer kanunların uygulamalarında değerlendirilmesi yapılacak taşınmazların değerlendirme usul ve yöntemleri kamulaştırma kanunun ilgili hükümlerince yapılması söylenmektedir. Uygulama için alt başlıklarda verilen Devletleştirme ve Acele Kamulaştırma Kanunlarının uygulama yaklaşımları incelenmektedir. Taşınmazın bedel takdiri kamulaştırma kanununa istinaden yapılmakta olup ödenecek bedelin ödeme usullerinin kanunlarca düzenlendiği görülecektir.

3.3.1 Kırsal alanlarda Acele Kamulaştırma Amaçlı Değerleme

Acele Kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 Sayılı Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanununun 27'nci maddesinde düzenlenmiştir. 27'nci madde gereğince belirtilen 3694 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanması esansında vatan savunması amacıyla veyahut Bakanlar Kurulunun çıkaracağı karar doğrultusunda veya özel kanunlar uyarınca alınan olağanüstü hal durumunda uygulanması gerekli görülmüştür. Kanunun olağanüstü hal durumlarında gerekli görülen kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz malların kıymet takdiri dışındaki işlemleri kamulaştırmadan sonraki sürece bırakılmıştır. Kamulaştırma uygulamasının acele yapılmasını sağlamak amaçlı ilgili idarenin istemiyle mahkeme kararı alınarak yedi günlük bir süre zarfında taşınmaz mal kamulaştırılması istenmektedir. Kamulaştırma Kanununun 15'inci maddesi uyarınca seçilen bilirkişilerin tespit ettikleri bedel takdiri belirlenip yine kanununun 10'uncu maddesi hükümlerine göre idare tarafından mal sahibine ilanda belirtilen bankaya takdir edilen bedelin yatırılması ile taşınmaz mala el koyulur. Kanun 3 maddesindeki 2'nci fıkrası gereğince belirtilen haller için yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelini oluşturmaktadır.

Acele kamulaştırmada; kıymet takdiri, ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde yapılması istenmektedir. Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinin esasları çerçevesinde ve aynı kanununun 15. maddesi uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından kamulaştırma konusu mal sahibi adına yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak kamulaştırılan mala el konulabilecektir.

Acele kamulaştırma kanunu gereğince genel yaklaşımlarla açıklanıp ve düzenlenmiş bir acele kamulaştırmanın aceleliği objektif olarak belirlenmemiştir. Acele kamulaştırmanın ivediliğinin objektif olarak belirli olmaması ve Bakanlar Kurulunun kararlarıyla veya özel kanunlarla olağanüstü hallerde uygulanmasının öngörülmesi acelelik durumunu belirsizleştirmektedir. Kanunda taşınmaz malların kamulaştırılmasının yedi gün içerisinde tamamlanması konusu taşınmaz değerlendirme için önem arz etmekte olup kamulaştırma kanununun 10'uncu ve 15'inci maddesi esaslarına göre yapılması gerekmektedir.

Kırsal alanlarda uygulanırken mülkiyet ve tarım amaçlı kullanılan arazilerin ayrımı göz önünde bulundurularak taşınmaz değerlendirme yöntemi seçilip değerlemeye tabi tutulurlar. Arazilerde tarımsal faaliyetler için gelir yöntemi tercih edilirken mülkiyet yapısı için ise karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme yapılmaktadır. Acele kamulaştırma işleminden sonra mal

sahibi sadece kamulaştırma bedeline itiraz edip dava açabilir. Taşınmaz sahibi taşınmaza el konmasını engelleyemez.

3.3.2 Kırsal alanlarda Kamulaştırmaz El Atma Amaçlı Değerleme

Kamulaştırmaz el atma amaçlı tarım arazilerinin değerlendirilmesi kamulaştırma mevzuatı çerçevesinde geçmekte olması bakımından incelenmiştir. Kamulaştırma Kanununun 6. maddesinde geçen Kamulaştırmaz El Atma kavramı, kamulaştırma uygulamaları ile aynı şekillerde işlenmekte olup hukuki karşılık olarak kamulaştırmaz el atma veya kamulaştırmaz el koyma şeklinde ifade edilmektedir. Mevzuat açısından ayrıca kamulaştırmaz el atma için bir düzenleme mevcut olmadığı gibi gerekli hallerde kamulaştırma dışında yapılan uygulamalarla iradenin mülkiyet hakkına el koyması şeklinde ifade edilir.

Kamulaştırmaz el atma değerlendirme uygulama yaklaşımı bakımından kamulaştırma uygulamaları ile aynı şekillerde yapılmaktadır. Kamulaştırmaz el atma uygulamasının ortaya çıkışında idarenin kamulaştırma dışında kamu yararı amacıyla mülkiyet haklarını kısıtlaması veya mülkiyet haklarına el koyması şeklinde ifade edilmektedir. Yargıtay kararları içerisinde belirtilmiş olan kamulaştırmaz el atma için el koyma tabirinin ağır bir karşılık olması bakımından kamulaştırmaz el atma hukuksal anlamda daha yaygın bir tabir olmuştur. Yargıtay E. 2010/5-662, K. 2010/651, 15.12.2010 tarihli kararı içerisinde fiilen mülkiyet üzerindeki hakların sınırlandırılmasının hukuksal el atma uygulamalarıyla sınırlandırılmasından farklı olmadığı belirtilerek kamulaştırmaz el atma uygulamasını hukuksal bir uygulama olarak nitelendirmektedir. Kamulaştırmaz el atma tabirinin kamu yararı gözetmediği düşünülse de aslında uygulama olarak kamu yararını gözetmektedir.

Kamulaştırmaz el atma hukuki olarak Kamulaştırma Kanunu içerisinde idare tarafına yetki verilmiş ancak fiili anlamda idareye uygulama için bir yetki alanı belirtilmemiştir. Kamulaştırma sonrası idarenin yetkilerin sınırlarını belirtecek bir hukuki düzenleme ayrıca yapılmamış ve kamulaştırmaz el atma idare zorunlu kaldığı durumlarda Kamulaştırma Kanunu uygulama yaklaşımının dışında mülkiyet üzerinde kamulaştırmaya gitmesi, fiilen kamulaştırma uygulaması olmasına rağmen hukuksal olarak kamulaştırma yetkisi olmadan kamulaştırma yapılması nedeniyle kamulaştırmaz el atma tabiri kullanılmaktadır. Kamulaştırmaz el atma ve kamulaştırma uygulamaları hukuksal anlamda mülkiyet hakkının sınırlandırılması açısından tartışmalara yol açmaktadır. Kamulaştırmaz el atma

uygulamalarında değerleme alışmaları Yargıtay kararları ve kamulaştırma kanunu çerçevesinde yapılmaktadır.

3.3.3 Kırsal Alanlarda Devletleştirme Amaçlı Değerleme Uygulamaları

Devletleştirme, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde kamu hizmeti taşıyan özel teşebbüslerin kamuya kazandırılmasıdır. Devletleştirme yapılırken özel teşebbüs için değerleme işlemleri 3082 sayılı Devletleştirme Kanunda açıkça ifade edilmektedir. 3082 Sayılı Devletleştirme Kanununun 6. maddesi uyarınca değer tespit ve takdiri komisyon tarafından yürütülmesi istenmekte olup değerleme ve bedel takdir işleri maddeler halinde aşağıdaki esaslara göre uygulanmaktadır.

- a) zel kullanımlara ait olan sınai, ticaret amaçlı ve sosyal alan tesisleri, alet edevat, malzemeler veya hammaddeler, makine araç ve gereçleri ile mamul madde stokları gibi taşınır ve taşınmaz mallar için miktar, özellik ve halihazır durumlarını gösterecek belgelerle tespit edilir. Bilumum bütün haklar ile senetli veya senetsiz olan bütün alacak ve borçlar belgelenip tutanak oluşturularak tutanağa kaydedilir. Devletleştirme uygulamasında öncelikli olarak tutanağın hazırlanması ve devletleştirilecek malın bütün haklarının tutanakta belirtilmesi istenmektedir.
- b) Tutanakta tespit edilen, bina, arsa, arazi ve kaynaklar ile bunların üzerinde irtifak hakları bulunuyorsa irtifak hakları değeri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesi gereğince değer tespiti yapılıp değer takdiri belirlenir. Devletleştirme kanununun devletleştirmeye tabi taşınmaz için kamulaştırma kanununun 11'inci maddesine göre yapılmasını gerekli kılmıştır. Arazi zerine yapılan veya yapılacak bir devletleştirme uygulaması için Kamulaştırma Kanunu gereğince yapılacaktır. Arazi değerleme için kamulaştırma kanununun n gördüğü usul ve yöntemler değer tespiti ve takdiri için belirleyici olacaktır.
- c) Tespiti ve takdiri yapılmış olan devletleştirmenin ödenmesi işlemi yine Devletleştirme Kanununun dördüncü maddesinin ikinci fıkrası gereğince denmiş olunan avans miktarının takdir olunan gerçek fiyattan çıkarılarak mal sahibi adına bankaya yatırılacak fiyat belirlenir.

Kanunda açıklanan ve usulleri belirtilen devletleştirme amaçlı değerleme işlemleri kamulaştırma kanununa dayanmakta ve kamulaştırma kanununda belirtilen biçimde yapılmaktadır. Kamulaştırma kanununda belirtilen arsa veya arazi için yapılacak taşınmaz

değerleme işlemlerinin ülkemizde işleyiş kısmında aksaklıklar yaşanmaktadır. Taşınmaz değerlendirme uzmanları yerine kurumların taşınmaz değerlendirme komisyonlarında bulunan personellerin belirlediği bedel takdirleri üzerinden sürdürülmektedir.

3.3.4 Zeytinlik ve Fındıklık Kanunlarının İncelenmesi

Araziler için yapılan kamulaştırma, acele kamulaştırma ve devletleştirme uygulamalarının yanında titizlikle hazırlanmış olan fındıklık ve zeytinlik kanunlarının incelenmesi de ayrıca yapılmalıdır. 26.01.1939 tarihli ve 1995 yılında revizeye uğramış olan 3573 sayılı Zeytinlik kanunu gereğince zeytin ağaçlarının buldukları alanların korunması ve zeytin verimi ile üretimini maksimum seviyede tutmak için korunumu ön görülmektedir. Kanun, zeytinliklerin miras akdine kapalı olduğunu alım satım işlemleri açısından devlet eliyle kontrol edilmesi gerektiğini ve kontrolün Tarım ve Köy işleri Bakanlığınca denetlenmektedir. Zeytinliklerin üç kilometrelik alanında hiçbir faaliyet istememektedir. Ülkemizde son günlerde bu kanun ile ilgili yeni tasarılar gündemde olmasına rağmen zeytinlikler ve zeytin ağaçları konusunda kanun kırmızıçizgiler ile koruyucu görev görmektedir.

Zeytinlik kanunu çerçevesinde değerlendirme çalışmalarına bakılacak olursa kanun bu alanda kamulaştırma veya kamu çıkarları olarak bakmamakta tamamen ulusal bir getiri olarak görmekte ve ön planda tutmaktadır.

6092 sayılı 08.07.1953 tarihli Sayılı Vakıf Zeytinlik, İncirlik, Fındıklık, Narenciye Ve Meyveliklerin Satış Şekli Hakkında Kanun ile kanunda adı geçen ürünlerin ağaçlarının bulunduğu araziler için düzenlemeler getirilmiştir. Kanun belirtilen ürünlerin bulunduğu araziler ve üzerindeki konuya ilişkin ağaçlar için satış işlemlerinin takip edilmesini istemekte olup yapılacak el değiştirme işlemi için ilgili komisyonların bedel takdir hesabını ve diğer işlemleri bir nizamname ile tayin edilmesini gerekli kılmaktadır.

6092 sayılı Kanun için yayımlanan 13.01.1954 tarihli nizamnamenin 6. maddesinde sekiz bent üzerinden taşınmaza ait verilerin toplanmasını ve sonraki 7-8-9. maddelerde ise taşınmazın bedel takdir dosyasının hazırlanış aşamaları anlatılmıştır. Arazinin zemin bedelinin hesaplanması, mahsul varsa mahsullerin son beş sene içerisindeki nakdi karşılığı, gelir getiren unsurlar için vakıflardan alınan gelir unsurlarının son beş senelik dilimdeki getirisi, zemin ile ağaçların şahıslara veya vakıflara ait olup olmadığının belirlenip bedel takdir hesaplarında göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Kanun vakıflarca desteklenen veya vakıf tarafından yapılan üretim çalışmasını yine vakıflardan alınan veriler ile vakıfların

gözetiminde tutmaktadır. Kanun ayrıca değerlendirme çalışmalarında özenli ve derin çalışmayı ön görmektedir. Nizamnameden anlaşılacağı gibi 6092 sayılı Kanunda adı geçen ürünler ülke için önem taşımakta ve ürünler üzerinde yapılan değerlendirme çalışmaları çok önemli bir yer tutmaktadır.

3.4 TOPRAK VE TARIM REFORMU KANUNU

Arazilerin doğal bir vergi olması, doğrudan temin edilecek nitelikte olmaması ve miktar olarak artırılamamasından dolayı diğer servet ve mallardan farklı şekillerde muamele görmesine sebep olmakla beraber bireylerden önce kamunun malı olarak kabul edilmektedir. Araziler için bu bağlamda devlet otoriteleri devreye girmekte olup üretimde verimi artırıcı düzenlemeler ve çalışmalar bağlamında politikalar üretip uygulamaya çalışmaktadırlar. Politikalar sonucunda arazisi bulunan çiftçi veya köylülerin arazilerindeki menfaatlerini korumak ve arazi üzerinden alınabilecek en üst seviyede verimi sağlamak amacıyla yapılan çalışmalarla beraber arazisi olmayan ve yeter derecede arazisi bulunmayan çiftçilere arazi temin etmek için yapılan çalışmalar araziler üzerinde reform niteliğindedir. Toprak Reformu ile ilgili çalışmalar tam bu bağlamda kırsal alan amaçlı bir uygulama olarak türemektedir.

Tarımsal anlamda kalkınma çalışmaları ve devletlerin toprak reformuna ihtiyaç duyması muasır devletler için bir zorunluluk anlamına gelmektedir. Gelişmiş devletler tarımsal faaliyetlerini daha çabuk bir şekilde halledip kapitalist gelişmeye daha hızlı uyum sağlarken daha az gelişmiş devletler bu çalışmalara daha geç başlamışlardır. Anadolu topraklarında da çok eskiden beri var olan tarım kültürünün kalkındırılması ve çiftçilere toprak dağıtılması amacıyla ülkemize Cumhuriyet'in getirdiği ulus devlet sistemi ile kapitalist ekonomi sisteminin benimsenip modern tarım çalışmalarına da başlanmıştır. Modern tarım çalışmaları geç geldiğinden toprak ve tarım reformu için yapılan çalışmalarda Cumhuriyet ile beraber başlamıştır (Çamuroğlu 2009). Toprak Reformu için ülkemizde yapılan ilk çalışmalarda topraksız köylünün topraklandırılması veya az miktarda toprağı bulunan köylüye yeter düzeyli toprak sağlanması amacıyla uygulanmak istenmiş ancak düzenli bir çalışma sağlanamamıştır.

Ülkemizde üretim amaçlı yapılan yatırımlarla beraber çiftçiyi üretime teşvik etmek, üretimde verim kalitesini artırmak, üretimde sürekliliği sağlamak gibi birçok alanda düzenlemeler ve iyileştirmeler yapılmaktadır. Üretim amaçlı yapılan bu çalışmaların genel amacı ülke ekonomisini iyileştirmek ve ülke ekonomisini kalkındırmaktır. Ülkemizde toprağın her türlü

tarım ve ürün yapısına elverişli olması, tarım kültürünün çok eskilere dayanması, iklim yapısının farklı tarım ürünlerinin yetişmesine olanak sağlaması tarımın ülke ekonomisinde önemli bir yer edinmesine sebep olmaktadır. Ülke ekonomisini bu denli etkileyen tarım alanında yapılan düzenlemelerde arazi kullanımı, arazi iyileştirme, toprağı koruma, toprağı iyileştirme gibi çalışmalarla üretimde verimliliğı artırma, tarım arazilerini değerlendirme, ıslah etmek ve üretimde maksimum seviyeye çıkmak amaçlanmaktadır.

Toprak Reformu, Mustafa Kemal Atatürk'ün önderliğinde 1929 yılında topraksız olan halkın topraklandırılması amaçlı olarak çıkarılmış bir kanundur. Toprak reformunun uygulanış amacı ülkemizde topraksız olan köylüyü topraklandırmak olup tarımsal verimliliğı artırmak ve dengesiz dağılan toprakların düzenlenmesi için üç tane yasa çıkarılmıştır. Toprak Reformu için yasaların uygulama yaklaşımları hazine malının dağıtımıyla yapılmak istendiğinden üç yasanın çıkarılma amacı olan Toprak Reformu önemini yitirmiştir. 1945 tarih 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ülkemizde Toprak Reformunun uygulanması için gerekli olan hususları içermiştir. Kanun toprak alan ölçüleri için tavan sınırlarını içermekte olup sınırın üzerinde kalan arazilerin kamulaştırılıp topraksız köylülere dağıtılmasını düzenleyen kuralları içermiştir. Kanunun uygulanmasında mülkiyet bakımından pek bir değişiklik olmadığı ve hazineden dağıtılan arazilerle yetinildiğı anlaşılmakta olup 1972 yılına kadar kanun çerçevesinde 22.313.646 dekar toprağın dağıtıldığı uygulamalarda özel kişilerden kamulaştırılan kısım 54.252 dekar alan olup dağıtılan arazilerin %0.2'sini oluşturmuştur. Kanun kuralları çerçevesinde Toprak Reformu uygulamasını amaçlasa da uygulanış biçimiyle amacının uzağında kaldığından arazi mülkiyet düzenine bir iyileştirme gerçekleştirememiştir (Tekelioğlu 2010).

Toprak Reformu 1757 sayılı 19.07.1973 tarihle çıkan ve sadece Urfa ilinde uygulanmaya çalışılıp 10.05.1978 tarihinde Anayasa Mahkemesince iptal edilmiş olan Toprak ve Tarım Reformu Kanunuyla ikinci defa düzenlenmiştir. 1757 sayılı kanunun iptal edilmesinden sonra 1984 tarihli 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Kanununda Toprak Reformunun düzenlenmesi, kurallarının kanun gereğince belirlenmiş olması ve uygulama yaklaşımının uygunluğu söz konusu olmuştur. 3083 sayılı kanun Toprak Reformunun devamı olarak günümüze kadar uygulanması ve günümüz arazileri üzerinde yapılan toprak reformu çalışmalarını kapsamaması amaçlı olarak ayrıca incelenmelidir. Toprak Reformunun tam anlamıyla incelenip irdelenmesi 3083 sayılı kanunda geçen düzenlemelerin anlatıldığı bölümde irdelenecektir. Toprak ve Tarım Reformu, 1757 sayılı kanun açısından tanımlanmış

olmakta ve tanımsal karşılığı: Toprak mülkiyet dağılımının, kullanımın, işletme şekillerinin ve işletmelerle alakalı yapının verimliliğini sosyal adalet ilkelerine bağlı kalarak düzenlenmesidir.

1757 sayılı Kanun gereğince Toprak Reformunun amacı; toprağın verimli bir şekilde işletilmesini sağlamak ve tarımsal üretimi sürekli olarak artırmak, değerlendirmek, pazarlamak, ulusal anlamda tarımsal kalkınmayı sağlamak şeklinde açıklanmıştır. Kanun tarımsal üretim için çiftçiyi desteklemek, toprağı az olan veya topraksız olan çiftçilere yeter gelirli tarımsal aile işletmeleri olabilmeleri için toprak temin etmek ve örgütlenmelerini sağlamak amacındadır. Kanunun 3'üncü maddesi gereğince tarım arazileri için, üzerinde tarımsal anlamda ekim, dikim, yetiştirme yapılabilen ve orman arazileri dışında kalan ve bitki veya hayvan üretimine elverişli olan ya da ıslah edilip üretime elverişli hale getirilebilecek arazilerin tümüne tarım arazisi denir.

Toprak ve Tarım Reformu Kanunu gereğince yapılacak uygulama çalışması ve bu uygulama çalışmasında bulunması gereken iş disiplinleri, arazi değerlendirme usul ve çalışmaları sadece Urfa ilinde uygulamaya geçilip beş yıl sonra Anayasa tarafından iptali gerçekleştiği için Urfa ili üzerindeki uygulama yaklaşımı dikkat çekmektedir. 1757 sayılı kanun Toprak Reformu için 267 madde ile düzenlenmiş olup kapsamlı olarak hazırlanmıştır. Uygulamanın içeriğinin bölgesel nitelikte olması, il ve köyler için uygulanması amaçlansa da uygulama yaklaşımı konusunda tartışmalara yol açmıştır. Toprak dağıtımını açısından tam bir uygulama yaklaşımı benimsememesi uygulamada problemlere sebep olmuştur. 1757 sayılı kanunun tek uygulama alanı olan Urfa ilinde kanun gereğince 1.690.105 dekar alan özel mülkiyet tarafından kamulaştırma yoluyla dağıtılmak istenmiş ancak kanun yürürlükteyken 230.897 dekar alan dağıtılabilmıştır (Tekelioğlu 2010). Dağıtılan toprağın, kamulaştırılan toprağın %14'lük kısmına tekabül etmesi ve sonraki yıllarda kamulaştırılan toprakların eski malikleri tarafından kullanmaya devam edilmesi bakımından tam bir uygulama alanı oluşturamadığı görülmüştür. 1757 sayılı kanunun tam bir uygulama sahası olmaması ve yürürlükten kalkması bakımından Toprak Reformu açısından sadece bir geçiş dönemi çalışması olarak kaldığı gözlemlenmektedir.

3.5 TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU AMAÇLI DÜZENLEMELERDE ARAZİ DEĞERLEME

5403 sayılı 3.7.2005 tarihli Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun asıl amacı: Toprağın; doğal veya yapay yollarla meydana gelen kaybını önlemek, niteliklerinin korunup geliştirilmesini sağlamak ve öncelikli olarak çevre standartlarını düzenleyip sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun planlı arazi kullanımının usul ve yöntemlerini belirlemektir. Kanun toprak ve arazi kavramlarının bilimsel olarak analiz edilip bilinmesini, sınıflandırılmasını, sağlıklı arazi kullanımını sağlamak amaçlı planlamalar yapılmasını ve yanlış arazi kullanımını engellemeyi amaçlamaktadır. Arazi kullanımı ve toprak koruma planları hazırlanırken toplumsal, ekonomik ve çevresel durumların göz önünde bulundurulup değerlendirilmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin belirlenmesine ilişkin görev, sorumluluk ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usul ve esaslar kanunun kapsamını oluşturmaktadır.

Arazi değerlendirme yaklaşımı için Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu gereğince açıklanmış olan arazinin ve arazi ile ilgili tanımların bilinmesi önem arz etmektedir. Arazi ve arsa yaklaşımı taşınmaz değerlendirme açısından önemli yer tutmakta olup ikili için uygulama yaklaşımları farklı olmaktadır. Uygun uygulama yönteminin bilinmesi, taşınmaz değerlemede değer tespitinin en doğru biçimde yapılması ve değerlemenin kamu yararını gözetebilmesi amacıyla kırsal alan düzenlemeleri başlığı altında yapılan çalışmalarda arazi kavramının bilinmesi gerekmektedir. Kanun gereğince arazi değerlemesine verilen önem, usul ve yöntemlerin bilinmesi ve değerlendirme için değer tespitinde rol alacak çalışma disiplinlerinin konumu gözlemlenmelidir. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3'üncü maddesi gereğince arazi ile ilgili kavramlar incelendiğinde, arazi; *"canlıların üzerinde yaşadığı ve farklı oranda etkilendikleri iklim, topoğrafya ve toprak bütünlüğünün tamamını oluşturmaktadır"*. Tarım arazisi; *"üzerinde aktif tarım yapılan veya tarıma uygun hale getirilebilecek araziler"* olarak tanımlanmaktadır. Mutlak tarım arazisi; *"bitki üretiminde sınırlayıcı hiçbir etken olmadan toprağın kimyasal, fiziki, biyolojik yapısının bütünsel bir biçimde kullanılabilirdiği veya kullanıldığı arazilerin topoğrafyasında da sınırlayıcı bir etkenin olmaması veya çok az bir sınırlamanın olduğu ülke üretimi için önemli olan bölgesel veya yöresel önemi bulunan arazilerdir"*. Özel ürün arazisi; *"toprak ve topoğrafik sınırlandırmaları olan ve mutlak tarım arazilerinin dışında kalan tarım arazileri için yörede veya bölgede üretimi yapılamayan bitkilerin üretimi için özellikle ayrılmış ve ülke tarımı için bölgesel ve yöresel önemi bulunan bitkilerin üretiminde kullanılan tarım arazilerini"* ifade etmektedir (URL-6).

Arazi, tarım arazisi, mutlak tarım arazisi ve özel ürün arazisi kavramlarının tanımı kanunun içeriğinde net bir şekilde ifade edilmiştir. Arazi kavramının bilinmesi taşınmaz değerlendirme açısından oldukça önemlidir. Kırsal alanda yapılacak taşınmaz değerlendirme yöntemleri arazi-arsa ayrımının da bilinmesi yanında açıklanan kavramlarla ilişkilerinden yola çıkılarak yapılmaktadır.

Kırsal alanlarda arazinin tarımsal olarak kullanılması veya üzerinde mülkiyet bulundurması durumları taşınmaz değerlendirme yöntem tercihlerini de etkilemektedir. Arazinin tarımsal olarak kullanılması ve üzerinde gelir getiren ürünlerin bulunması taşınmaz değerlendirmede gelir yönteminin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu değerlendirme işlemleri taşınmaz değerlendirme uzmanları tarafından yapılan çalışmaya uygun olarak seçilip uygulanmaktadır.

Bir arazinin değerine etki eden bütün faktörleri araştırıp rayiç bedeli belirlemek taşınmaz değerlendirme uzmanının sorumluluğundadır. Ülkemizde gün geçtikçe azalan ve devlet eliyle destek sağlandığı halde insanların tarım, hayvancılık gibi kırsal alan kültüründen uzaklaşıp şehir hayatına geçmeleri bu değerlendirme alanını her ne kadar daraltsa bile hala ülkemizin büyük bir bölümü için önem teşkil etmektedir. Tarım ve hayvancılıkla geçinen köy ve köy altı yerleşim yerlerindeki nüfus yoğunluğu azımsanamayacak kadar çok olan bölgeler buna emsal gösterilebilir. Ülkemizin iç kesimleri, doğu ve güney doğu kısımlarında ilçe bazında köy ve köy altı yerleşim yeri nüfusu ilçelerden daha çok olabilmektedir.

BŞB kanunun da kırsal alanların bir başka deyimle köy ve köy altı yerleşim yerlerinin mahalle vasfı kazanması, bu yerlere şehir statüsünde hizmet verilmesi buradaki arazilerin niteliklerine etki etmektedir. Araziye etki eden sulamada kolaylık sağlanması ve modern teknolojiden faydalanma olanaklarının artması arazi değerine de etki etmektedir.

Arazi toplulaştırma işlemi, ülkemizde arazilerin parçalanmasının önüne geçebilmek amaçlı ve tarım arazilerinin ıslahı, kırsal alanda yaşanılabilir bir çevre oluşturmak adına devlet tarafından kanunlar uyarınca yapılmaktadır. 6537 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1. maddesi uyarınca toprağı koruma, geliştirme, arazilerin sınıflandırılması, asgari ve yeter gelirli tarım arazilerinin büyüklüklerinin belirlenmesi gerekmektedir. Arazilerin bölünmelerinin önüne geçilmesi, tarım arazisi ve yeter gelirli tarım arazilerinin çevresel olarak sürdürülebilir kalkınma ilkesine bağlı planlı olacak şekilde usul ve esasları belirlemektir. Kanun, tarım arazilerinin parçalanmasını bir nebze engellese de tarım arazilerinin parçalanıp kullanılamaz hale

gelmesinin, tamamen önüne geçmesi mümkün değildir. Kanunun parsel büyüklüklerini artırmak amaçlı tedbirlerin uygulama yaklaşımında da anlaşmazlıklar ve sorunlar meydana çıkacaktır. Büyük ölçekli anlaşmazlıklar ve sorunların önüne geçmek için arazilerin parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazileri tekrar büyük parseller haline getirecek uygulamalara önem verilmelidir. Arazilerin parçalanmaması ve daha büyük parseller haline getirilmesi için ülkemizde ve dünyada kullanılan en yaygın uygulama yaklaşımı arazi toplulaştırmasıdır (Boztoprak vd. 2015).

Arazi Toplulaştırması kırsal alan düzenlemeleri açısından araziler üzerinde en etkin çalışma sahasına sahip uygulama alanı olarak araziler üzerine yapılan bütün kanuni düzenlemeler ve çalışmalarda geçmektedir. Arazi Toplulaştırmasının Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda açık şekilde yapılmış tanımı ve uygulama yaklaşımı açıklanmıştır. Kanunda Arazi Toplulaştırması için arazilerin mevcut halinin doğal ve yapay sebeplerle özelliğini kaybetmesinin ya da parçalanmasının engellenmesini sağlamak, parçalanmış araziler için doğal özellikleri, kullanıma elverişliliği ve mal sahibi haklarının da gözetilmesi amacıyla yapılabilmektedir. Arazilerin daha büyük bütün parçalar halinde düzenli, ekonomik, çevreci ve sosyal alana yönelik işlevsel parselasyon planı ile uygulanıp yeni arazi parselleri olarak köy ve arazi geliştirilmesi hizmetlerinin sağlanması amaçlı olarak uygulanışını ifade etmektedir.

Arazi toplulaştırması kırsal alandaki yaşamı canlandırmak, üretim sürekliliği ve kamu yararı adına önemli bir hizmet teşkil etmektedir. Bu aşamada yapılacak işlemler uygulanacak hükümler önem arz etmektedir. Dağınık halde bulunan yerleşim bölgelerini düzenlemek, arazilerin dağılımını düzenlemek buralara alt yapı ve üst yapı hizmeti sağlamak amaçlı yapılır. Arazi toplulaştırması daha genel bir tabirle: Tarımsal faaliyetleri düzenlemek, tarımsal verimliliği artırmak amaçlı, sürdürülebilir tarımsal kalkınma sağlamak, doğal alanı ve toprağı korumak, çiftçilerin çalışma sistemlerini ve yaşam standartlarını yükseltmek, tarım topraklarını bir araya toplamak gibi teknik, ekonomik ve toplumsal tedbirleri içeren tarım alanlarını yeniden düzenleme çalışması olarak geçmektedir.

Arazi toplulaştırmasında arazinin kullanımı, dağılımı ve bütünsel olarak uygulama sahasının daha düzenli bir hale getirilmesi gerekmektedir. Toplulaştırma işleminin öncelikleri ve uygulanması kanunda belirtilmiştir. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17. maddesi uyarınca arazi toplulaştırması ve dağıtımı şu şekilde ele alınmıştır:

- Arazi çıkarları doğrultusunda arazinin en verimli hale getirilip parsel büyüklüğünü en uygun standartlarda tutmak için, arazinin yarısından çok olmak koşuluyla maliklerin muvafakati üzerine isteğe bağlı, kamu yararı amacı güderek Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine isteğe bağlı olmadan, Bakanlar kurulu tarafından kurul kararı ile arazi toplulaştırması için proje sahası belirlenir ve uygulanır.
- Bakanlar kurulunun kararı toplulaştırma ve diğer bütün işlemler için kamu yararı kararı olarak sayılır. Karar sonucunda arazi toplulaştırma projesinin isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmadan, tarım arazilerini geliştirilmesi ve köy yeri gelişiminin sağlanması ile kırsal alanların düzenlenmesinin sorumluluğu Bakanlık'tadır ve bu işlemler Bakanlık tarafından yapılır veya yaptırılır. Uygulamada öncelik isteğe bağlı yapılacak olan toplulaştırmalardadır.
- Toplulaştırma uygulamasının yapılacağı alanlarda Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan ve kullanımı devlete ait olan, toplulaştırma için kullanılması mümkün olan tarım arazileri, Bakanlıkça kullanılması öngörülmüşse ve Bakanlığın isteği üzerine; arazilerin mevcut kullanım şartlarına ve vasfına bakılmaksızın Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlığa tahsis edilir.
- Ekonomi amacıyla tarım arazisine sahip olmayan veya mevcutta arazisi olup yetersiz kalan çiftçilere, sürdürülebilir ve gelişebilir tarım arazileri sağlamak amacıyla tarımsal faaliyetlerini yapabilecekleri veya mevcut olan arazilerini geliştirmeleri için, toplulaştırma kapsamında Bakanlığa tahsis edilen yerler Bakanlıkça bedeli değerinde dağıtılabilir.
- Bakanlık, toplulaştırma uygulamasında yeterli düzeyde olmayan tarım arazi parsellerini gerekli gördüğü durumlarda Kanun gereğince kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler ile birlikte kamulaştırılan bu araziler kullanılıp yeterli büyüklükte oluşturulacak yeni parseller üretilir ve bu parseller, arazisi kamulaştırılmış veya yeterli büyüklükte arazisi olmayan yöre çiftçilerine öncelik tanımak koşuluyla rayiç bedel üzerinden ve Bakanlığın belirlediği usul ve esaslara göre Maliye Bakanlığınca doğrudan satılır. Katma Değer Vergisi haricinde her türlü vergi, ödenek, resim, dosyalama, katkı payı gibi kesintiler bu amaçla yapılan kamulaştırma ve satımlara konu olan işlemlerden müstesnadır.
- Toplulaştırma sonunda oluşan parsellerin ölçüleri ve özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait arazilerden, kamu yararı için yapılmış hizmetler yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanım ihtiyaçları

için en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür. Katılım payı için bedel ödenmez. Katılım payı dışında kesilen arazi varsa eş değer tahsisli arazilerden öncelikli olarak kesilir. Katılım payı yoksa arazi kamulaştırılır.

- Toplulaştırma sahası ilan edilen yerlerle ilgili olarak Bakanlar Kurulu kararı Resmi Gazete’de yayımlandıktan sonra toplulaştırma işlemleri sonuçlanana değin toplulaştırmaya konu arazilerin alım, satım, kullanım hakkının devri, temlik, ipotek ve satış vaadi işlemleri projeyi uygulayacak olan birimin iznine bağlanmıştır.

Toplulaştırma işlemleri için usul ve esaslar tüzüklerle belirlenmektedir. Kanunda bir toplulaştırma uygulamasındaki işlem adımlarının, görev, yetki ve sorumluluklar açık bir şekilde bildirilmektedir. Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. İsteğe bağlı olanlara öncelik vermek kaydıyla arazi toplulaştırmasını teşvik için ilgili kuruluşça arazi genişletmek gibi destekleyici tedbirler alınabilir (URL-7).

3.6 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR KANUN

Tarımsal üretim amaçlı hedeflenen toprak düzenlemeleri, en yüksek verim kalitesi, topraksız çiftçileri topraklandırma, yeter derecede toprağı olmayan çiftçiyi yeter dereceli toprak sahibi yapmak için yapılan yasalar ve düzenlemeler devlet politikalarının başında gelmektedir. Tarımsal üretim; ekonomi, ekoloji ve köy yaşamı için önemli bir role sahip olması sebebiyle her devletin kırsal alan amaçlı düzenlemelere ihtiyaç duymasına sebep olmaktadır. Kırsal alan tarım arazileri için yapılan düzenlemeler için çıkarılan 01.12.1984 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Kanunun araziler üzerindeki uygulama yaklaşımının incelenmesi bu bölümde yapılacaktır. 3083 sayılı Kanun amacı, yöntem ve esasları incelenip kanunda arazi değerlendirme çalışmaları gözlemlenecektir.

3083 sayılı Kanunun amacı birinci maddede açıklanmış olup sulama alanları ile Bakanlar Kurulunca ihtiyaç duyulan alanlarda yapılması gerekliliğini ifade etmektedir. 3083 sayılı Kanun gereğince birinci maddede araziler için toplulaştırma, toprak reformu, arazilerden en üst seviyede verim alma, dağınık olan alanları düzenleme, tarım alanlarının artırılması ve istihdamı gibi kırsal alan uygulamalarında düzenlilik sağlamayı amaç edinmektedir. Kanunu arazi toplulaştırmasını, toprak reformunu, arazi düzenlemeleri için arazi değerlendirme çalışmaları

olarak alt başlıklar halinde gruplayıp incelemek ve kavramak gerekmektedir. Kanununun 2'nci maddesinin bentlerinde geçen tanımlardan sulama alanları, sulu arazi, toprağın derecelendirilmesi, ilgili veya uygulayıcı kuruluş, tarımsal işletme geliri ve uygulama alanı veya bölgesi tanımlarının karşılıkları bilinmelidir. Tanımların karşılıkları aşağıda verilmiştir.

- **Sulama alanları:** devletin sulamaya açtığı veya devletin sulama amaçlı yaptığı projelerden projesi bitmiş olup sulamaya açılan veya açılmış alanlara denir.
- **Sulu arazi:** Devlet tarafından sulanan arazilere denir. Mülkiyet sahibinin imkanları doğrultusunda suladığı kuru arazi gibi işlem görür.
- **Toprağın derecelendirilmesi:** Toplulaştırma işlemi yapılırken uygulama tarihindeki toprağın rayiç bedeli, verim kalitesi, yerleşim yerlerine uzaklığı, bulunduğu mevki göz önünde bulundurularak değişimi sağlanacak toprakla eş değerliğini sağlamaktır.
- **İlgili veya Uygulayıcı Kuruluş:** Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığına bağlı olan Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünü ifade etmektedir.
- **Tarımsal İşletme Geliri:** Tarım işletmelerinin brüt gelirinden değişken giderlerin çıkarılması ile kalan miktarı ifade etmektedir.
- **Uygulama Alanı veya Bölgesi:** Kanununun amacına uygun olacak bir şekilde sınırlarının Bakanlar Kurulunca çizilip belirtildiği alanı ifade etmektedir.

Kanunda geçen önemli tanımların açıklanması ile kanunun gereğince yapılacak uygulama yaklaşımlarının incelenmesi ve kanunun ön gördüğü çalışma alanlarının irdelenmesi gerekmektedir. Kanunun uygulama yaklaşımı toplulaştırma ve toprak reformu için uygulama yaklaşımlarının da incelenmesi önemli olup arazi değerlendirme hususlarının vurgulanması ayrıca gerekmektedir. Bu kanunda arazi değerinin belirlenmesinde ele alınan kriterler; rayiç bedeli, verimlilik, özellikleri, yerleşim yerlerine olan mesafesi ve konumu olarak belirlenmiştir.

3083 sayılı Kanunun uygulama alanı 3'üncü maddede ilgili Bakanlığın yapacağı teklif ve Bakanlar Kurulu kararı üzerine belirlenmekte olup Bakanlar Kurulu kararı, yapılacak uygulama çalışmaları ve kamulaştırma açısından kamu yararı kararı sayılmaktadır. Uygulayıcı kuruluş özel veya gerçek hukuk tüzelkişilerinin taşınmazlarını kamulaştırma yoluyla kendi tasarrufuna aktarır. Tasarrufu devlet elinde bulunan araziler veya taşınmazlar kamu yararı adına tahsis edilmemiş ise Resmi Gazete'de uygulama kararının yayımlanması ile uygulayıcı kuruluşun tasarrufuna geçer. Kanunun amacının yerine getirilebilmesi için üzerinde ağaç bulunan araziler, bağlar, bahçeler ve örnek işletme haricinde özel teşebbüse ait arazilerden

standart dağıtım oranının on katını geçen kısımları kamulaştırılır ve kamulaştırılan arazilerde devlet tarafından sulama yapılıyorsa bu araziler sulu arazi kabul edilmektedir. Kanunda geçen uygulama alanı kararı için ayrıca gerekli durumlarda araziler ve diğer taşınmazların tamamı kamulaştırılabilmektedir. Araziler için yapılacak kamulaştırma uygulamalarında arazi üzerinde mevcutta başka taşınmazlar söz konusu ise ilgili kuruluşun biriminden üç ve bölgenin en üst mülki amiri tarafından iki bilirkişi görevlendirilerek Bedel Tespit Kurulu oluşturulup kurul tarafından bedel tespit işlemleri yapılır. Kamulaştırma konusunda yapılacak veya yapılması gereken diğer hususlar yönetmelikle belirlenmektedir. Kanunda dağıtım için kamulaştırılacak araziler üzerine kanun hükümleri dışında bir uygulama söz konusu ise Kamulaştırma Kanununun 'da geçen kamulaştırma hükümleri gereğince işlemin yapılması gerekmektedir.

3.6.1 3083 Sayılı Kanunun Arazi Toplulaştırması Amaçlı Uygulama Yaklaşımı

3083 sayılı Kanunun uygulanması amaçlı olarak ilgili kuruluş tarafından uygulama alanları için isteğe bağlı veya taşınmaz sahiplerinin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırması yapabileceği belirtilmektedir. Arazi toplulaştırma uygulaması için isteğe bağlı öncelikli olacak şekilde ilgili kuruluşun arazi genişletmek istemesi üzerine de önlemler alabileceği kanunca düzenlenmiştir. Arazi Toplulaştırmasında büyük arazi parselleri oluşturup büyük ve düzenli tarım alanları oluşturmak, miras yoluyla bölünen arazi parsellerini düzenlemek, arazilerden en yüksek verimi alacak bir düzenleme sahası oluşturmak ve kırsal alanda yaşam şartlarını iyileştirmek için yapılmaktadır.

Toplulaştırma alanları için dağıtıma giren arazilerden kamu ortak kullanım alanları için %10 dağıtıma katılma payı kesilmektedir. Katılma payının üzerinde kalan arazilere eş değer olan hazine mallarından miktarı kadarı tahsis edilmekte olup hazine malı yoksa kamulaştırma yoluyla satın alınmaktadır.

Toplulaştırma bittikten sonra maliklere tahsis edilen araziler tapuya tescil edilir ve araziler miras yolu dışında devredilmesi mümkün olmamakla beraber satma vaadinde bulunulması söz konusu kabul edilmemekte yöre için belirlenen dağıtım normunun altına düşecek şekilde ifraz veya taksim işleri yapamazlar şeklinde hükümlerle toplulaştırmada süreklilik amaçlanmıştır. Toplulaştırma işlemlerinin beş yıl süreli olacak şekilde yapılmasını isteyen kanun bu beş yıllık süre zarfında arazi kullanımı ve arazinin devir, alım-satım gibi işlemlerini de kısıtlayıp uygulayıcı kuruluşun kanun hükümlerine uymak şartıyla iznine bırakılmıştır. Kısıtlama süresi

beş yıl olduğu kanunda belirtilmiş toplulaştırma çalışmaları bu beş yıl içerisinde bitirilememişse Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının onayı da alınarak süre beş yıl daha uzatılarak işlemlerin sonuçlanması için kısıtlamaya devam edilmelidir.

Toplulaştırma amacı gereğince arazi düzenlemelerinin yapılması için yol, su, kanal, drenaj ve çevre düzenlemesi gibi çalışmaların hepsini kapsamlı olarak yaptırılmasını araziler için büyük ve düzenli bir kırsal alanın yanında sosyal hayatta da yaşanılabilir bir çevre oluşturulmasını sağlamaktadır. 3083 sayılı Kanununda da toplulaştırma işlemlerinin amaç ve yöntemleri belirlenmiş ve dağıtımına esas olan konularda Toprak Reformu başlığı altında incelenmektedir.

3.6.2 3083 Sayılı Kanunun Toprak Reformunu Destekleyici Uygulama Yaklaşımı

Arazi Toplulaştırma çalışmalarının anlatıldığı bir önceki bölümde toprağın dağıtımını ve toprağın düzenlenmesi gibi çalışmalarının Toprak Reformuyla ilişkili olması sebebiyle dağıtım ve topraksız çiftçiye toprak dağıtımının yapılması konusu bu başlıkta incelenecektir. 3083 sayılı Kanunun içerisinde düzenlenen Toprak Reformu net olarak işlenmediği gibi kanunun uygulama çalışmaları içerisinde detaylıca aktarılamamıştır. Toprak Reformu 3083 sayılı kanun gereğince Arazi Toplulaştırma işlemleri ile beraber ele alınmış ve kanunun eksik kaldığı yerler yönetmelikler ve talimatnameler ile giderilmek istenmiştir. Toprak Reformu amaçlı kamulaştırma yapılamadığı gibi düzenlemelerin eksiklikleri toplulaştırma ile beraber yapılmak istenmesinden kaynaklanmaktadır. Dağıtımla ilgili kanunda istenilen yaklaşımlar toprağın derecelendirilmesi ile eş değer arazi tahsisi ve kamulaştırılan alanların dağıtımını şeklinde istenmekte olup kanun gereğince düzenlemeler açıklanmıştır.

Toprağın derecelendirilmesi işlemi ve arazi geliştirme işlemleri daha sonradan toplulaştırma çalışması adına yönetmelikle belirlenmektedir. Toprağın derecelendirmesi çiftçinin dağıtımdan önceki toprağına eş değer olan toprağı dağıtım sonrasında kendisine tahsis edilmesi amaçlı yapılmaktadır. Toprağın derecelendirilmesi değerlendirme açısından da önemli bir çalışma olup emsal özelliklerine göre bedel takdiri için yapılan değerlendirme uygulaması ile benzerlik göstermektedir. Kanun toprağın dağıtımını için uygulayıcı kuruluşun uygulamaya başlanmasını karar kıldığı andan itibaren Bakanlar Kurulunun belirleyeceği Toprak Normunu esas alacak şekilde toprak dağıtımını usullerinin uygulanmasını istemektedir. Toprak Normunun altında kalan araziler için toplulaştırmadan sonra maliklere arazileri kadar dağıtım yapılırken

toprağı olmayanlara da bütün dağıtım yapıldıktan sonra kamulaştırılan fazlalık paylardan dağıtım yapılır.

Toplulaştırma işlemleri bittikten sonra maliklere dağıtılan toprakların tasarrufu yine kanunda düzenlenmiş olup miras yoluyla devir işlemleri dışında yapılacak ifraz gibi arazinin bölünmesine yol açarak arazinin belirlenen normun altındaki büyüklüğe düşmesini engellemesi kanun tarafından sağlanmaktadır. Arazi değerlendirme için arazinin alım-satım işlemleri ve arazinin sonraki süreçte kullanımının da değere etkisi göz önünde bulundurulursa arazinin bazı haklarının kanunca korunmasının arazi değerine etkileri irdelenmelidir. Kamulaştırma işlemleri için Bedel Takdir Komisyonunun oluşturulmasını isteyen kanunun bedel takdiri için rayiç bedel üzerinden bedel takdiri istenmesi ve dağıtılacak topraklar üzerinde net olarak açıklanmamış olması Toprak Reformu için tam bir uygulama alanı oluşturmadığını ancak kanunun ihtiyaçları üzerine düzenlendiği görülmektedir.

3.7 ARAZİ DÜZENLEMELERİ ÜZERİNE TÜZÜK, YÖNETMELİK, GENELGE VE TEBLİĞLERİN İNCELENMESİ

Kırsal alanlar üzerine yapılan çalışmaların hukuksal mevzuatlarının incelenmesi ile mevzuatların eksik kaldığı hususları veya mevzuatın bazı yaklaşımları, tüzüklere ve yönetmeliklere bırakıldığı görülmüştür. Arazi Toplulaştırma Tüzüğü 5403 sayılı kanun ve 3083 sayılı kanunda işlenmiş olsa da çalışmaların düzenliliği ve birleştiriciliği amaçlı tüzük bazında düzenlenmiştir. Toplulaştırma çalışmalarının mevzuat Tüzük bazında Arazi Toplulaştırma Tüzüğü'nün incelenmesi ve arazi toplulaştırması için gerekli olan değerlendirme çalışmalarındaki usul, esas ve yöntemlerinin bilinmesi gerekmektedir. 3083 sayılı kanunun incelenmesi sonucunda kanunun toprak reformu ve toplulaştırma yaklaşımlarında detaylı yaklaşımlardan ziyade bazı hususların yönetmeliklerle düzenleneceği belirtilmektedir. 3083 sayılı kanun için çıkarılan yönetmelik ve arazi toplulaştırma tüzüğü'nün kırsal alan amaçlı değerlendirme yaklaşımları ayrıca bu başlıkta incelenecektir.

Kanunların tarımsal ekonomi ve kırsal alan kalkındırması amaçlı düzenlenmesi açısından incelendiğinde çalışmaların kapsamlı olarak aktarılamadığı gözlemlenmektedir. Kanun mevzuatında aktarıldığı üzere kanunda geçmeyen usul ve esaslar ihtiyaca yönelik tüzük veya yönetmeliklerle düzenlenmektedir. 5403 sayılı kanunda Tüzük ve Yönetmelikler için madde 24'te geçen Tüzük Bakanlar Kurulunca, Yönetmelikler ise kurum ve kuruluşlarında görüşleri alınarak Bakanlık tarafından kanun yürürlüğe girdiğinden itibaren bir yıl içerisinde yürürlüğe

konar. Kırsal alan düzenlemelerinde önem teşkil eden toplulaştırma çalışmalarının tüzük bazında, toprak reformu için 3083 sayılı kanuna istinaden düzenlenmiş yönetmelik şeklinde incelenmesi alt başlıklarda yapılacaktır.

3.7.1 Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük

Arazi Toplulaştırma tüzüğünün kapsamı olarak açıklanan 3083 sayılı ve 5403 sayılı kanunlarının zorunlu kıldığı toplulaştırma işlemleri bu Tüzüğe istinaden yürütülmesi istenmiştir. Tüzükte toplulaştırma, proje, ilgili Bakanlık gibi önemli tanımlar açıklanmış olup toplulaştırma sınırı ve sahası hakkında hükümler belirtilmiştir. Toplulaştırma tarıma elverişli bütün alanlarda yapılabilir ve uygulama tarım arazilerinin birleştirilip büyük parsellerde etkin tarım yapılması olarak açıklanıp belirtilmiştir.

Toplulaştırma alanları için öncelikle uygulama yapılacak havzanın tapulanmış olması istenmekte olup tapulanmamış havzalar için öncelikli olarak tapulama işlemlerini şart koşmaktadır. Uygulama alanı içinde bulunan arazi malikleriyle ön görüşme şeklinde proje idaresinin toplantı yöntemiyle özel isteklerini ve kamu yararı amaçlı taleplerinin belirlenmesini istenmiştir.

Uygulama yaklaşımının arazi değerlendirme amaçlı yapılan derecelendirme maddesi önem teşkil etmektedir. Derecelendirme yöntemiyle arazi maliklerine arazilerine eş değer arazi temini yapılması hedeflenmiştir. Uygulama öncesi arazi durumları puanlama yöntemiyle sınıflandırılır ve arazi büyüklüğüyle puanın çarpımı sonucunda araziler derecelendirilir. Derecelendirilen arazi uygulama bittikten sonra, yeni parselasyonda derecesine eş değer olan yeni arazi maliklere, eski arazilerinin büyüklüğü doğrultusunda tescil edilir.

24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Tüzük: Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının 16.05.2008 tarih 254 sayılı yazısına istinaden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13-14-17-24'üncü maddelerine göre, Bakanlar Kurulunca 29.06.2009 tarihinde kararlaştırılmış ve Arazi derecelendirmesi Tüzük gereğince incelenmelidir. Arazi derecelendirmesi işlemi Tüzük tarafından Derecelendirme Komisyonunun kurulması ve komisyonun çalışmasıyla yapılması gerekmektedir. Komisyon 6 asıl 3 yedek üyeden oluşur. Proje idaresi tarafından Komisyon Başkanı ile beraber 3 asıl ve 1 yedek üye komisyonda bulunmak zorundadır. Köyler için muhtar veya belirleyeceği bir asıl bir yedek üye, belediyeler için belediye başkanının veya il özel idaresi için valinin belirleyeceği alanında uzman bir asıl bir yedek üye seçilmesi

istenmektedir. Proje alanındaki taşınmaz maliklerinden katılacak 2 asıl 1 yedek üye komisyonu oluşturur. Proje birimi Başkanı komisyonunda başkanı olmaktadır. Komisyonun toplanma kuralları çoğunluğa bağlı olmakla beraber alınacak kararlarda oy çokluğu sağlamaya gidilir. Oy eşitliği söz konusu olduğu durumlarda komisyon başkanın oyu yönünde karar alınması gerekmektedir.

Arazi derecelendirme komisyonu, toplulaştırma uygulama havzasındaki arazilerin yeni parselasyonda eş değer arazilere karşılık gelmesi için toprak özellikleri, toprağın verimi, arazinin konumu ve arazinin diğer özelliklerini gözeterek arazileri derecelendirirler. Derecelendirme yapılırken arazi üzerinde tesisler bulunuyorsa tesisler derecelendirmeye etki etmez. Derecelendirme bittikten sonra derecelendirilmiş arazilerin; mülkiyet sınırları gözetilmeden toprak ve arazilerin diğer özelliklerini gösteren, uygun ölçekli halihazır haritalar olarak hazırlanması gerekmektedir. Arazi Toplulaştırmasında değerlendirme ölçütü olarak derecelendirme uygulama yaklaşımı kullanılmaktadır. Derecelendirmede değerlendirme sürecini komisyon yürütmekte olup komisyon üyelerinin dağılımı Tüzük gereğince anlatıldığı gibi yapılmaktadır.

3.7.2 Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin 7/3995 Sayılı Tüzük

Tüzük; arazinin, vergi değerlerinin takdirinde kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel koşulları dikkate alınarak, uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde dikkate alınacağına ilişkin olarak 15.03.1972 tarihinde, 14129 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu tüzükte arazi değerlerin tespitinde ele alınacak kriterler 33. ile 45. maddeler arasında düzenlenmiştir. Tüzüğe göre kriterler; değer m² olarak değil dönüm olarak belirlenmesi, arazi cinsi kıraç, taban, sulak arazi şeklinde saptanması, arazi sınıfının; iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek özellikte arazi şeklinde belirlenmesi, arazi kullanma durumlarının; arazinin kuru ve sulu ziraatta ve yağışlı iklimde olmasına göre, yetiştirilen kültür bitkilerine göre ve bölgesel uygulanan münavebede yer alan ürün nevelerine göre ayrımının yapılması şeklinde ele alınmaktadır.

3.7.3 Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin 2009/15154 Sayılı Tüzük

Toprağın korunmasını esas alan bir yaklaşımla tarım arazilerinin hangi zorunlu durumlarda amaç dışı kullanılacağına, tarımsal üretim gücü yüksek büyük ovaların belirlenerek korunmasına ve arazi toplulaştırması ve dağıtım yapılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu tüzükte amaca yönelik arazi değerlendirme çalışmalarına ilişkin kriterler 4. maddenin c ve i fıkralarında tanımlanmıştır. Buna göre; toprağın doğal ve sürekli özellikleri, arazinin yerleşim yerine veya işletme merkezine olan mesafesi, Toprak ve verimlilik etütleri ve Farklı derecedeki arazilerin denklik dönüşüm katsayısı ile aynı birime indirgenmiş parsel değerinin hesaplanması kriter olarak ele alınmıştır.

3.7.4 5150 Sayılı Tapu Sicil Tüzüğü

Bu tüzük; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.01.2013 tarihli ve 400 sayılı yazısı üzerine, 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 913., 997., 998., 1000., 1012. ve 1017. maddelerine göre, Bakanlar Kurulu’nca 22.07.2013 tarihinde kararlaştırılarak ve 17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Tüzük, “*taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu siciline tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sicil ve belgelerin arşivlenmesinin usûl ve esaslarını*” kapsar. Tüzükte ipotekli borç senedi için arazi değerlendirme kriterleri 38. maddede şu şekilde belirtilmiştir; cinsi, yüzölçümü, emlak vergisi beyan değeri, varsa resmî makamlarca yapılmış değer takdiri, getireceği gelir, arazilerde emsal satış değerleri ve değerini etkileyecek diğer nitelikleri temel alınıp raporlanarak tespit edilir.

Tüzükte; gelir değerinin tespit edilmesine ilişkin olarak 40. maddede; tarım arazisinin gelir değerinin, yıllık olağan kira ile ortalama kira bedeli toplamının yarısının (10) rakamı ile çarpımından elde edilecek tutar olduğu, olağan kira değerinin, araziyi işleten kimsenin emek ve masrafına karşılık makul bir kazanç elde etmesine elverişli olan kira olarak tanımlandığı, ortalama kiranın ise değeri belirlenecek arazinin geriye doğru on senelik getirdiği kira toplamının onda biri olduğu belirtilmiştir. Bu madde de ayrıca, “*gelir değeri tespit edilecek taşınmaz kiraya verilmemiş olması ve bulunduğu bölge içinde veya civar bölgelerde karşılaştırma yoluyla ortalama kirayı da belirlemek mümkün olmaz ise, genel hasılatın ortalaması ele alınır. Hasılat ortalamasının bulunmasında, on yılda getirdiği hasılat göz*

önüne alınır. Tarımın gerektirdiği masraf düşülüp, kalan net hâsılat kabul edilerek on yıllık toplamı, gelir değeri kabul edilir” ifadesine yer verilmiştir.

3.7.5 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik

Bu Yönetmelik; “hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerlerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecri misil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemek” amacıyla 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmeliğin Ek 6 ve Ek 17. maddelerinde arazi değerlerinin belirlenmesindeki kriterler arazinin kullanım durumu ve verimliliği ile hazineye ait taşınmazın emsaline göre hesaplanan değeri şeklinde belirtilmiştir.

3.7.6 Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği

29.6.1985 tarih 18796 sayılı Yönetmeliğin çıkarılma sebebi 3083 sayılı Kanuna istinaden uygulanması amaçlı hususların düzenlenmesidir. Kanunda da belirtildiği üzere uygulama kısımlarındaki hususların yönetmeliklerle düzenleneceği açıklamaları üzerine çıkarılan yönetmeliğin, Arazi toplulaştırması ve Toprak reformu çalışmalarının usul, esas ve yöntemlerinin arazi değerlendirme açısından incelenmesi gerekmektedir. Kırsal alan çalışmalarındaki mevzuatın çok olması ve içerik bazında yaklaşık aynı uygulamaların olması açısından uygulama çalışmasının incelenmesi uygun olacaktır. Yönetmeliği iki alt başlıkta uygulama yaklaşımı olarak incelemek gerekmektedir. Arazi toplulaştırma çalışmaları açısından yönetmelik yaklaşımının incelenmesi ve Toprak Reformu bazında incelenmesi yönetmeliğin açıklanmasını kolaylaştıracaktır.

3.7.7 18796 sayılı Yönetmelik Gereğince Arazi Toplulaştırma Yaklaşımı

Arazi toplulaştırma için köy yerleşim alanlarındaki bölünmüş, miras yoluyla parsel boyutlarının üretim ihtiyacını karşılayamayan araziler için toplu bir düzenleme uygulaması olduğu kanunlarda olduğu gibi yönetmelikte de aktarılmaktadır. Toplulaştırmanın yapılacağı mahaldeki mal sahiplerinden yarısından fazla olan talebe istinaden isteğe bağlı yapılacağı yanında Bakanlık tarafından ihtiyaca istinaden zorunlu olarak yapılmaktadır. Toplulaştırma

öncesinde yapılan arazi derecelendirme çalışmaları bu bölümde incelenecek mevzuat içeriğini oluşturmaktadır.

Yönetmelik gereğince derecelendirme işlemleri Derecelendirme Komisyonu tarafından yapılması istenmektedir. Derecelendirme Komisyonu bir başkan ve beş üyeden oluşmakta olmakta başkan Genel Müdürlük tarafından belirlenir. Bölge Müdürlüğü tarafından toprak etüdü ve gerekli araştırmaları yapabilecek bir Ziraat Mühendisi olmak üzere iki üye görevlendirmesi gerekmektedir. Maliklerden de aralarında seçmiş oldukları iki üyenin katılımı istenmekte olup eğer arazi paylaşımları üzerinde tartışmalar ve anlaşmazlıklar varsa malik üyeler komisyona alınmayıp komisyon ilk haliyle çalışmalarına devam etmektedir.

Toprak derecelendirme açısından komisyon çalışmalarının sonucu denklik işlemlerinin nasıl yapılacağı ve derecelerin birbirleri ile ilişkileri teknik talimatla belirlenmektedir. Derecelendirme konu malikler, derecelendirme haritası, denkliği gösteren tablolar ve mülkiyet listeleri muhtarlık veya belediyede herkesin görebileceği bir şekilde on beş gün askıda kalır ve itiraz için malikler bu süre zarfında itirazlarını yazılı olarak dile getirirler. Derecelendirme konusunda tam bir çalışma yöntemi aktarılmadığından derecelendirme komisyonunun düzenleyeceği değerlendirme yönetmelikçe esas kılınmıştır. Derecelendirme neticesinde çıkan uyuşmazlıklar kesinleşince proje bitiminde tahsis edilen kısım derecelendirmeyi karşılamıyorsa söz konusu mülk sahibine kamulaştırma bedeli ödenir.

Derecelendirme kısmı Kanunun son düzenlemesinde olduğu gibi yönetmelik bazında da eksiklikler içermektedir. Yönetmelikte toprak etüdü için Ziraat Mühendisliğine ihtiyaç duyulması, gerekli araştırma çalışmalarının ve diğer üye şartlarının belirtilmemesi boşluk oluşmasına sebep olmaktadır.

3.7.8 18796 sayılı Yönetmelik Gereğince Toprak Reformu Yaklaşımı

Yönetmelik Toprak Reformu açısından Kamulaştırmaya gerek duymakla beraber Bedel Takdir komisyonları kurup kamulaştırma işlemlerini böylece gerçekleştirmek amacındadır. Kamulaştırılan alanların bedelinin ödenmesi belirlenecek Toprak Normunun üzerindeki arazi büyüklüklerinin kesintilerinin doğrudan çiftçiye dağıtılması veya kiralanması durumunu ortadan kaldırmakta olup kesinti yapılmasını engellemektedir.

Bedel Takdir Komisyonu üçünü Genel Müdürlüğün belirlediği beş üyeden oluşmaktadır. Diğer iki üye mahallin en büyük mülki amiri tarafından belirlenir. Komisyonun amacı

kamulaştırmaya konu arazileri ve üzerinde yapı varsa yapıların kamulaştırma bedellerini tespit etmektir. Komisyonun yapacağı araştırmaların ve kullanacağı verilerin sağlanması amacıyla Yönetmelikçe kolaylık sağlanacak bir şekilde açıklanmıştır. Komisyon çalışmalarında başkan eşliğinde oylama yöntemi ile karar almaktadır.

Toprak Normu için yapılan çalışmalar sonucunda ilgili Bakanlığa sunulur ve Bakanlığın onay vermesi ile geçerli Dağıtılacak Toprak Normu şeklinde Resmi Gazete’de yayımlanarak belirlenmektedir. Toprak Reformu için incelenen çalışmalarla beraber 18796 sayılı Yönetmeliğinde bu ihtiyacı karşılayamadığı görülmektedir.

3.7.9 Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik

Ülkemizde kentleşmeye bağlı olarak artan sanayileşme ve kamusal ihtiyaçlar doğrultusunda her geçen yıl azalan tarım arazilerinin korunumu amaçlı çıkarılan yönetmelik Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun yönetmelik esaslarına binaen çıkarılmıştır. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen gerekli düzenlemelerin yönetmelikler ile yapılması ve şartlar gereği çıkarılan yönetmelik tarım arazileri için önem teşkil etmektedir. Yönetmelik: Toprak Koruma Kurulu oluşturulmasını ve il düzeyinde Vali başkanlığında dokuz üye tarafından yönetmelik içeriğinin yürütülmesini istemektedir. Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı tarım arazilerinin tespiti için çalışmalara öncülük edip tarım arazilerinin belirlenmesi, haritalanması ve sınıflandırılması işlemlerini yapacaktır. Yönetmelikte, tarım arazilerinin korunumu ve kullanımını bir sistemde toplamak amaçlı yapılması gerekli görülen çalışmalara ait veri tabanı oluşturulacaktır.

Veri tabanı sistemi ile tarım arazilerine ait öz nitelik verilerinin birleştirilmesi ile arazilere ait toprak derinliği, konumu, arazinin meyil durumu, fiziki, kimyasal özellikleri, biyolojik tabakası, sulama imkanları, iklimsel özellikleri ve toprak durumu gibi bir çok özelliği göz önünde bulundurularak arazinin en iyi şekilde kullanımı ve korunumu sağlanmaya çalışılacaktır. Tarım arazileri üzerinde hak sahibi olanların varsa kendi plan ve projeleri ile arazilerin iyileştirilmesi amaçlı projeler düzenlenmek istenmekte ve projelerin hazırlanması aşaması Ziraat Mühendislerine bırakılmaktadır. Tarım arazileri dışında ve tarım amaçlı kullanılmayan arazilerin ıslahı içinde planlama ve projelerin yapılabilirliği yönetmelik tarafından belirtilmektedir.

Tarım arazileri, sulu tarım arazileri ve özel ürün amaçlı yapılan tarım arazilerinin kamu yararı için önem teşkil eden çalışmalar, kamu yararı adına yapılan hizmet çalışmaları, devlet

ekonomisini önemli şekilde etkileyecek petrol ve doğalgaz arama işletme çalışmaları gibi önemi kamuyu ve ülke genelini ilgilendiren çalışmalar için toprağın korunumuna uymak koşuluyla amaç dışı kullanımına karar verme yetkisi Bakanlığa devredilmiştir. Bakanlık gerekli durumlarda yetkisini valiliklere bırakabilecektir. Yürütülecek çalışmalar için itiraz hakkı tanınmış olup bir defalık itiraz hakkı valiliklere yapılacak. Kararın çıkmasından sonraki bir senelik süre içerisinde valiliklere yapılan itirazlar bakanlığa iletilecek ve bakanlık itirazları karara bağlayacaktır. Karar kesin hüküm olacaktır.

3.7.10 Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği

09.12.2017 Tarihinde 30265 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği içinde geçen arazi toplulaştırma çalışmalarını paralel olarak takip etmektedir. Arazi toplulaştırma çalışmaları için Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı sorumlu mercidir. Arazi Toplulaştırma işlemi tamamen tarım arazilerinde verimi en üst seviyeye çıkarmak, tarım arazilerinde miras yoluyla bölünerek işletilmeyecek hale gelen arazileri ıslah etmek, kırsal alanlarda yaşanılabilir bir çevre sunmak ve tarıma teşvik etmek diye açıklanabilir. Arazi Toplulaştırması görece bir yörede öncelikle arazilerde derecelendirme işlemi uygulanır. Derecelendirme toplulaştırma uygulaması bittikten sonra maliklere arazilerine eş değer derecede olan yeni tarım arazisini sunmak için yapılır. Arazi derecelendirme işlemlerine titizlikle yaklaşılmakta ve derecelendirme işlemlerinin uygulanmasında Ziraat Mühendisleri görevli kılınmaktadır. Arazi derecelendirme işlemleri için üç üyeden oluşan bilirkişi kurulu tarafından yönetilir.

Arazi Toplulaştırmasında kamulaştırma işlemleri Düzenleme Ortaklık Payı(DOP) hesabından sonra yapılır. DOP bilindiği üzere imarlı alanlarda yapılan Kamulaştırma kesintisidir. İmar uygulama sahasında kamu ortak kullanım alanları için maliklerden kesilir. DOP kesintisi yapılmasının temel sebebi Arazi toplulaştırma uygulamasının yenileyici olması ve halka hizmet amaçlı kamu ortak alanları sunmasıdır. Yönetmelik yapılacak Kamulaştırma çalışmaları için DOP oranının %10 geçmemesini ön görmekte ve farklı devlet kurumları tarafından Kamulaştırılan alanlar için ayrıca kesinti payı talebini ilgili kurumun muvaffakiyetine bırakmıştır.

5403 sayılı Kanununa eklenmiş, I ekli cetvel göz önünde bulundurularak yeter gelirli tarım arazilerinin büyüklüklerine göre parsellenir. Yeter gelirli tarım arazisi vasfında olmayan tarım

arazileri malikleriyle anlaşma yoluna gidilerek kamulaştırılabilir. Bakanlık tarım arazilerinin bedeli alınmak koşuluyla arazisi tarıma yetersiz olan çiftçilere veya tarım arazisi bulunmayan çiftçilere satabilir. Bakanlık tarım arazisi bulunmayan çiftçilere öncelikli olmak üzere satış yapacağı arazileri rayiç bedeli üzerinden 5403 sayılı Kanuna dayanarak Maliye Bakanlığınca direkt olarak yaptırır.

Arazi Topplulaştırmasının tarım arazilerinin ıslahını sağladığı ve ülke tarım ekonomisini sürekli üretimle destekleyeceği açısından önem teşkil etmektedir. Ülkemizde sürekli olarak yapılmakta olan Arazi Topplulaştırma çalışmalarında uygulama Kadastro işlemleri ve tarım toprak bilgisi üzerinde şekillenmektedir. Arazi Topplulaştırması Yönetmelikte 8. madde içerisinde ‘‘Kadastrosu yapılmış olan yerlerde uygulanır.’’ Şeklinde açıklanmıştır (URL-6). Yönetmelikte belirtildiği üzere uygulamanın yapılacağı alanda Kadastrosu yenileme görecekt paftalar var ise paftaların yenileme işlemi Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılmalıdır. Paftaların yenilenmesi ile Arazi Topplulaştırma alanındaki maliklerin muvaffakiyetine gidilir.

3.7.11 Milli Emlak Genel Tebliği (Tebliğ No:313)

29.08.2007 tarih ve 26628 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren bu tebliğde hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satılması aşamasında arazi değerlerinin nasıl ve hangi kriterlerle belirleneceğine ilişkin usuller belirtilmiştir. Buna göre; tarım arazisi olarak kullanılan hazine taşınmazlarında "Gelirlerin Kapitalizasyonu Kriteri" dikkate alınarak değer tespiti yapılacağı belirtilmiştir. Bu tespitite; araziden alınan ürünün türü, araziden alınan ürünün verimi (kg/dönüm), ürünün fiyatı (TL/kg), üründen elde edilen gayri safi hasıla (TL), elde edilen ürün için yapılan masraflar (TL) ve üründen elde edilen net gelir (arazinin rantı, TL) belirlenerek kullanılmalıdır.

Ayrıca değer tespitlerinde; il ya da ilçe merkezine uzaklık, kıyıya uzaklık, kullanım şekli, müstakil kullanımın olup olmadığı, varsa hazine taşınmazı üzerinde bir başka kişi tarafından oluşturulmuş bina, ağaç vb. nesnelerin niteliği, niteliğin kime ait olduğu, varsa işgalcisi, tahsil edilen ecir misil tutarı ve dönemleri, beyan yılı emlak vergisi asgari m² birim değeri, cari yıl emlak vergisi asgari m² birim değeri, taşınmazın değerini etkileyebilecek diğer hususlar dikkate alınır. Ayrıca, meskun yerlere yakınlığı ve ulaştırma durumu, bitki örtüsü, toprak cinsi ve yapısı gibi en iyi kullanım alternatiflerinin göz önünde bulundurulması istenmektedir (Yalprı ve Ünel 2016).

BÖLÜM 4

KIRSAL ALAN TAŞINMAZLARININ DEĞERİNE ETKİYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ

Taşınmaz değerlemede arsa ve arazi kavramlarının iyi bilinmesi gerekmekte olup arsalar için yapılacak uygulama yaklaşımı ile araziler için yapılacak bir uygulama yaklaşımı arasında değere etki edecek faktörler farklılık gösterecektir. Arsalar için daha çok alt yapı ile üst yapı bilgisi gibi yapısal alanda fayda sağlayacak olumlu olumsuz faktörler değere etki ederken arazilerde sulama imkânları, su alt yapısı, arazinin eğimi, toprağın tarıma elverişliliği gibi arazilerin üretim verimini etkileyen faktörlerin değere etki ettiği bilinmektedir. Değerleme sürecinde arazinin durumunun öğrenilmesi için arazinin yerinde incelenmesi gerekmekte olup değere etki eden faktörlerin analizi, arazinin durumunu yerinde tespit edilerek belirlenebilmektedir.

Üretim amaçlı kullanılan arazilerin değerlendirilmesinde; toprağın altı, toprağın yüzey alanı ve toprağın yüzeyini kaplayan faktörlerin gruplandırılması ile yapılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme amaçlı rayiç bedel hesaplanırken arazilerin alt yapısında bulunan tesisler ve yapılar, arazi yüzeyi ve üst yapısı da değerlemeye dâhil edilmektedir. Kamu ve özel mülkiyetlerin yanında gerçek ve özel hukuk tüzel şahıslarına verilmiş olan mülkiyet hakkı, taşınmazlar için bir piyasa durumu oluşturmakta ve değerlendirme işlemlerinin konusunu teşkil etmektedir (Tanrıvermiş 2016). Arazi yapısı üç katmanda ele alınıp değer faktörlerinin gruplandırılması ve arazi mülkiyet haklarından doğan değerlendirme çalışma alanının belirlenmesi ihtiyacı söz konusudur.

Ülkemizde arazi değerlendirme uygulamaları için yapılan çalışmalara ait genel bir ağ sisteminin kurulmuş olmaması koordinasyon eksikliğine sebep olmaktadır. Araziler üzerine yapılan çalışmalarda bütüncü olacak altlık sistem tam olarak mevcut değildir. SPK kurumsal olarak bu alanda değerlendirme uzmanları için çalışmalar yürütse de ülkemizde kamulaştırma yapan kurumların kamulaştırma işlemlerini yaparken koordinasyonlu çalışmalarını göz önüne alındığında, ortak bir sistemin kurulması ve sürekli güncel tutulması gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Ortak bir sistemin varlığı, arazi değerlendirme sürecine etkisi, arazi değerlemede veri bağlantılarına sağlayacağı yararları ve değerlendirme sürecinde veri akışına katkısı bu bölümde incelenecektir.

Kırsal alanlarda yapılacak olan gayrimenkul değerleme çalışmasında arazi etüt çalışmaları sonucunda toplanan verilerden bütünsel olarak yapılan ofis çalışması ile değerleme bedeli takdir edilmektedir. Arazi alışması sırasında değere etki edebilecek bütün faktörler incelenip belirlenir ve kayıt altına alınır. Kayıt altına alınacak faktörler arasında ilk aşamada araziye ait verilerin bilinmesi gelmektedir. Arazinin tapu bilgileri bu konuda değerleme uzmanının ilk verisini oluşturmaktadır. Araziye ait belediye durumu varsa alt yapı durumu ve hizmet durumu öğrenilir. Kadastro durumu da göz önüne alındıktan sonra araziye birebir gidilip üzerinde değere etki edebilecek faktörleri incelemek ve çevre durumunu yerinde etüt etmek gerekmektedir.

Değerleme çalışmalarında araziler için arazi zemin bedelinin hesaplanması ve arazi üzerindeki faaliyetlerin net gelirinin tayin edilmesi gerekmektedir. Arazi zemin bedelinin tayin edilmesi emsal fiyatlardan sağlandığı gibi araziye olumlu ve olumsuz etkileyecek temel faktör bileşenleri saptanarak da tespit edilebilir. Temel bileşenlerin araziye olumlu veya olumsuz etkilerini belirlemek ve arazi değerinin takdirini yapmak değerleme uzmanının sorumluluk alanındadır. Kamulaştırmaya ihtiyaç duyulan devlet uygulamalarında kamu yararı için değerleme süreci değerleme komisyonları tarafından sürdürölür. Değerleme komisyonları kamulaştırma işlemi için kamulaştırma kanununa uygun olarak bedel takdirini yapmak zorundadır.

4.1 ARAZİ DEğERLEMEDE DEğERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Araziler için değerleme esasları ve toplulaştırma gibi arazi düzenlemeleri için mevzuat içeriği göz önüne alındığında, arazi derecelendirme yaklaşımının kırsal alan arazilerinde yeni mülkiyet dokusunun oluşturulmasında ön plana çıktığı görölmektedir. Toplulaştırma işlemleri için derecelendirme komisyonlarının kurulup komisyon tarafından arazinin çevre, topoğrafik koşullar ve toprağın bünyesine göre derecelendirmesi ile toplulaştırma sonrası mülkiyet dağılımı yapılmaktadır. Derecelendirme, toplulaştırma öncesindeki araziye eş değer arazi yapısının tarım arazilerinin toplulaştırması sonrasındaki yeni parsel yapısının maliklere tescil edilmesi uygulaması için en önemli parametrelerden biridir.

Derecelendirmeye belirlenen dönüşüm katsayılarıyla, arazi toplulaştırması öncesi mülkiyet yapısı yerine, sonrasında oluşacak eş değer yeni parsellerin mülk sahiplerine dağıtılması sağlanır. Bunun yanı sıra, arazi taşınmazlarının değer tespitinde, farklı derecedeki emsal taşınmazların derece dönüşüm katsayısı ile aynı birime indirgenmiş parsel değerlerinin hesaplanması da söz konusu olabilmektedir.

Tarım arazilerinin toplulaştırma projelerinde; sulama tesislerinin inşası, yeni yol ağlarının oluşturulması, kanal inşaatları gibi alt ve üst yapı projeleri için gerekli arazi, düzenleme sahasındaki özel mülk sahiplerinin arazilerinden karşılanır. Bu amaçla kamulaştırma yapılarak özel mülkiyetin sonlandırılıp, kamu mülkiyetine geçirilmesinin sağlanması gereklidir. Kamulaştırmayla kamu mülkiyetine geçişte mülk sahiplerine ödenecek gerçek değer tespitine ilişkin değerlendirme uygulamalarında; üretim varsa tarımsal ürünün sağlayacağı net gelir, ekilen ürünün verimliliği için sulama ihtiyacı, toprak türü, arazinin eğimi, gübreleme, arazinin ulaşım imkânı, topoğrafyası, alt yapı hizmetleri, üst yapı hizmetleri gibi arazinin değerini etkileyecek objektif unsurların hepsinin ayrı ayrı işleme alınmasıyla değer belirlenebilir. Arazinin değerine etki eden faktörler; zemin bedeline etki eden faktörler, araziden ürün alınıyorsa ürün verimine etki eden faktörler, hayvancılık amaçlı kullanılan ve üzerinde kom veya ahır bulunan arazilerde hayvancılığı etkileyen faktörler, imarlı alanlar içinde kalan arazilerde değere etki edebilecek faktörler ve çevre faktörü olarak alt başlıklar şeklinde incelenmelidir. Arazi kıymetine olumlu ya da olumsuz etki yaparak kapitalizasyon oranının azalmasına veya bu oranının yükselmesine neden olan faktörler, Mülâyim ve Güneş, 1986 ve Keskin G. 2003 tarafından da şu şekilde ele alınmıştır:

- Kente veya kasabaya yakın olma ve kent veya kasaba nüfusunun fazlalığı,
- Ulaşım yollarına yakınlık,
- İyi sağlık koşulları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Binaların durumlarının iyiliği,
- Arazinin tek bir parçadan oluşması,
- Toprağın biçiminin düzgün olması,
- Mülk güvenliğinin olması,
- Serbestçe alınıp satılabilmesi,
- Toprak sahibinin can güvenliğinin olması,
- Araziden kadastro geçmiş olması,
- Nüfus yoğunluğunun fazlalığı,
- Münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi,
- Sulu ise sulama kolaylığı.

4.1.1 Arazi Zemin Bedelinin Takdiri

Arazi zemin bedelinin hesaplanması ve fiyatının takdir edilmesi için arazinin yüzölçümü, emsallerden ulaşılan metre kare fiyatları; arazinin konumu, şekli, eğimi gibi veri topluluklarının sentezlenmesiyle bulunmaktadır. Arazinin yüzölçümünün yerinde tespit edilen değeri ile tapudaki karşılığı aynı olmalıdır. Hesaplanan eğimin arazinin sulama durumunu etkilediğinden eğim bilgisi mutlak önem taşımaktadır. Arazinin eğiminin yüksek olması sulu tarımda suyun toprağa işlemesine etki edeceğinden eğimin az olması istenmektedir. Arazi zemin yapısı dolayısıyla parsel değeri için, Arazinin konumu, çevre durumu, ulaşılabilirliği, sulama durumu, toprak analizi, imar durumu, üretim verimliliği, kullanılabilir alanı, şehir merkezine olan yakınlığı, pazar durumu, emsaller ile uyumu ve taşlılık sorunu gibi araziye ilgilendiren bütün faktörlerin bir arada değerlendirilmesi ile bedel takdiri hesaplanmalıdır. Bedel takdirinde 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde: Arazi değerine etki eden diğer tüm objektif faktörlerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Gelir yöntemi arazilerin değerlemesinde ülkemizde zorunlu bir uygulama haline gelmiştir. Bu bağlamda yönetime ilişkin kapitalizasyon oranının belirlenmesinde, arazinin zemin değeri ve üzerindeki ekinler ya da ağaçların sağlayacağı net gelirin tespit edilmesi gereklidir. Arazi zemin değeri için; arazinin konumu, topoğrafyası ve arazinin eğiminin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Değerlemeye tabi arazinin eğiminin az olması istenmektedir. Arazi eğiminin az olması değeri artırırken arazi eğimi arttıkça arazi değeri azaldığından arazinin eğimi ile değeri arasında ters orantı oluşmaktadır. Topoğrafyanın araziye etkisini genel bir bağıntıyla gösterilecek olursa:

$$P_{\text{Topoğrafya}} = 100 - e(\%) \quad (4.1)$$

Şeklinde ifade edilir. P topoğrafyayı e bilinmeyen arazi eğimini göstermekte olup eğim biriminin yüzdelik karşılığını ifade etmektedir. Eğim faktörünün arazi zemin bedeline etki etmesi ve tarım arazilerinin eğiminin değere etkisi, değerlendirme tespit ve takdir dosyasına eklenir (Yomralıoğlu, 1992).

Araziler için ürünlerin pazara sunulması açısından pazar durumu ve ulaşım önem teşkil etmektedir. Ayrıca arazilerin şehir merkezlerine, kent alanlarına, turizm alanlarına, deniz kıyısına, soğuk hava depolarına ve büyükşehir belediye (BŞB) sınırları gibi değere doğrudan etki edebilecek alanlara yakınlıkları bakımından da değerlendirilmesi istenmektedir. Şehir

merkezleri ve turizm alanlarına yakın olmaları bakımından arazilerin arsa olarak kullanılabilirliği açısından değer artışı görmesi gerekliliğini Anayasa Mahkemesi kararında ve Yargıtay kararlarında geçmektedir. Arazilerin değerine etkiyen mesafe faktörü için Yargıtay kararları doğrultusunda şehir merkezine 18 km uzaklıkta olan bir arazinin değer mesafe açısından değer artışı görmeyeceği vurgulanmıştır. Şehir merkezlerine yakınlık, turizm bölgelerine yakınlık için arazi değer artışına: 2 km ile 2 km'den daha az mesafeler için tam puan olacak şekilde ve 12 km ile 12 km'den daha uzak mesafeler için arazi değer artışının uygun olmayacağı tespit edilmiştir. Mesafe faktörü için 4.2 bağıntısı oluşturulmuş olup bağıntıda 2 km'nin üzerindeki her 1 km için 10 puan değer kaybını yansıtacak şekilde gösterilmektedir. Arazilerin deniz kıyısına konumu denizi görebileceği en uzak mesafe gibi değerinde 12 km ve üzerindeki mesafeler için de avantaj oluşuyorsa puanlama çarpanı her artan km için değiştirilebilir ve sınır oluşan son mesafeye çekilebilir şekilde 4.2 bağıntısı geliştirilebilir.

$$P_{\text{mesafe}} = (100 - (s - 2) \times 10) \quad (4.2)$$



Şekil 4.1 Arazilerin şehir merkezine uzaklıkları (TKGM parsel sorgulama sistemi).

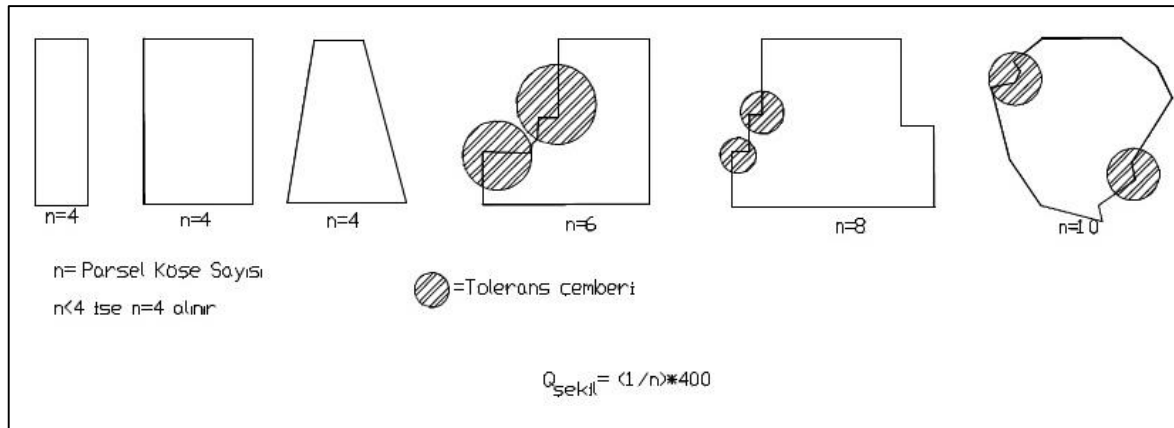
TKGM parsel sorgulama sistemi üzerinden arazilere ait şehir merkezlerine olan mesafeleri yakından geçen yollar üzerinden Şekil 4.1 'de gösterildiği gibi belirlenmiştir. Arazilerin ulaşım ve pazarlama durumu için mesafe etkisinin hesabı 4.2 eşitliğinden hesaplanacaktır. Ayrıca kamu hizmetleri bulunmayan araziler için belediye hizmetleri ve kamu hizmetleri görülebilirlikleri açısından da çözüm önerisi sunabilen bir bağıntı olarak mesafe yaklaşımının oluşturduğu ağırlık diğer objektif faktörlerden daha baskın olacak şekilde geliştirilmiştir.

Arazi parselinin konumu değerlendirme için önem teşkil etmektedir. Arazi parselinin yola cepheli olması değerlendirme çalışmasına olumlu etki ederken arazi parselinin çevre parsellerin orta

kısmında yer alması araziye ulaşımın kenar parsellerden sağlanmasını gerektirmekte olup tartışmalara yol açmaktadır. Arazi parselinin konumu şehir merkezine yakınlık durumu açısından da önemli olduğu kadar, alım-satım pazar durumuna da doğrudan etki etmektedir. Sulama alanlarına yakınlık veya çevrede sulamanın temin edileceği dere, nehir, çay vb. su kaynaklarına yakınlık durumu için konum önemliliğini korumaktadır.

Arazilerde eğimle beraber arazinin parsel şeklide önem arz etmekte olup arazinin ekim planını ve kullanım alanını etkilemektedir. Arazi şeklinin simetrik olması ve köşe sayısının az olması arazinin ekim alanına etki edeceğinden ve ürün verimine de dolaylı etkisi göz önüne alındığında arazi zemin bedeline etki eden bir diğer faktör olarak alınabilir.

Arazi köşe sayısının dört tane olması ve parsel şeklinin düzgün olması standart olarak kabul edilmekte olup parsel köşe sayısının 400'e olan oranı üzerinden hesaplanmaktadır. Dört köşeden az köşe sayısına sahip olan arazilerin köşe sayısı dört kabul edilip değer takdirine etkisi belirlenir. Parsel köşe sayısının araziye etkisi ve arazilerin köşe sayısının zemin değerine etkisi Şekil 4.2'de gösterildiği üzere uygulanmaktadır. Parsel şeklinin değere etkisi hesaplanırken sabit çaplı bir tolerans çemberi köşe noktaları üzerine yerleştirilir. Çemberin konumlandığı noktaya yakın olup çemberin içinde kalan noktaların hepsi bir nokta olarak alınır. Cephe etkisini azaltmak amaçlı kırıklar arasında minimum bir değer alınarak genelleme yapılır (Yomralıoğlu 1992).



Şekil 4.2 Parsel köşe sayısının arazi değerine etkisinin hesabı (Yomralıoğlu 1992).

Arazi Kamu Hizmetleri; büyükşehir belediye kanunu ile büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan köy yerleşim yerlerinin mahalle vasfı kazanıp belediye hizmetlerinden faydalanması ile üzerinde etkin tarım yapılmayan arazilerin arsa gibi işlem görmesi ve

arazilere alt yapı, üst yapı hizmetlerinin sağlanması açısından önem teşkil etmektedir. Hesaplama mevcutta olabilecek tüm kamu hizmetlerinin bir liste halinde hazırlanması ve puanlama yöntemi kullanılarak mevcutta bulunan hizmetlere 100 tam puan, mevcutta bulunmayan hizmetlere sıfır puan verilerek arazi değerine kamu hizmeti etkisi eşitlik 4.2 ile hesaplanır.

$$P_{\text{Kamu Hizmeti}} = TP / KH \quad (4.2)$$

Bu eşitlikte TP, Toplam puanı ve KH, Kamu Hizmeti Sayısını göstermektedir. Arazilerin çevre şartlarının da arazi değerine etkisinin hesabı da ayrıca yapılmalıdır. Değerlemeye esas olan araziye komşu parsellerin ve çevre durumunun arazi değerine etkisini puanlama yöntemiyle 100 üzerinden puanlandırılarak hesaplanır ve değere etkisi belirlenir. Arazilerin kullanılabilir alan, toprak yapısı, sulama olanakları gibi faktörleri puanlama yöntemi ve ağırlıkların dağılımı şeklinde basit fonksiyonlarla değere etkisi hesaplanmaktadır (Yomralıoğlu 1992).

Arazi zemin bedeli belirlenirken imar ve mücavir alan durumu da göz önünde bulundurulmalıdır. Büyükşehir belediye sınırları içinde kalan köy yerleşim alanlarının mahalle vasfı kazanması ile birçok arazinin durumunun tekrardan incelenmesi gerektirmektedir. Bu sınırlar içinde kalan ve tarımsal amaçlı koruma planlarıyla koruma altına alınmış araziler için bu durum önemlidir.

Arazi zemin bedelinin belirlenmesinde ağırlıklı olarak arazi yüz ölçümü, net gelir, kapitalizasyon oranı ve eğim ön plana çıkmaktadır. Arazi değerlemede emsal uyumu için emsal seçimi sayılan faktörler açısından önem teşkil etmektedir. Emsallerin mevcut değerlemeye tabi olan taşınmaz ile çok yakın özellikler göstermesi değerlendirme aşamasında kolaylık sağlayacaktır. Emsal satış değerleri alınırken vergi beyanı ve kamulaştırma değerleri mecbur kalınmadıkça kullanılmak istenmemekte özel alım-satım fiyatları üzerinden ve net gelir hesapları ile belirlenmiş kapitalizasyon oranlarının kullanımı gerekmektedir. Taşınmaz değerlendirme alıcı ve satıcı ikilisi açısından düşünülünce alıcı düşük bir bedelle, satıcı ise yüksek meblağlarda olmasını istemektedir. Kamulaştırma çalışmalarında öncelikli olarak anlaşma yoluna gidilmesi taşınmaz değerlemenin bedel takdirinin gerçeği yansıtamamasına sebep olmaktadır. Vergi beyanlarında ise az vergi ödemek için taşınmaz bedelinin normal fiyatlarının altında gösterilmesi gibi faktörler etkili olmaktadır. Arazi değerlendirme sürecinde

değerleme çalışmalarının titizlik, dürüstlük ve ilkeli çalışma sonucunda gerçeğe en yakın bedel takdirini yapmak devamında yapılacak değerlendirme çalışmalarını da etkileyecektir.

4.1.2 Araziler İçin Gelir Kaynaklarının Değere Etkisi

Kırsal alanlar üzerine yapılan taşınmaz değerlendirme uygulamalarında gelir getiren kaynakların bedel takdiri açısından önemi büyüktür. Gelir getiren kaynaklar üzerinden bedel takdirine gidilmesi gelir yönteminin ilkeleri ile çözüm bulmaktadır. Gelir yönteminin uygulama yaklaşımında ülkemizde hala problemler yaşanmakta olup yapılan değerlendirme çalışmalarında ortak bir taban sağlanamamaktadır. Araziler için yapılacak gelir yöntemi yaklaşımında dekara düşen ürün veriminden yapılan masrafların çıkarılması ile net gelir hesaplanır. Gelir yöntemi arpa, buğday gibi tahıl tarımında bir tek yıllık bazda yapılacağı gibi meyvelikler için belirli yıllar arasındaki ürün gelirleri üzerinden iskontolanarak hesaplanması ile belirlenebilmektedir. Arazilerin kapitalizasyon oranı için emsal arazilerden yararlanarak net gelir ve arazi değeri bilinen çevre arazilerin kullanımı ile kapitalizasyon oranı hesaplanabilir. Kapitalizasyon oranının yöreden yöreye farklılık göstermesi durumu göz önüne alındığında ülkemizde değerlendirme çalışmaları adına ortak bir sistemin olmayışı kapitalizasyon oranının belirlenmesi konusunda güçlükler yaşatmaktadır.

Araziler için gelir yönteminin kullanımı aşamasında önem arz eden faktör gelir sağlayan kaynaklardır. Etkin tarım yapılan araziler için gelir getiren kaynak olarak ürün geliri esas alınmaktadır. Arazi değerlemede üretim yapılan araziler için net getiri kapitalizasyonu yaklaşımı ile bedel takdiri yapılırken ürünlerin yıllık getirisinden tüm işletme masraflarının çıkarılması sonucunda hesaplanan ürün net geliri oluşturmaktadır. Net gelir kapitalizasyonu yöntemi uygulanması aylık kira (rant) bedeli üzerinden yapılmak istenmekte ve aylık kira bedelinin yöresel kapitalizasyona oranı ile hesaplanarak arazi sürüm değeri belirlenebilmektedir. Kapitalizasyon oranının hesaplanmasında emsal satış değerlerinin emsal aylık kira gelirleriyle hesaplanması ile belirlenmekte ve oran aynı yörede farklılık gösterebilmektedir.

Net getiri kapitalizasyon yönteminin kullanımında önem teşkil eden arazinin aylık net getirisinin hesaplanması işleminin incelenmesi gerekmektedir. Tarım arazisi üzerindeki etkin tarım sebze, tahıl, bakliyat gibi ürünlerde bir yıllık ürün getirisi üzerinden hesaplanmaktadır. Bir yılda hesaplanan ürün gelirlerinden işletme masraflarının çıkarılması sonucunda ürünlerin

dekara net geliri hesaplanır ve ürünün metre kare birim fiyatına ulaşılır. Meyveliklerde ise net gelir hesaplanırken birkaç yılın ürün gelirleri ve işletme masraflarının sentezlenmesi ile iskonto yöntemi kullanılarak dekara net gelir hesaplanır. Arazi sürüm değerinin hesaplanması için net gelirin kapitalizasyon oranına hesabıyla belirlenir. Ağaç bedelleri ve arazi zeminin değerine etkileyen faktörlerinde birim fiyatta etkisi takdir edilip rayiç bedel belirlenir. Gelir getiren kaynakların analizi yapıp değerlendirme hesaplamaları gelir yöntemi fonksiyonları ile yapılır.

Bu aşamada, Anayasa Mahkemesinin, Selma Arıcan Başvurusuna ilişkin (Başvuru Numarası: 2013/7841) 21.05.2015 tarihli kararı son derece önemlidir. Kararda; davacının arazisinin çevresindeki yerel konumunu baz alarak; altyapısı kurulmuş, Fethiye'ye hakim, deniz manzarası olan, villa yapılabilecek kapasitede, denize yakın ve turizm alanı içerisinde olması gibi değeri artıracak faktörlere sahipliğini göz önüne alıp, bu faktörlerin taşınmazın değerini artacağı talebinin değerlendirilmesi gerekirken, Anayasa'nın 46. maddesinde yer alan gerçek değer ölçüsüne ulaşmaya elverişli bu taşınmazın nitelikleri gözetilerek piyasa değerinin ne olduğunun araştırılmamasını, hukuka aykırı bulmuştur.

4.2 KIRSAL ALAN AMAÇLI UYGULAMALARIN DEĞERLEMESİNE ETKİSİ

Kırsal alan düzenlemeleri amaçlı çalışmaların hukuksal mevzuatının incelenmesi ile uygulamaların araziler üzerinde olumlu ve olumsuz etkilerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma mevzuatında istenilen anlaşma yoluyla kamulaştırma ve kamulaştırma değerlerinin emsal değer olarak farklı taşınmaz değerlendirme çalışmalarında kullanılması örnek teşkil etmektedir. Kırsal alan arazileri ve Belediye Mücavir alan sınırları içinde kalan araziler içinde arazilerin değerine etkileyen faktörlerin gruplandırılmasının, değerlendirme sürecine katkısını belirlenmelidir. Değerleme çalışmaları için ülkemizde ortak bir altlık veri sisteminin olmaması ve ülkemizde yapılan arazi değerlendirme çalışmalarında ortak bir düşünce söz konusu değildir. Taşınmaz değerlemenin özelden, kamu birimlerinde ve hukuksal mevzuatta yaklaşımı farklılıklar göstermektedir.

Kırsal alan uygulamalarında hukuksal mevzuatın incelenmesi sonucunda istenilen değerlendirme çalışmalarındaki düzenin net olarak ifade edilememesi sorunu yaşanmaktadır. Kamulaştırma çalışmalarında bedel takdirinin komisyonlar tarafından anlaşma yolu ile yapılması, değerlendirme uzmanları tarafından yapılan çalışmalarda bedel takdirinin emsal değerlerle belirlenmesi, değerlemenin objektif çalışma olmasını engellemektedir. Objektif bir değerlendirme çalışmasının

olması amaçlı bir sistemin ülkemizde mevcut olmaması, çalışma alanlarında mevzuatın ve değerlendirme faktörlerinin analizlerinden sonra yapılan tahminlerle belirlenen bedel takdirinin belirsizliği söz konusu olmaktadır.

Araziler için objektif değerlendirme düzeninin kurulması amaçlı olarak arazilerin; kırsal kesimlerde net gelir değerleri ve üretim verimliliği, imarlı alanlarda konumu, alt yapı durumu, üst yapı durumu ve sosyal alanlarla ilişkileri göz önünde bulundurularak ortak bir mevzuat ve çalışma sahası sağlanmalıdır. Mevzuatta yapılan çalışmaların ihtiyaca yönelik incelenmesi ilgili kanunların değerlendirme çalışmaları üzerinden değerlendirilecektir.

4.2.1 Kamulaştırma Kanunu Açısından Değerlemeye Etkiyen Faktörler Yaklaşımı

2942 sayılı Kanununun 11. maddesinin (f) bendinde, arazilere uygulanan kamulaştırmaya ilişkin bedel tespitinde, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına uygun olarak ve olduğu gibi kullanılması durumunda elde edilecek net gelir esas alınarak değer tespiti istenmektedir. Bu konuda tarımsal getirinin istatistiksel bilgileri il ve ilçe tarım müdürlükleri tarafından il merkezi ve ilçeler kapsamında kayıt altına alınmaktadır. Bundan dolayı gerek idareler tarafından atanan komisyonlar ve gerekse mahkemelerce atanan bilirkişiler, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına uygun olarak ve özel uygulamalar olmadıkça, kamulaştırmada değer tespiti için resmi olarak il ve ilçe tarım müdürlüklerinin istatistiksel veri kayıtlarından yararlanmaktadır.

Kanununun 11. maddesinin (f) bendinde belirtilen net gelirin elde edilmesi için yapılan incelemede, taşınmazın coğrafi ve topoğrafik konumu, toprak yapısının sulanabilir olup olmadığı, verim düzeyini, ekilebilecek ürünün cinsini ve verimini, yetiştirme masraflarını ve daha birçok ögenin araştırılarak belirlenmesi öngörülmektedir. Araştırma ve değerlendirme aşamalarından sonra da birçok faktörü içeren kapitalizasyon faiz oranının seçilip (% 3-15 arasında değişen) yıllık net gelire uygulanması gerektiği Yerleşik Yargıtay İçtihat Kararlarında da vurgulanmaktadır (örneğin; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 16.12.1992 tarih ve E.1992/18-715, K.1992/740 sayılı kararı). Bununla beraber, Kanununun 11. maddesinin (i) bendine göre; yıllık net gelire göre belirlene arazi taşınmaz değerinde objektif ölçütlerle değer artışına gidilmesinde, artış oranının da gerekçeli ve kabul edilebilir oranda olması gerektiği, sübjektif hayali bir oranın öngörülmemesi gerektiği belirtilmiştir. Bu konuda; Yerleşik Yargıtay kararları değerlendirildiğinde, bazı kararlara göre objektif değer artışının % 60'tan fazla olamayacağı, bazı kararlarda ise %100'den fazla olamayacağı kabul edilmektedir

(Yargıtay 5. HD, 08.05.2008 tarih ve E.2008/5029, K.2008/6338 sayılı kararda oran % 70; 11.02.2008 tarih ve E. 2008/14376, K.2008/1147 sayılı kararda oran % 75; 20.02.2007 tarih ve E.2006/14364, K.2007/1922 sayılı kararda ise oranın % 55 olarak alınması gerektiği hükmüne bağlanmıştır. YHGK'nın 16.12.1992 tarih ve E.1992/18-715, K.1992/740 sayılı kararında da oranın % 100'ü geçemeyeceği, YHGK'nın 08.12.1999 tarih ve E.1999/18-1053, K.1999/1027 sayılı kararında ise objektif nedenlerle yapılacak değer artışının belirlenen değerlerin bir mislini geçemeyeceği hükmüne bağlanmıştır).

Kamulaştırma kanunu mevzuatının incelenmesi ve istenilen uygulama yaklaşımının arazi değerlendirme çalışmalarına etkisinin belirlenmesi gerekmektedir. Değerleme çalışmalarında emsal araziler için Kamulaştırma bedelleri emsal değer olarak değerlendirme çalışmalarında kullanılmamaktadır. Kamulaştırma Kanunda istenilen değerlendirme çalışma esaslarının uygulama yaklaşımı açısından değere etki eden faktörlerin analizi Bedel Takdir Komisyonları tarafından belirlenip karşılıklı anlaşma yolu ile kamulaştırma yapılması, değerlendirme sürecine doğrudan etki etmektedir. 2942 sayılı Kanunun 8'inci maddesindeki satın alma bölümünün ve 4650 sayılı Kanunun 3'üncü maddesinde düzenlenmiş haliyle istenilen değerlendirme bedel takdirinin belirlenmesinden sonra öncelikli olarak pazarlık yapılarak kamulaştırma yapılması istenmektedir. Bedel Takdir Komisyonunun karşılıklı olarak anlaşma sağlanamaması durumu, kamulaştırılan taşınmazın takdir edilen bedelden düşük maliyette olması beklenirken takdir bedelinin üstündeki taleplerin Asliye Hukuk Mahkemelerince çözümlenmesini ifade etmektedir.

Taşınmaz değerlendirme yöntemleri incelenirken değinilmiş olunan değerlendirme sürecinde emsal değerlerinin, özel alım ve satımlarda akrabalık durumunun olmadığı satış değerleri olarak belirlenmesi istenmektedir. Kamulaştırma bedelleri ile bankacılık uygulamaları ve akrabalar arasındaki satım değerleri emsal teşkil etmemektedir. Emsal satış değerlerinin belirlenmesi aşamasında kamulaştırma bedelinin emsal olarak alınamaması, kamulaştırma bedelinin anlaşma yolu ile yapılması ve kamulaştırmanın olası değerden düşük bedellerle yapılmış olması, yanı sıra muvazaalı anlaşmalı satışlar, değerlemeye olumsuz olarak etki edeceğinden kullanılamamaktadır (Karagöl 2009).

Değerleme çalışmalarının Bedel Takdir komisyonuna bırakılması ve 11'inci maddenin değerlemeye etki eden faktörlerin net olarak açıklanmaması kurumlar arasında farklı yaklaşımlara sebep olmaktadır. Araziler için kullanılan gelir yöntemi kapsamında arazi değerine etki eden faktörler eğim, sulama olanakları, toprak durumu gibi genel faktörlerin

ortak kullanıldığı ve tuzluluk, taşlık durumu gibi detay faktörlerin ayrışımı söz konusu olmaktadır. Değere etkiyen faktörlerin ortak kullanımının olması açısından ve uygulama yaklaşımının daha geniş kapsamda aktarılması arazi değerlendirme için kamulaştırma çalışmalarını tek tipleştirilecektir.

4.2.2 Büyükşehir Belediye Kanununun Arazi Değerleme Uygulamalarına Etkisi

Büyükşehir Belediye Kanunu ile ülkemizin önemli bir kısmı Büyükşehir Belediye alanları içinde kalmakta olup kırsal alan nitelikleri bu kanun mevzuatı çerçevesinde düzenlenmektedir. Kırsal alanların kanun gereğince mahalle vasfı kazanarak Belediye imar alanlarına girmesi arazi ve arsa ikileminin oluşmasına sebep olmuştur. 5216 sayılı Kanununda değişiklik adına çıkarılan “5747 sayılı Büyükşehir Belediye Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4’üncü maddesinde” Büyükşehir sınırları içerisinde kalan köy tüzel kişiliklerinin mahalle vasfı ile ilçe belediyelerine katılması istenmektedir. Bu kanunu uygulaması ile ciddi sorunlarla karşı karşıya kalınacaktır.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 4/d maddesine göre; belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beşbin metrekareye kadar (bu miktar dahil) olan Hazineye ait taşınmazlar kullanıcılarına, bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan rayiç bedel üzerinden satılabilir. Satın alma talebinde bulunanların 4706 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 18.07.2001 tarihinde, o köy nüfusuna kayıtlı veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet ediyor olması, taşınmazların köy ve mezra yerleşme alanı sınırları içinde bulunması, gerekmektedir. 6360 sayılı Kanun ile köyler kalktığından, hazine arazisini kullanan köylüler 4706 sayılı Kanundan gelen satın alma haklarını kullanamamakla karşı karşıya kalmıştır (URL-8).

Ancak; bu mağduriyetin önlenmesine yönelik olarak Milli Emlak Genel Müdürlüğüne, 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunundan önce köy sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin 7 Eylül 2018 tarihine kadar başvuru süresi tanınmıştır. Hak sahiplerine yapılan tebligatta belirtilen süre içinde taşınmaz bedelini ödemeyenlerin ödeme süresi ile taksitli satışlarda sözleşmesinde belirtilen taksitlerden ikiden fazlasını vadesinde ödemeyenlerin ödeme süresi ise 30 Kasım 2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Hazineye Ait

Taşınmaz Malların Değerlendirilmesine ilişkin 4706 Sayılı Yasa ile Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde bulunan tarım arazilerinin hak sahiplerine satışında ise;

- 26 Nisan 2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazineye ait tarım arazilerini; 30 Mart 2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri (30.03.2011) taşınmazı kiralayan ve halen kira sözleşmesi devam eden kiracılarına,
- 30.03.2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri (30.03.2011) tarımsal amaçlı kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiğinin İdarece belirlenmiş olanlara,
- Taşınmazların kullanım ve süre şartlarına tabi olunmaksızın paydaşı olanlara,
- İdarece tespit ve tebliğ edilen rayiç bedelin itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edenlere, satışların yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesine ilişkin tarz ve usuller 313 sayılı Milli Emlak Tebliğine göre belirlenmektedir.

İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan hazineye ait tarım arazilerinin kullanıcılarına uygun bedelle hak sahiplerine satılması veya kiralanması için yapılacak işlemler de ise Hazineye ait tarım arazilerini; 31.12.2017 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullandığı İdarece belirlenmiş olan ve başvuru tarihi itibarıyla da kullanımları halen devam edenlerden 19 Kasım 2018 tarihine kadar başvuruda bulunanlar hak sahibi sayıldığı hükme bağlanmıştır. Bu hüküm doğrultusunda, hak sahibi olanlara kiralama yapılabilmesi için varsa ecri misil borçlarının ödenmiş veya taksitlendirilmiş olması gerekmektedir. Hazine arazilerini on yıl süre ile sözleşme hükümlerine uygun olarak kullananlar için bu arazileri talep edilmesi halinde bu kiracılara doğrudan satılabilmektedir. Kiralamak veya satın almak isteyenlerin 19 Kasım 2018 tarihine kadar başvuru yapmaları koşulu getirilmiştir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde satışı yapılacak tarım arazileri şu şekilde belirlenmiştir:

- 26 Nisan 2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında (ölçeğine bakılmaksızın nazım imar planları ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı) tarımsal amaca ayrılanlar,
- Kamu hizmetine tahsis edilmeyen veya fiilen bu amaçla kullanılmayanlar,
- Deniz kıyı kenar çizgisine beş bin metre mesafenin dışında bulunanlar,

- Tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisine beş yüz metre mesafenin dışında bulunanlar,
- İçme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları dışında kalanlar,
- Satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılmayacaklar,
- Özel kanunlar kapsamında kalmayanlar,
- Kadastro yapıları, satışa konu edilebilir.

Bu arazileri satın almak için belirlenen son başvuru tarihi 5 Aralık 2018 olarak bildirilmiştir (URL-9).

Mahalle vasfı kazanan köy yerleşim alanları, arazi değerlendirme amaçlı uygulama çalışmalarını etkilemektedir. Arazi değerlendirme amaçlı çalışmalarda kırsal alan arazilerinin getiri kapitalizasyonu ile yapılması ve öncelikli uygulama yaklaşımı olarak ürün verimliliğinin önemi söz konusudur. Kentsel alanlardaki araziler için imar ve sosyal alanlar esas alınmakta olup değerlendirme çalışmalarında arsa yaklaşımı üzerinden değerlendirilmektedirler. 5747 sayılı Kanunun getirdiği değişiklik arazilerin değerlendirilmesi üzerine direkt etki etmektedir. Kentsel alanlardaki arazilerin üzerine yapı yapılması amaçlı cins değişikliği ile arsa vasfı kazanmaları, arazilerin arsa olarak değerlendirilmesine olanak sağlamaktadır. Ülkemizde inşaat sektörünün hızlı bir şekilde geliştiği ve kentsel alanlarda yapı ihtiyacı nedeniyle arsa veya arazi gözetmeksizin kentsel alanlarda taşınmazlar el değiştirmekte ve yapılandırılmaktadır. İmar adaları içerisinde kalan arazilere yapı yapılabilir olunması ve belediye hizmet alanında olması üretim yapılan arazilerin durumlarını doğrudan tehdit etmektedir.

4.2.3 Kırsal Alan Arazi Düzenlemeleri Uygulama Yaklaşımının Arazi Değerine Etkisi

Kırsal alanlar üzerine yapılan arazi sulama, toplulaştırma, toprak reformu, arazi kullanımı ve toprak koruma çalışmalarının araziler üzerinde doğrudan etkisi söz konusudur. Araziler üzerine yapılan çalışmaların arazilerin birçok özelliğine etkisi ve katkısı söz konusudur. Kırsal alan arazileri değerlendirilirken uygulama yaklaşımlarının değerlendirme sürecine ve değere etkisinin önemi de göz önünde bulundurulmalıdır.

Toplulaştırma çalışmalarında üretim verimliliği düşmüş olan bölünmüş arazi parsellerinin bir arada toplanarak standart parseller haline getirilmesi ve çevre düzenlemesi ile tarım

arazilerine olumlu katkılar sağlamaktadır. Arazilerin ürün verimliliği açısından en üst seviyede olduğu ve çevre düzeninde kurulduğu toplulaştırma çalışmalarında değerlemenin faktör analizi toprak çalışmaları açısından değerlendirilecektir. Toprak reformu düzenlemesi açısından arazilerin topraksız köylüyü topraklandırma çalışması olması, üretim verimliliğini artırtmak için toplulaştırma çalışmalarıyla paralel işlemesi değerlendirilmeye değerlidir. Değerleme çalışmalarında değere olumlu ve olumsuz etki eden faktörlerin değere etkisi değerlendirilmeye değerlidir veya bazı puanlama yöntemi yaklaşımı ile hesaplaması ile yapılmaktadır. Faktörlerin analizlerinin olumlu ve olumsuz yaklaşımlarının açıklaması değere etkileyen boyutlarına açıklık getirecektir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı yaklaşımı olarak toplulaştırma uygulamalarının yapılması ve uygulamalarda maliklerin eski parsellerinin toplulaştırma sonrası edinecekleri yeni parsellerle toprak veriminin uyuşması amaçlı toprağın derecelendirilmesi yapılmaktadır. Toprak derecelendirme verilerinin değerlendirme çalışmaları için kolaylık sağlayıp değerlendirmeye tabi olacak arazilerin toprak etüt verilerini karşılayabilecektir. Toplulaştırma çalışmalarında yapılan derecelendirme çalışmaları mevzuat yaklaşımı ile toplulaştırma sahasındaki parsellere emsal arazilerin analizi açısından olumlu etkileyecektir.

Arazi Derecelendirme yaklaşımı araziler için değerlendirme standartları açısından önem teşkil etmektedir. Arazi değerlendirme çalışmalarına yön verebilecek standartlara sahip olan Arazi Derecelendirme uygulama çalışması sırasında hesaplanan Parsel Endeksi yaklaşımı arazilerin değer durumu üzerine bir kat sayı oluşturmaktadır. Parsel Endeksi hesaplanırken arazinin toprak durumu, arazinin verimliliği, konumu ve eğimi gibi verilerin bir arada değerlendirilerek hesaplanması göz önünde bulundurulunca arazinin değeri üzerinde bir kat sayı oluşturduğu görülmektedir. Parsel Endeksinin hesaplanması aşamalarının titizlikle incelenmesi ve endeksin oluşumunda kullanılan arazi unsurlarının derecelendirme çalışmasına etkileri gözlemlenmelidir.

Arazi Toplulaştırma uygulamasında toplulaştırmaya konu olan parseller için derecelendirme çalışması yürütülür ve toplulaştırma sonrası eski parsellere denk olan yeni parseller taşınmaz sahibine intikal ettirilir. Derecelendirme çalışmalarını derecelendirme komisyonları yapmakta olup üç üye ve bir başkan tarafından yapılan çalışmada Ziraat Mühendisi bulundurulması zorunluluğu vardır. Parsel Endeksleri Derecelendirme Komisyonu tarafından daha önceden bulunan çalışmalar var ise yapılan çalışma verilerin temini ve kullanımı olarak yapılması istenilmekte olup mevcutta bir uygulama çalışması yok ise derecelendirme endeksleri

komisyon tarafından belirlenir. Tümdengelim yöntemi ile Parsel Endeksi hesabına değinilecek olunursa aşağıdaki işlem adımları ile verilerin derecelendirme çalışmasına etkisi değerlendirilebilir.

- Parsel Endeksi (X); Toprak Endeksinin (K) %70'ine Verimlilik Endeksi (W) ve Parsel Konum (H) değerlerinin toplamı üzerinden hesaplanarak belirlenmektedir (URL-10). Parsel Endeksi bir bağıntı halinde gösterilecek olursa 4.1' bağıntısı ile ifade edilecektir.

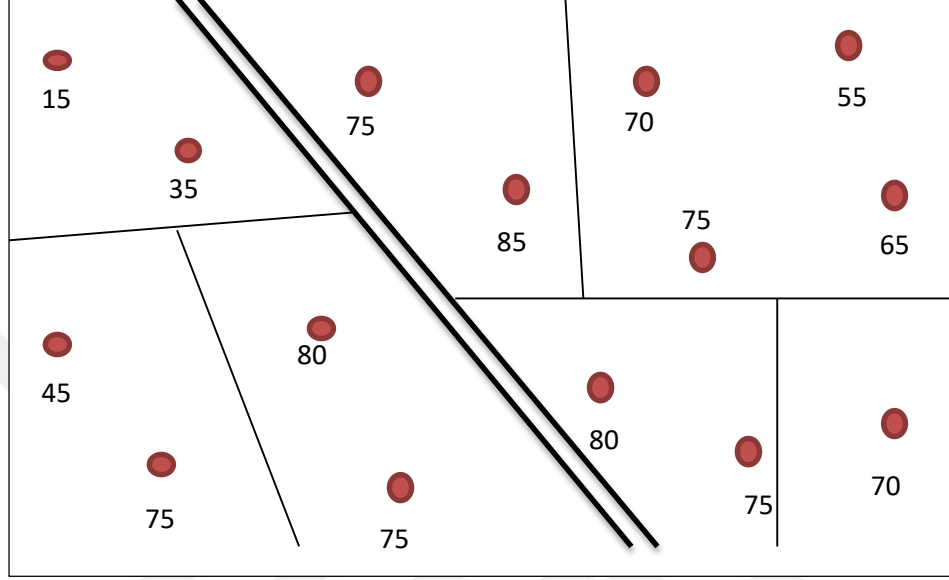
$$X=K*70/100+W+H \quad (4.1)$$

- Parsel Konumu: Parselin konum değerinin belirlenmesi için parselin geometrik şekli, parselin işletme merkezine ve yola yakınlığı, parselin sulama durumu, parselin elektrik v.b. hizmetler açısından durumu gibi parsel verileri üzerinden puanlanarak hesaplanmaktadır
- Verimlilik Endeksi: Toprak numunesinin alınımı ve incelenmesi ile toprağın verimliliği araştırılır. Verimin araştırılması ve numunenin incelenmesi işlemi Ziraat Mühendisi tarafından yapılmakta olup daha önceden yapılmış bir çalışma varsa çalışma verileri de kullanılabilir. Verim Endeksi için yapılan çalışmalar ve araştırmaların neticesinde numuneler üzerinden endeks için puanlama ile değerler belirlenir.
- Toprak Endeksi: Arazi Eğimi (A), Toprak Profilleri (B), Arazi Üst Toprak Bünyesi (C) ve Toprağa Ait Diğer Özelliklerin tümü bir arada düşünülerek hesaplanmakta olup 4.2 bağıntısı ile ifade edilmektedir (URL-10). Toprak Endeksi 0 ve 100 değerleri arasında puanlandırılarak gösterilip ayrıca puanların toplulaştırma alanına ait araziler üzerinde haritalandırılarak uygulamaya katkı sağlanmaktadır. Toprak Endeksi için uygulamada yapılan haritalandırma sonucunda Toprak Endeksi Haritaları oluşmuş olur.

$$K=A*B*C*D \quad (4.2)$$

Parsel, Toprak, Verimlilik Endekslerinin ve Parsel Konumu hesabına tümdengelim yöntemi yaklaşımı ile hesapların detayları göz önünde bulundurulduğunda, arazilerin derecelendirilmesi işlemi ülkemizde arazi değerlendirme çalışmalarına oranla daha titiz bir

yaklaşım ile konuyu ele almaktadır. Ülkemizde Arazi Toplulaştırma çalışmalarında da problemler yaşanmaktadır. Derecelendirme çalışmalarında arazi konumlarına ait verilerin iyice açılıp değerlendirilmemesi ve eski ile yeni parsellerin birbirine denkliği üzerine tartışmalar çıkmaktadır.



Şekil 4.3 Toprak endeksi haritası (URL-10).

Devletin arazi sulama amaçlı yaptığı çalışmalar sonucunda sulama alanlarının oluşması ve çevre düzeni haritalarının yardımı ile sulu ve kuru arazi ayrımı yapılabilmektedir. Sulu ve kuru arazilerin değerlemeye doğrudan etki etmektedir. Sulu arazilerin pazar durumu ile kuru arazilerin pazar durumları arasında ürün verimliliği açısından farklar oluşmakta kuru araziler değere olumsuz etki ederken sulu tarım arazileri değeri artırmaktadır. Sulama olanakları devlet hizmetleri sonucunda yapılan arazilerin değeri yükselmekte ve su hizmetiyle beraber gelen her hizmetle değer kazanmaktadır. Araziler için yapılan düzenleme çalışmaları, arazilerin değerine etkiyen faktörler analizi ile değerlendirme çalışmalarına kolaylık sağlayıcı olmaktadır. Faktörlerin düzenleme çalışmalarıyla toplu ve pozitif bir hal alması, toprak yapısı, iklim gibi doğal faaliyetler dışındaki faktörlerin bütününe hitap etmesi olumlu sonuçlar çıkaracaktır.



BÖLÜM 5

KIRSAL ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDE EŞGÜDÜM SORUNLARININ İNCELENMESİ

Arazi değerlendirme çalışmalarının gelir yöntemi üzerinden getiri kapitalizasyon oranı ile hesaplanması ve kapitalizasyon oranının her yörede farklılık göstermesi değerlendirme çalışmalarını güçleştirmektedir. Yöresel kapitalizasyon oranının aynı yöre içinde ürün verimliliği nedeniyle farklılıklar göstermesi arazi değerlendirme işlemini zorlaştırmaktadır. Arazi değerlendirme için SPK'nın yaptığı çalışmalar ve piyasa yaklaşımı ile yapılan değerlendirme çalışmaları ihtiyacı karşılayamamaktadır. Değerlendirme çalışmaları kapsamında yapılan analizlerin matematiksel olarak belirlenmemiş olması, değerlendirme sürecine olumlu ve olumsuz etkileri üzerinden fiyat kestiriminin yapılması, değerlendirme çalışmalarını netlikten uzaklaştırmaktadır. Ülkemizde yapılan değerlendirme çalışmaları için değerlemeye etkileyen faktörlerin analizinin yapılması aşamasında faktörlerin değere net etkisi, olumlu veya olumsuz olarak nitelendirilmekte olup değere hesaplanmış etkileri yansıtılmamaktadır. Değere etkileyen faktörlerin ağırlıklı olarak değere yansıtılması veya değer hesabına binaen bir sistem ağının ülkemizde kurulamamış olması problem oluşturmaktadır.

Taşınmaz değerlemeye ait bir veri tabanının kurulması, değerlendirme uygulamalarının yapım sırasında yerel piyasa fiyatlarının bilinmesi, emsal değerlerin kolayca ulaşılabilir ve kullanılabilir bir sistemde olması, değerlemeyi etkileyen faktörlerin bir e-devlet portalı üzerinden sorgulanarak bilgiye ulaşılabilir bir altlık olarak kullanılabilmesi, değerlendirme sürecindeki anlaşmazlıkların ve problemlerin önüne geçecektir. Özellikle bu konuda TKGM'nin ülke bazında taşınmaz değerlendirme biriminin hayata geçirilerek değer haritaları üzerinden parsel sorgu sisteminin oluşturulması projesi son derece önemlidir.

Taşınmaz değerlemede imarlı alanlarda piyasa verilerin oluşturduğu altlıklar, büyük bir alana hitap etse de araziler için yapılan değerlendirme çalışmalarında özellikle imarsız alanlarda büyük sorunlar oluşturmaktadır. Köy yerleşim alanlarında veya etkin tarımın yapıldığı yerlerde yapılmakta olan veya yapılacak değerlendirme işlemlerinde piyasa fiyatlarının bilinmemesi,

zemin bedeli hesaplanırken emsal olarak kullanılacak arazilerin azlığı, emsal olarak kullanılan arazilerin net değerlerinin bilinmemesi başlıca problemleri oluşturmaktadır.

Değerleme çalışmaları arazi amaçlı olarak incelendiğinde araziler üzerine emsal değerlerinin toplanması başlıca problemleri oluşturmaktadır. Köy muhtarlarından alınan olası birim fiyatlar üzerine değerlendirme yaklaşımı özel alım satım değerlerini gölgelemekte değerlendirme çalışmalarının zeminini boşaltmaktadır. Değerlemede emsal satış değerlerinin esas alınması yaklaşımı, emsal arazilerin alım, satım bedelleri ile yöre taşınmazlarının maliklerinden alınan fiyat kestirimleri üzerinden yapılmaktadır. Özel amaçlı bazı değerlendirme uygulamalarında; emsal arazilerin malikleri, şahıslarına ait taşınmazları için birim fiyat tahmininde bulunmakta ve alınan birim fiyatlar üzerinden bedel takdir edilmektedir.

4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun üçüncü maddesi gereğince değişen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun sekizinci maddesinde; kanun gereğince kamulaştırılacak malların satın alma yolu ile kamulaştırılması gerekliliğini ön gördüğünden, değerlendirme süreci için anlaşma komisyonunun kurulmasını gerekli kılmış olup ve değerlemenin komisyon ile beraber yürütülmesini belirtmektedir. Kamulaştırma kanunu gereğince yapılan çalışma sürecinde arazilerin değerine etki eden faktörlerinin belirlenip hazırlandığı kıymet takdiri, öncelik olarak mal sahibiyle pazarlık yapılarak satın alma yöntemiyle gerçekleştirilmektedir. Pazarlık yöntemi: karşılıklı olarak anlaşma yönteminin benimsenmesi ile yapılırken arazi bedel takdirinin altında veya üzerinde kamulaştırılabilir. Uygulama yaklaşımı değerlendirme açısından emsal değerler içerisinde kullanılamamaktadır. Kamulaştırma çalışmalarında değerlendirilen arazilerin anlaşma yolu ile yapılması, yapılan değerlendirme çalışmasının emsal arazi niteliğini bitirmektedir.

5.1 ARAZİ DEĞERİNE ETKİYEN FAKTÖRLERİN HESAPLANMASI PROBLEMİ

Arazi değerine etkileyen faktörlerin incelendiği bölümde faktörlerin araziye getirdiği değer artışı veya azalışının değere ne kadar etki edeceği bilinmemektedir. Arazi değerine etkileyen faktörlerin araziye etkilerinin olumlu veya olumsuz olarak değerlendirilmesi ile gerçekleştirilmektedir. Arazi bedeli takdir edilirken faktörlerin arazi değerine hesaplanmış etkileri değerlendirme çalışmalarında hala yer edinememiştir. Ülkemizde yapılan özel amaçlı alım satımlarda ve kamulaştırma çalışmalarında faktörler değerlendirme sürecine olumlu veya olumsuz katkısı belirtilip bedel takdiri, taşınmazı değerlendiren uzman tarafından olası değer

olarak belirlenmektedir. Arazi üzerinde bulunan ağaç, sondaj kuyusu, yapı varsa yapıların ayrıca bedel takdirleri yapıp değerlendirilmeye katılımı sağlanır.

Değerleme çalışmalarında yapılan faktörlerin değerlendirilmesi yaklaşımı, değerlemenin uzmanın kanaatine bırakılmış olması, bedel takdirinin gerçekçi bir değerden uzaklaşmasına neden olmaktadır. Bedel takdiri yapılırken faktörlerin arazi değerine sağlayacağı etkinin hesaplanmış değerler olması, kurumlar ve şahıslar arasındaki anlaşmazlıkların önüne geçecektir. Ülkemizde yapılan değerlendirme çalışmalarında faktör analizlerinde ortaklık sağlanamamış olup yapılan çalışmalarda ortaklık gösteren çok az faktör varken diğer faktörlerin değerlemeyi yapan birimlerce değişkenlik gösterdiği görülmektedir.

Ülkemizde mal ve hizmetlerin çoğu rekabet şartları yok sayıldığından sabit değer ile belirlenebilmektedir. Ancak gayrimenkuller finansal yatırım aracı olarak kabul edildiği için gayrimenkulleri tek bir ortak değer altında toplamak, değerlerdeki artış veya düşüş oranlarının kestirimi oldukça zordur. Değerler ülkemizde aynı gayrimenkule ait (vergi, istimlak ve rayiç değer, özel amaçlı satım değerleri vb.) birden çok değer ortaya çıkmaktadır (Yomralıoğlu ve Nişancı 2006). Oysa bir gayrimenkulün belli zaman aralıklarında belli bir değeri olmalıdır. Farklı teknikler ile yaklaşım yapılırsa da bu değerler arasındaki fark %15-%20'nin üstüne çıkmamalıdır (Açlar ve Çağdaş 2002, Yomralıoğlu ve Nişancı 2006). Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme herhangi bir teknik ve ya sistemle yürütülmediği için farklı yaklaşımlar sonucu ortaya değişik değerler çıkmaktadır. Ülkemizde Yargıtay'a taşınan birçok kamulaştırma ve acele kamulaştırma davaları arazilerin değerlendirilmesi aşamasında yapılan değerlendirme çalışmalarının uygunsuzluklarını göstermektedir.

Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından karara bağlanmış birçok arazi kamulaştırma davasından da anlaşılacağı üzere, araziler için yapılan taşınmaz değerlendirme çalışmalarında ülkemizde ortak bir düzenden söz edilememektedir. Yargıtay kararlarının Hukuk bağlamında emsal oluşturması ve kamulaştırma çalışmalarında taşınmazların değer hesaplarındaki usulsüzlükleri de eş güdüm problemleri arasında değerlendirilebilir. Yargıtay kararlarının taşınmaz değerlemeye olumlu ve olumsuz etkilerinin irdelenmesi sonucunda arazi değerlendirme uygulama yaklaşımına etkisi gözlemlenmelidir. Yargıtay'ın arazi kamulaştırma davalarında izlediği tutumun incelenmesi önem teşkil etmektedir. Yargıtay'ın vermiş olduğu bazı kararların araziler için ortak bir kapitalizasyon oranı söz konusu mudur sorusunu akıllara getirmektedir.

5.1.1 Arazi Değerine Etkiyen Toprak Türünün ve Yapısının Rayiç Bedel Hesabına Dâhil Edilmemesi Problemi

Arazi değerini etkileyen faktörlerin gruplandırması ile rayiç bedel takdiri hesabında etkisi hesaplanmayan, değere etkisinin olumlu veya olumsuz olarak nitelendirilen faktörler değeri objektiflikten uzaklaştırmaktadır. Rayiç bedele ne kadar etki ettiği belirtilmediği gibi böyle bir hesaba gerek dahi duyulmamaktadır. Kamulaştırma Kanununda belirtilen tüm objektif değerlerin belirlenmesi istemiyle ve değere etki edecek bütün objektif kriterler üzerinden rayiç bedel takdir edilmelidir. Kamulaştırma uygulamalarında; araziye ait toprak türü, toprak yapısı ve üzerinde üretim yapılacak toprağın verimini etkileyen toprağa bağlı bileşenler uygulama çalışmalarında olumlu veya olumsuz olarak belirtilmelidir.

Tarım arazileri için toprağın veriminin artırılması için gerçekleştirilen uygulamaların da önem arz ettiği dikkate alınmalıdır. Örneğin; tarımda gübrelemeye ihtiyaç duyulması veya uygun gübrenin kullanılması düşük dereceli toprağın verimini arttırmaktadır. Toprağın verimli olması ve uygun şartlarda doğru kullanılması ise gübreli tarım ihtiyacını azaltmakta ve ekonomik olarak pozitif etki etmektedir. Getiri kapitalizasyonu yöntemi ile yapılan arazi değerlendirme uygulamalarında net gelir hesabı yapılırken toplam gelirden toplam giderlerin çıkarılması aşamasında gübrenin de gider hesabı olduğu hatırlanınca toprağın yapısının değerlemeye etkisi de anlaşılacaktır. Toplam giderler hesabından düşecek olan gübre fiyatı arazinin değerine pozitif yönde etki etmektedir. Bu durumun arazi değerlendirme uygulamalarında dikkate alınması önem teşkil etmektedir. Ancak, pek çok uygulamada değerlendirme komisyonu, bu tür durumları es geçilerek son derece düşük, objektiflikten uzak arazi değeri tespit etmektedir.

5.1.2 Çevre ve Parsel Faktörlerinin Değere Etkisinin Hesaplanmaması Problemi

Kent alanlarında yapılan taşınmaz değerlendirme uygulamalarında arsa veya konut şeklindeki taşınmazların değeri hesaplanırken puanlama yöntemi ile çevre şartları gözlemlenmektedir. Taşınmazın konumu gereği taşınmazın değerini artıracak veya değerine olumsuz etki sağlayacak bileşenler puanlama yöntemi ile hesaplanarak rayiç bedele etkisi belirlenmektedir. Taşınmazın konumunun malike sağlayacağı avantaj göz önünde bulundurulunca taşınmaz alım satımlarında özellikle çevresel etkinin getiri sağlama şahıslar tarafından daha çok talep görmektedir. Arsalar ve konutlar için geçerli olan çevre etkisi araziler içinde aynı derecede önem teşkil etmektedir.

Tarım arazileri göz önüne alındığında araziye gelecek suyun dolaylı yoldan değil de direkt olarak araziye girmesi istenir. Tarım yapılırken suya bağlı kavgaların yaşanması ve olayların mahkemelere taşınmasının en önemli nedeni suyun kullanım hakkı üzerinde oluşmaktadır. Arazide sulama, çevre araziler üzerinden su edinimi üzerinden yapıyor ise arazinin konumu problem olabilmektedir. Tarım ürünlerinin toplanması ve dağıtılması çalışmaları içinde arazinin yola cepheli olması avantaj oluşturmaktadır. Arazinin çevre durumu ve konumu itibari ile sulama olanakları puanlama yöntemi biçiminde hesaplanıp değere etkisinin objektifliği artırılabilirken sadece durum analizinin yapılması uygulama çalışmalarını objektiflikten uzaklaştırmaktadır. Özellikle yamaç arazilerde güneşten yararlanma, güneşin geliş açısı, rüzgar durumu, çukur arazilerde de yağmur ve kar etkisi tarımsal verimliliği etkilemektedir. Ne yazık ki, değerlendirme çalışmalarında bu durumun da değerlendirme kriterleri arasına sokulmadan değerlendirildiği görülmektedir.

Arazi değerine etkileyen faktörlerin incelenmesi bölümünde hesaplanabilir şekilde ifade edilen parsel şekli, parsel köşe sayısı, parsel konumu gibi faktörlerin hesaplarından kaçınılmaktadır. Emsal arazi değerleri üzerinden yapılan kestirimlerde emsaller aynı özelliklerde olabilirken çevre faktörleri değişim gösterdiğinden ayrıca hesaplanması daha objektif değerler çıkaracaktır.

5.1.3 Arazi Değerine İlişkin Yargıtay Kararlarının Uygulama Çalışmalarına Etkisi

Kamulaştırma, Acele Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma vb. uygulamaları için yapılan değerlendirme çalışmalarında belirlenen değerler üzerinden çıkan problemlerin sonunda Yargıtay'a taşınması ile karara bağlanan davaların soruna yaklaşımının değerlendirilmesi gerekmektedir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararlarının ülkemiz hukuk düzeninde emsal teşkil ettiği bilindiğinden Yargıtay kararlarının ayrıca değerlendirilmesine binaen kararların taşınmaz değeri bakımından incelenmesi gereklidir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2011/1165 E., 2011/9544 K. ile belirtilen kararında arsa vasıflı bir taşınmazın emsal değerlendirme yöntemi ile değerlendirilmesini doğru bulmuş. Yargıtay kamulaştırma tarihinden 2 yıl önce m² birim fiyatının 150 TL olarak hesaplanmış olan yan parseli esas tutmuştur. Değerlemesi yapılan arsa için m² birim fiyatının yan parselden düşük olması konusunda parselin değerini düşüren etkenlerin Bilirkişi Kurulu tarafından beyan edilmesi istenmiştir (URL-11). Yargıtay kararı incelendiğinde Kamulaştırma kanunu

mevzuatı gereğince yapılan çalışma usulünün benimsendiği ve dava içeriğinde de bilirkişi kurulunun yaptığı çalışmalardan sorumlu tutmaktadır.

5. Hukuk Dairesi E:2017/8741, K:2017/8492 tarafından karara bağlanmış olan kamulaştırma uygulaması sonrasında tespit edilen arazi değerlendirme çalışmasında, getiri kapitalizasyonu yöntemi kullanılmış olup kapitalizasyon oranının kuru tarımda %5 alınması gerekliliğini belirterek %6 üzerinden hesaplanan kuru tarım arazisinin bedelinin düşük hesaplanmasını doğru görmemiştir. Yargıtay 2017 yılında alınan kararlar kuru tarım arazilerinin kapitalizasyon faiz oranının %5 alınması gerektiğini belirterek hükmü geçersiz kılmıştır. Kuru tarım arazilerinin kapitalizasyon faiz oranının %5 alınması gerekliliğini 5. Hukuk Dairesi yerleşik uygulamasına göre nitelendirip hükmün geçersizliği konusunda karar kılınmıştır. Yargıtay'ın araziler için belirttiği oranlarda hesaplanması yaklaşımı akademik bağlamda yapılan çalışmalarda tartışmalara yol açmaktadır.

5. Hukuk Dairesi 2016/27491 E. , 2017/22231 K. tarafından karar kılınmış olan kamulaştırma uygulamasında sulu tarım arazisi için bilirkişi kurulunca %5 olarak belirlenmiş kapitalizasyon faiz oranının %4 alınması gerektiğinden belirlenen oran için hükmün bozulmasına karar verilmiştir. Yargıtay'ın kararı neticesinde belirtilen %4 oran için sulu tarım arazilerinde ortak bir oran kullanılması yaklaşımı yine çevre şartları ve toprak yapısı bağlamında arazi değerine etkileyen bütün objektif unsurların bir arada değerlendirilmesi yaklaşımının önüne geçmektedir.

Kuru tarım arazileri ve sulu tarım arazileri için geçerli kapitalizasyon faiz oranlarının taşınmaz değerlendirme için önemi bilinmektedir. Arazi değerlendirme sürecinde en önemli konuyu oluşturan kapitalizasyon oranının belirlenmesi adına bu yaklaşımın ortak bir kapitalizasyon oranı olabileceği açısından değerlendirilmelidir. Kapitalizasyon faiz oranının yöresel olarak hesaplanması için yapılan çalışmalar ve arazi çıkarları etrafında değerlendirilip belirlenmesini ön gören çalışmaların aksine objektifliği tartışmalara yol açan yaklaşımın değerlendirme çalışmalarına olumsuz etkileri göz önüne alınmalıdır.

Kamulaştırma Kanunu gereğince arazilerde yapılacak değerlendirme uygulamaları için gelir yönteminin kullanılması istemi üzerine bilirkişi kurulunun net getiri kapitalizasyon faiz oranı üzerinden çalışmaları yürüttüğü bilinmektedir. Bilirkişi kurulları, genel olarak uygulama yaklaşımlarında Yargıtay kararları doğrultusunda kuru tarım arazileri için %6 ve sulu tarım arazileri için %5 olacak şekilde kapitalizasyon faiz oranı belirleyip değerlendirme çalışmalarını böylece yürütmektedirler (Coşar ve Engindeniz 2013). 2013 tarihli akademik çalışmadan da

anlaşılacağı üzere Yargıtay dönemsel olarak iki arazi türü için oranların nasıl olacağına karar vermekte ve Yargıtay'ın belirlediği değer dışındaki uygulama çalışmalarını geçersiz kabul etmektedir.

Kapitalizasyon Oranı belirlenirken evre şartlarının da göz önünde bulundurulması gerekirken Yargıtay yaklaşımı evre etkisini devre dışı bırakmaktadır. Yargıtay'ın kararlarını göz önünde bulundurarak çalışmaları yürüten bilirkişi kurulu diğer objektif kriterleri etkisiz kılmaktan öteye gitmemektedir.

5.2 TAŞINMAZ DEĞERLEMEDE MEVZUAT EKSİKLIĞİ VE KURUMSAL PROBLEMLER

Ülkemizde: Taşınmaz değerleme uygulamaları açısından çıkarılan kanunların, taşınmaz değerlemeye yön veren kurum ve kuruluşların ortak paydası; değerlemenin uygulama çalışmaları için gerekliliği şeklinde açıklanabilir. Ülkemiz için mevzuat bakımından taşınmaz değerleme; Gelir Vergisi Kanunu, Kamulaştırma Kanunu ve SPK Kanunu gibi birçok kanunda uygulama çalışmaları açısından önemli kılınmaktadır. Ayrıca mevzuatın taşınmaz değerleme yaklaşımına bakıldığında, değerleme çalışmaları için usul ve yöntemler hakkında bilgiler verilmiş uygun bedel tespiti için çalışmalara yön vermek istenmiştir. Kanunlar uygulama çalışmalarında taşınmaz bedelinin değerleme çalışmalarıyla yapılmasını gerekli kılmıştır. Ülkemizde taşınmaz değerlemeye ihtiyaç duyan kanunlar değerleme çalışmalarını kanun hükümleri doğrultusunda komisyonlar tarafından y r t l p bedel takdirinin yapılmasını istemektedir.

SPK Kanunu diğer kanunlardan farklı olarak daha düzenleyici ve birleştirici olmasına rağmen taşınmaz değerleme uygulamaları bağlamında yeterli olamamaktadır. SPK kurumsal olarak da bu alanda çalışmalarını yürütmekte olmasına rağmen kurumsal olarak bu alanda birleştirici olamamaktadır. Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüklerine daha çok görev düşmesine rağmen iki kurumda bu görevi y klenememektedir. Emlak Vergisi amaçlı tapu kayıtlarına işlenen alım, satım değerleri taşınmazların değerini yansıtılmakta olup taşınmazların vergi değerlerini düşürmek için kesin satış bedelleri Tapu Müdürlüklerine yansıtılmamaktadır. Ülkemizde taşınmazların vergi değerlerini düşürmek için yapılan haksız işlemlerin önüne geçmek için hukuksal çalışmalar olsa da bu haksızlığın önüne geçilememektedir. Tapu kayıtlarına işleyen yanlış satış değerleri emsal taşınmaz değerlerini etkilemektedir.

Taşınmaz değerlendirme çalışmaları için ayrı bir kurumdan söz edilebilirken birleştirici olabilecek önemli bir kurumda Kadastro Müdürlüğü olabilir. Kadastro Müdürlükleri taşınmazlara ait bedele etkileyen objektif değerler ve taşınmaz satış değerlerini veri tabanına dâhil ederek çalışmalar için toparlayıcı görevi üstlenebilir. Taşınmaz değerlemenin, ülkemizde kurumsal olarak varlık gösterememesinin bir sebebi de her kurumun kendine ait değerlendirme biriminin bulunması veya değerlendirme komisyonları bulundurması durumu şeklinde ifade edilebilir. Değerleme çalışmalarının kurumlarca ayrı komisyonlar tarafından yürütülmesi ayrılıklar yaşattığı gibi uygulama çalışmalarında da ortak bir zeminin oluşmasını engellemektedir. Taşınmaz değerlendirme için problem teşkil eden bu çalışmalar arazi değerlendirme uygulamalarına da doğrudan etki etmektedir.

5.2.1 Taşınmaz Değerlemede Ortak Mevzuat Sorunu

Ülkemizde arazi değerlendirme amaçlı uygulamalar için mevzuat araştırması sonucunda mevzuatın değerlendirme ihtiyacını ve değerlendirme amaçlı çalışma yaklaşımları uygulama çerçevesinde şekillenmektedir. Kamulaştırma kanunu araziler ve arsalar için taşınmaz değerlendirme usul ve yöntemlerinin, veri toplanmasının, değerlemenin kimler tarafından nasıl yapılacağını açıklamıştı. Kamulaştırma kanununun değerlemeyi esas almasının en önemli sebebi Kamulaştırma çalışmalarının sonunda oluşan kişiler ve kurumlar arasındaki olumsuzlukları en aza indirmeye çalışmaktır. Kamulaştırma Kanununun değerlemedeki amacı: Kamulaştırma işlemleri sonunda yaşanan mağduriyet durumlarını en aza düşürmek ve hatta karşılıklı anlaşma yoluyla mağduriyet durumu yaşatmamaktır şeklinde ifade edilebilir.

Acele Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma uygulamalarında durum aksi yönde işlemektedir. Uygulama yaklaşımları açısından kısa sürede yapılan değerlendirme çalışmalarında uygunsuzluklar yaşanabilmekte ve davalar Yüksek Yargı Mahkemelerine taşınabilmektedir. Uygulama çalışmalarına ilişkin Yargıtay Kararları bulunmakta olup bilindiği üzere Yargıtay Kararları Hukuksal olarak başka davalar için emsal teşkil etmektedir. Yargıtay Kararlarının arazi değerlemesi açısından incelenmesi ve irdelenmesi sonucunda kararların değerlemeye etkisinin gözlemlenmesi gerekmektedir.

Arazi Toplulaştırma mevzuatınca yapılan uygulamalarda arazi derecelendirme amaçlı toprağın sınıflandırılması ile toplulaştırma öncesindeki taşınmazın toprak derecesine bakılarak toplulaştırma sonrasında taşınmaz sahibine taşınmaz toprağına denk toprağın teminini yapılmak istenmektedir. Uygulama yaklaşımı mevzuatta iyi işlenmiş olup kamulaştırma

çalışmalarında görevlendirilmiş Kurulun yapacağı bedel tespiti ile kamulaştırmaya gidilmektedir.

Taşınmaz Değerleme için tam teşekküllü bir mevzuat uygulaması için akademik çalışmalara konu olan uygulama yaklaşımları bulunmakta olup uygulama yaklaşımları üzerinden değerlendirme yapılabilir. Akademik çalışmaların önemli bir kısmı taşınmaz değerlendirme için mevzuatın ortak bir dayanağının ve ortak bir kurumun olmayışı üzerine çözümler arayıp öneriler sunmuşlardır. Mevzuat incelenmesi yapılırken mevzuatta değerlemeyi yapan kurum ve kurallar farklılıklar göstermekte sadece Kamulaştırma gerekli görüldüğü takdirde kamulaştırmanın Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi ile 12. maddesi hükümlerince yapılması istemi ortaklık olarak gösterilebilmektedir.

5.2.2 Ülkemizde Taşınmaz Değerlemenin Kurumsallaşamaması ve Kurumsal Bir Nitelik Kazanamaması Problemi

Taşınmaz değerlendirme Harita Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) (URL-12)'de özet genel gerekçesi içeriğinde aktarıldığı üzere taşınmaz değerlemeye ilişkin mevzuat içerikleri ile taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde çalışmaları sürdüren görevlilerin değerlemede en aktif ve en yüksek verimi verebilmesi amaçlanmalıdır. Değerleme sürecinde gelecek çalışmaları sürdüreceği görevli personellerin tam teşekküllü yetişmesini sağlamak, bütüncü ve birleştirici olması planlanmaktadır. Mevzuat açısından toparlayıcı ve ortaklık sağlayacağı düşünülmekte olup benzer Kuruluşların Avrupa'daki varlıklarından esenlenerek '*Taşınmaz Değerlemesi Yüksek Kurulu Kurulması Yasası*' isteminde bulunmaktadır (Erdem 2018).

Taşınmaz Değerlemesi Yüksek Kurulu'nun amaç ve yöntemleri doğrultusunda arazi değerlendirme çalışmalarının da gelişmesi açısından önemi büyük olacaktır. Taşınmaz değerlendirme alanında düzenli çalışma prensiplerini sunması, değerlendirme sürecinde rol alan görevlilerin bilinçlendirilmesi, taşınmaz değerlendirme komisyonlarının içerisine değerlendirme uzmanlarının da katılması ve mevzuattaki farklılıkların önüne geçilmesi için toparlayıcı bir Kurula ihtiyaç duyulmaktadır. Ülkemizde Kurul konusunu Tapu Müdürlükleri, Kadastro Müdürlükleri ve Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu olarak ele alınan çalışmaların tamamının isteği, taşınmaz değerlendirme için ortak bir çalışma alanının oluşturulması olmaktadır.

Tapu Müdürlüklerinin emsal satışlar için belirleyici çalışmalarının olmasına rağmen tapudaki emsal fiyatlarının değerlendirme uygulamalarında çokça kullanılabildiği söylenilemez. Tapu kayıtlarının güvensizliği sebebiyle değerlendirme uygulamalarında öncü kurumun olmayışı

düşünülse de ülkemizde bazı akademisyenler birleştirici ve çözüm odağı olabileceğini düşünmektedirler.

5.3 TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEM AĞI SORUNU

Taşınmaz değerlendirme çalışmalarında emsaller üzerinden fiyat kestiriminin yapılması yaklaşımı taşınmaz değerlendirme çalışmalarının bir birine olan etkisini göstermektedir. Değerlemesi yapılmış bir taşınmazın satış işlemlerinden sonra emsal olarak başka bir değerlendirme çalışmasında kullanılması söz konusu olmaktadır. Taşınmaz değerlendirme için ilk aşamada alınacak tapu ve kadastro, imar, sulama olanakları, şerh ve beyan durumları, varsa vergi kaydı gibi taşınmaz hakkında toplanacak verilerin bir bütün halinde ortak sistemde bulunamamış olması çalışmalarda farklılıkları ortaya çıkarmaktadır. Taşınmaz değerlemeye ihtiyaç duyulan uygulama alanlarında ülkemiz için ortak çalışma alanı olmadığı gibi kurumlar kendi bünyelerinde Taşınmaz Değerleme Birimleri, Komisyonları veya Kurulları bulundurarak çalışmalarını bu birimler üzerinden yürütmektedirler.

Kamulaştırma Kanunu gereğince Bilirkişi Kuruluna bırakılan değerlendirme çalışmaları karşılıklı anlaşma yoluyla değerlendirme çalışmalarını yürütmektedir. Arazi toplulaştırma çalışmalarında Bedel Tespit Komisyonu; kamulaştırma çalışmalarını yürütmekte ve arazi derecelendirme çalışmalarını da Derecelendirme Komisyonu tarafından yürütülmektedir. Ülkemizde neredeyse her uygulama taşınmaz değerlendirme çalışmalarını ayırık şartlarda ve ayrı yükleniciler tarafından yaptırmaktadır. Taşınmaz değerlendirme için ortak sistem ağı sorunu gün geçtikçe akademik çalışmaların merkezinde yer edinmeye başlamıştır. Ülkemiz için gelişen teknoloji ve bulunduğumuz çağ itibari ile hala ortak bir fikir sağlayamadığı taşınmaz değerlendirme uygulamalarının ilerleme kaydedemediğini görmekteyiz. Mevzuat araştırmaları, değerlendirme çalışmaları, kurum uygulama yaklaşımlarının farklılıkları göz önünde bulundurulunca değerlendirme çalışmalarında ortak bir kesişim noktası olarak Taşınmaz Değerleme uygulama yöntemlerinin tercihi şeklinde ifade edilebilir. Yöntemlerin uygulama aşamasında dahi farklılıklar yaşanmakta olup verilerin işlenmesi konusunda da ortak bir payda sağlanamamaktadır.

Ülkemiz taşınmaz değerlendirme çalışmaları özel amaçlı uygulamalarda da aynı problemleri yaşamaktadır. Özel amaçlı uygulama yaklaşımlarının bankacılık uygulamalarında kredi amaçlı veya ipotekleme uygulamaları için yapılan çalışmalarda taşınmaz değeri yüksek meblağlarda takdir edilmektedir. Taşınmaz değerinin yüksek meblağlarda oluşunun temelinde

daha fazla kredi ediniminin sağlanması amaçlı olduğu bilinmektedir. Ortak bir sistem ağı yaklaşımı uygulamaların standartlaşmasına ve objektif değer aralığında kalmasına yardımcı olacaktır. Ayrıca ülkemiz genelinde yapılan değerlendirme çalışmaları her kurum ve birim tarafından önemle gizli tutulmakta olup çalışmaların gizliliği esas alınmaktadır. Değerleme amaçlı yapılan uygulama çalışmalarının sonunda taşınmaz değerine etki eden faktörler ve bütün objektif unsurların Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Sicil Müdürlüğünde toplandığı düşünülürse ortak sistem ağı için iki kurumun iş birliği gerekmektedir.

Kadastro Müdürlüğü veya Tapu Müdürlüğü'nün itina ile çalışma alanında aktif rol üstlenmesi gerekliliği üzerine ülkemizde hala tartışmalar sürmektedir. İki kurumdan beklenen yapılan satışların veya taşınmazın devredilmesi sonrası yapılan çalışma verilerinden değerlendirme çalışmalarına altlık oluşturacak ve piyasayı düzenleyecek ortaklık yaratacak bir sistem ağına öncülük etmeleridir. Kadastro Müdürlüklerinin yapmış oldukları parsel sorgulama sistemi ile parsellere ait bazı verilere ulaşılabilir. Parsel sorgulama sisteminin geliştirilip taşınmazlara ait topoğrafik verilerinde bulunduğu bir bilgi sistemi ile çalışmaların standartları artırılabilir. Taşınmaz Değerleme uygulamalarına yön verilmesi amaçlı topoğrafik verilerle oluşturulması istenilen sistem ağı önerileri de bu bağlamda değerlendirilmelidir.

Arazi Değerleme uygulamaları açısından değerlendirildiğinde Kapitalizasyon Faiz Oranının belirlenmesi problemine çözüm olacak nitelikte bir sistem ağı şiddetle gereklidir. Mevzuat ve kurumsal yaklaşımlar dikkate alınacak olursa arazilerin değerlerine etkiyen faktörlerin analizleri konusunda da vasat yönelimlerin olduğu görülmektedir. Ülkemiz arazilerinin korunumu ve üretimde üst seviyede verimin alınması amaçlı yapılan çalışmalarla beraber hizmet amaçlı yapılan uygulamalarda değerlemeye konu olan arazilerin değerine etkiyen unsurlarının havuz sistemde belirtilmesi gerekmektedir. Araziler üzerine yapılan değerlendirme uygulamalarına ait verilerin özellikle bazı yörelerde emsal sıkıntısı yaşayan yetkililere yol gösterici olacaktır. Ülkemizde sadece Emlak Vergisi amaçlı yapılan değerlendirme çalışmaları sistemsiz olarak ilerlemekte yalnız başına ve vergi kaçakçılığı durumu göz önünde bulundurulduğunda vergilendirme sisteminin de kötü denecek durumda olduğu bilinmektedir.

Araziler için su en önemli üretim elemanlarının başında olması ve arazilerin doğrudan sulanabilir olması durumunun büyük avantaj oluşturması bilinmektedir. Sulu Tarım Arazileri ve Kuru Tarım Arazileri için değerlendirme standartları değiştiği için ilk aşamada arazi değerine etki eden unsurlardan suyun varlığı tespit edilmek istenir. Sulu tarımda ürün verimi kuru

tarımın yapıldığı arazilere oranla çok daha iyi olduğundan ayırımın rahatlıkla yapılabilmesi bakımından sistem ağında bulundurulması ve ortak bir altlıkta belirtmeleri gerekmektedir.



BÖLÜM 6

UYGULAMA ÖRNEKLERİ, BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu çalışmada veri altlığı olarak: KGM ve DSİ Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Birimleri ile Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Kamulaştırma Birimleri tarafından hazırlanmış kamulaştırma ile Bilirkişi Kurulu tarafından hazırlanmış kamulaştırmasız el atma ve bankacılıkta kredilendirme uygulamalarında kabul görmüş arazi değerlendirme belgeleri kullanılmıştır. Ülkemiz değerlendirme çalışmalarında kurumların belgelerini kurum içinde arşivlemesi ve kurum içi çalışmalarının gizliliği esas alındığından, uygulama örnekleri paylaşılırken belgelerin ait olduğu kurum isimleri sembolize edilerek paylaşılmıştır. Ayrıca, ülkemizde yapılan toplulaştırma çalışmaları için mevzuat kısmında düzenlenmiş derecelendirme çalışmalarını incelemek ve parsel endeksi yaklaşımının değerlemeye sağlayabileceği avantaj veya dezavantajları belirlemek için, bir uygulama belgesi bu bölümde incelenip açıklanmıştır.

Arazi değer tespitine ilişkin ülkemizde yapılan çalışmalara, uygulama yaklaşımlarına ve bedel takdiri konularına açıklık getirilmesi için uygulama örnekleri bu bölümde değerlendirilmiştir. Uygulama belgelerinden elde edilen arazi değerlendirme çalışmalarına ait verilerin incelenmesi ve irdelenmesi; ülkemiz değerlendirme çalışmalarına katkı sağlanması amacıyla bu bölümde gerçekleştirilmiştir. Kurumların arazi değerlendirme çalışmalarında belirledikleri çalışma stratejilerini incelemek ve ülkemizde arazi değer artışı uygulamalarında yaşanan problemlere çözüm olacak bir uygulama yaklaşımı için örnek uygulamaların incelenmesi gerekli görülmüştür.

Ülkemiz arazi değerlendirme çalışmalarında, uygulama yaklaşımlarının incelenmesi ve değere etkileyen faktörler için hesaplanabilir bağıntılar üzerinden bedel takdir oranının belirlenmesi, uygulama örnekleri üzerinden gerçekleştirilmiştir. Uygulama örneklerinden alınan arazilere ait eğimler, toprak yapısı ve TKGM parsel sorgulama sisteminden edinilen parsel verileri üzerinden şehir merkezlerine mesafe ile parsel köşe sayısı üzerinden faktörler üzerinden değer artışı hesabı yapılmıştır. Arazilere ait çevresel etkilerin yerinde araştırılması gerekliliği ve kullanılabilir alan durumlarının uygulama örnekleri içerisinde bulunmaması sebebiyle değere

etkileri hesaplanamamıştır. Uygulama çalışmalarından temin edilen yirmi örnek uygulamanın tamamında, toprak yapısı killi ve tınlı olması sebebiyle toprak yapısı için bir değişim olmayacağından toprak yapısının değere etkisi hesaplanmamıştır.

Kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ve bankacılıkta kredilendirme amaçlı edinilmiş arazi değerlendirme örnekleri; türlerine göre gruplandırılıp Çizelge 6.1’de gösterilmiştir. Kurumlardan edinilmiş belgelerin hangi kuruma ait olduğunun gizlilik esası çerçevesinde belirtilmemesi amacıyla kurumlar rakamlarla sembolize edilerek Çizelge 6.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 6.1 Örnek uygulama belgelerinin kurumlara göre dağılımı.

Uygulamanın Konusu	Uygulamanın Türü	Kurumsal Dağılım				
		Kurum 1	Kurum2	Kurum3	Kurum4	Kurum 5
Kamulaştırma	Sulu Tarım Arazisi	5	-	2	1	-
	Kuru Tarım Arazisi	-	2	-	-	-
	Meyve Ağaçları ile Kaplı Araziler	4	1	-	-	-
Kamulaştırmaz El Atma	Sulu Tarım Arazisi	-	-	-	1	-
Bankacılıkta Kredilendirme	Sulu Tarım Arazisi	-	-	-	-	4
TOPLAM=		9	3	2	2	4

Çizelge 6.1’de toplam 20 adet verilmiş uygulama örnekleri üzerinden değerlendirme çalışmalarının incelenmesi ve irdelenmesi yapılmıştır. Uygulama verilerinin gizliliği nedeniyle veri temininde özellikle bankacılık uygulamalarında zorluklar yaşanmıştır. Buna rağmen, temin edinilebilen belgelerin kurumların bütün çalışmalarını ortak bir düzen içinde yapmakta olduklarını göstermektedir. Arazi değerlendirme amaçlı uygulama çalışmaları için kurumların stratejik bir çalışma ağı üzerinden uygulamaları yürüttüğü gözlemlenmiştir.

Uygulamalarda, taşınmazların değerlerinin kurumlar tarafından belirlenmesinde eğitim, mesafe ve parsel köşe sayısı gibi kriterler değerlendirme tablolarında belirtilmiş ancak belirlenen rayiç bedeller için kullanılmamıştır. Bu nedenle tarafımdan bu rayiç bedellere; Yargıtay’ın

belirttiği %35-50 oranındaki değer artışları ve 19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kanun gereğince değişen Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin (1) bendinde: Arazi değer artışı arazinin yarı değerinden fazlası olmayacak kadar artırılması istemine göre %50’lik bir objektif değer artışı için yukarıda ifade edilen kriterlerce artışlar belirlenmiştir. Uygulama örnekleri üzerinden taşınmaz değerlerine parsel köşe sayısı, merkeze mesafe ve eğim etkisi puanlama yöntemi ile puanlandırılarak değerlemeye etkileri objektif dağılım ağırlıklarının toplamı üzerinden hesaplanmıştır. Objektif dağılım ağırlıkları yaklaşımı ile değer artışı için ağırlıklar(w) ve puanlar; 6.1, 6.2 ve 6.3 bağıntıları ile hesaplanarak objektif dağılım ağırlıkları uygulaması yapılmıştır. Net getiri kapitalizasyonu ile hesaplanmış taşınmaz değerine; objektif değer ağırlıkları belirlenmiş faktörlerin toplam karşılığı kadar değer artırımını uygulaması bu bölümde hesaplanmıştır.

$$ODA_{eğim} = w_1 \times P_{eğim} \quad (6.1)$$

$$ODA_{pks} = w_2 \times P_{köşe} \quad (6.2)$$

$$ODA_{mesafe} = w_3 \times P_{mesafe} \quad (6.3)$$

Objektif dağılım ağırlıkları, uygulama belgeleri üzerinden ulaşılan kıymete etkiyen faktörlere değer artışı için belirlenen ağırlıklar üzerinden uygulanmıştır. 7139 sayılı Kanun gereğince değişen Kamulaştırma Kanununun 11. madde çerçevesinde objektif değer ağırlıkları: eğim için $w_1 = \%10$, parsel köşe sayısı $w_2 = \%10$, ürünlerin pazar durumu ile ulaşımı için ve belediye hizmetleri görmeleri bakımından $w_3 = \%20$ ağırlıklı mesafe etkisi üzerinden ağırlıklar oluşturulmuştur. Burada toplam ağırlık $\%40$ alınmış olup eğer çevresel faktörler kullanılmış olsaydı bu faktör içinde ağırlık $\%10$ alınarak mevzuatta belirtilen maksimumunda objektif değer artışının kullanılması söz konusu olacaktı. Kamu hizmetleri için verilen faktör analizindeki bağıntısının uygulama örneklerinde arazilere ait kamu hizmeti tespitlerinin olmaması açısından belediye hizmetleri içerisinde 6.4 eşitliği üzerinden hesaplanmıştır. Arazilerin ulaşım, pazarlama ve belediye hizmetleri açısından il ve ilçe merkezlerine yakınlıkları üzerine hesaplanabilir bir eşitlik ile çözüm aranmak istenmiştir. 6.4 bağıntısı faktör analizi bölümünde açıklandığı üzere 2 km ve 2 km altındaki mesafeler için tam puan olacak şekilde ($s = km$ kat sayısı) değişkeni yerine 2 km’den başlayıp 12 km sınır olacak şekilde düzenlenmiş bağıntı ile hesaplanmıştır.

$$P_{mesafe} = (100 - (s - 2) \times 10) \quad (6.4)$$

Arazilere ait belediye hizmetleri, ulaşım ve pazarlama durumu gibi şehir merkezine olan uzaklıklar üzerinden değere etkilerinin hesaplanabilmesi amacıyla mesafe hesabı yapılmıştır. Selma Arıcan davasında Anayasa Mahkemesi kararı da göz önünde bulundurularak şehir merkezine yakınlık belediye mücavir alan sınırları içinde kalması bakımından arazilerin su, elektrik ve yol gibi kamu hizmetlerini de görebilecekleri mesafeler için değer artırım yapılacaktır. Yeni bir uygulama yaklaşımı olarak sunulacak il ve ilçe merkezlerine uzaklık bağıntısının değer artırım ağırlıklarına etkileri uygulama örnekleri üzerinden incelenmiştir. Değere etkisi gözlemlenen mesafe etkisinin ağırlık tercihi ve mevzuat yaklaşımına çözüm olabirliği değerlendirilip sonuç ve öneriler kısmında ayrıca vurgulanacaktır. Mesafe yaklaşımı, eğim hesabı ve parsel köşe sayısı etkisi ile değer artırım bakımından arazi değerine etkileyen faktörlerin mevzuat yaklaşımı içinde değerlendirilmesi bu bölümde incelenip sonuçları tartışılmıştır.

Parsel köşe sayısı için dördüncü bölümde aktarıldığı üzere parsel köşe sayısının az olması istenildiğinden 6.5 bağıntısı üzerinden hesaplanmış ve objektif dağılım ağırlığı doğrultusunda taşınmaz değerine etkisi bulgular başlığı altında gösterilmiştir.

$$P_{köşe} = (400/n) \quad (6.5)$$

Eğim etkisinin arazi değerine etkisi eğime bağlı olarak 100 tam puandan farkını ifade eden ve değere etkileyen faktörler bölümünde açıklandığı gibi 6.6 bağıntısı üzerinden puanlandırılıp objektif değer artışı ağırlığı üzerinden hesaplanmıştır. Bağıntıda kullanılan e değişkeni eğimin yüzdelik karşılığını göstermektedir.

$$P_{eğim} = (100-e) \quad (6.6)$$

Uygulama belgeleri üzerinden yapılan araştırmalar ve analizler sonrası edinilmiş eğimlerden, eğim ortalamaları alınmakta olup parsel köşe sayıları TKGM'nin parsel sorgulama sisteminden analiz edilip düzenlenmiştir. Ayrıca taşınmazların üzerinde bulunan mütemmim cüzlerde çizelgelerde gösterilmiş ancak kamulaştırma değerlerinin toplam hesabında ayrıca etkisi gösterilmemiştir. Mütemmim cüzlerin hesabında kamulaştırma sırasında birim fiyatlarda değişimler gözlenmiş ve değişimlerin analizi bulgular bölümünde yapılmıştır. İl ve ilçe Tarım Müdürlüklerinden alınan değerler ile arazilerde sıralı yıllarda ekilebilecek ürünlerin hesabı üzerinden yapılan getiri kapitalizasyonu ile hesaplanmış olan taşınmazların değeri çizelgelerde taşınmazın değeri şeklinde verilmiştir.

Uygulama örneklerinden eğim ve parsel köşe noktaları ile hesaplanmış yeni değerlerin emsal çalışmalarda kullanımı için hesaplanması değere etkiyen faktörler bölümünde verilen bağıntılar üzerinden objektif dağılım ağırlıkları oluşturularak yapılmıştır. Ayrıca arazi toplulaştırma çalışmaları için mevcut bulunan bir örnek uygulama üzerinden parsel endeksi yaklaşımı, derecelendirme çalışmaları için incelenmiş ve arazi değerlendirme amaçlı değerlendirilmiştir. Derecelendirme uygulamasının değerlendirme çalışmaları için oluşturacağı avantaj durumunun gözlemlenmesi açısından önemli görülmüştür.

6.1 UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Anayasanın 46. maddesine göre, taşınmazların gerçek değerlere ulaşılması hedefi doğrultusunda, örneklerin uygulama alanları, uygulama yöntemleri ve değerlemeye etkiyen faktörlerin analizleri ile birlikte bir bütün olarak incelenmeye çalışılmıştır. Bütünsel yaklaşımla bir taşınmaz değerlendirme çalışmasında toplanan reel verilerin oluşturduğu subjektif rayiç bedele objektiflik kazandırmak amacıyla uygulama örneklerinden bir genel değerlendirme sistemi oluşturulmuştur. Uygulama örneklerinde farklı kurumların yapmış oldukları uygulamaların kabul görmüş kamulaştırma dosyaları ve özel amaçlı yapılmış bankalar tarafından kabul görmüş arazi değerlendirme dosyalarının analizine başvurulmuştur.

Kırsal alan taşınmazları üzerinde yapılan değerlendirme çalışmalarının uygulama sonuçlarının incelenmesi bu bölümde yapılmıştır. Bu bağlamda, SPK Lisanslı Uzmanlar tarafından yapılan değerlendirme uygulamaları, arazi toplulaştırmasında arazi derecelendirme uygulamaları gibi kırsal alan taşınmaz değerlemesi için uygulama örnekleri de bu çalışmada inceleme altlığı olarak kullanılmıştır.

Kırsal alan taşınmazlarının değerlendirme çalışmaları üzerine yapılan araştırma, resmi ve özel kurumlardan alınan örnek uygulama dosyaları üzerinden incelenmiştir. Ülkemizde bazı kurumlar değerlendirme çalışmaları için kurum içinde değerlendirme komisyonu oluşturup komisyon kararları üzerinden değerlendirme işlemlerini sürdürürken bazı kurumlar ise kurum içinde oluşturdukları; değerlendirme ve kamulaştırma birimlerince arazi değerlendirme işlemlerini sürdürmektedir. Kurum içi çalışmalarında örnek belgelerin belirli bir düzen içinde dosyalandığı ve çalışma standartlarının her kurumda hazırlanmış taslak bir dosya üzerinden yapıldığı anlaşılmaktadır. Taslak olarak veri temini ile taşınmazın değer hesabı için kurumların yaptığı çalışmaların izlenmesi açısından, ülkemizde kabul görmüş arazi değerlendirme belgelerine ait içerikler bu bölümde gizlilik esası çerçevesinde yansıtılmıştır.

Çizelge 6.2 Uygulama belgelerine ait; taşınmaz değerlerinin güncelleştirilmesi ve kapitalizasyon oranı.

Uygulamanın Konusu	Uygulamanın Türü	Tespit Edilen Taşınmaz Değerleri (TL/m ²)	Taşınmazın Değerlendirilmeye Tabi Olduğu Tarih	01.02.2019 Tarihine ÜFE Endeksi İle Dönüştürülmüş Değerler	Uygulamalarda Kullanılmış Kapitalizasyon Faiz Oranları
Kamulaştırma	Sulu Tarım Arazisi	8,73	Mar.10	21,72	5
		5,72	Nis.11	12,85	5
		4,12	Kas.11	8,75	5
		12,10	Kas.17	16,48	5,5
		23,20	Kas.17	31,60	4
		6,64	Mar.10	16,52	5
		6,23	Ağu.15	10,58	5
		6,23	Ağu.15	10,58	5
	15,63	Oca.18	20,80	5	
	Kuru Tarım Arazisi	9,02	Tem.10	22,33	5
		9,02	Tem.09	24,16	5
	Meyve Ağaçları ile Kaplı Araziler	22,75	Haz.17	32,74	-
		14,64	Mar.12	30,57	4
		2,05	Mar.12	4,28	5
3,49		Mar.12	7,29	5	
Kamulaştırması z El Atma	Sulu Tarım Arazisi	15,63	Eyl.18	15,11	5
Bankacılıkta Kredilendirme	Sulu Tarım Arazisi	22,00	Şub.18	28,51	-
		18,00	Şub.18	23,33	-
		19,00	Şub.18	24,62	-
		17,90	Şub.18	23,20	-

Farklı tarihli uygulama belgelerinden alınan arazi değerlendirme amaçlı uygulama sonuçlarının karşılaştırmalı olarak incelenebilmesi için yirmi uygulamanın tümünün rayiç bedel sonuçları, günümüz değerlerine dönüşümü yapılmıştır. Çalışma içerisinde uygulama belgelerinde önemli görülen kısımlar için günümüz değerlerine güncellenen taşınmaz değerleri üzerinden uygulamalara atıfta bulunulmuştur. Çizelge 6.2’de verilen taşınmaz değerleri karşılığında belirtilen taşınmazın değerlemeye tabi olduğu tarihten, Yİ ÜFE hesabıyla 01.02.2019 tarihine güncellenmiştir. Ayrıca Çizelge 6.2’de gösterilen kapitalizasyon faiz oranlarının belirlenmesinde yöredeki emsal satışlar üzerinden belirlendiği gibi Yargıtay kararlarının da göz önünde bulundurulduğu tespit edilmiştir. Ülkemizde kapitalizasyon faiz oranı için Yargıtay tarafından sulu tarım arazileri ve kuru tarım arazileri için dönemsel olarak değişim gösteren kapitalizasyon oranının belirlenmesi konusunda kurumlar arasındaki bazı çalışmalar

dikkat çekmektedir. 01.02.2019 tarihli yeni taşınmaz değerlerine uygulanacak objektif dağılım ağırlıkları üzerinden değer artışı uygulamaları alt başlıklarda hesaplanmıştır.

Kamulaştırma uygulama örneklerinde verilen taşınmazlara ait kapitalizasyon oranlarının, civardan alınan emsal satışlar üzerinden belirlendiği ve alıcılarla bizzat görüşülerek gerçek alım değerlerinin öğrenilip bu satış değerleri üzerinden yapıldığı, kurum görevlileriyle karşılıklı konuşmalar neticesinde öğrenilmiştir. Kapitalizasyon oranının yöredeki emsal arazilerin satış fiyatları üzerinden belirlenmesi veya dekara ortalama net gelir üzerinden belirlenmesi gerekirken, Yargıtay kararlarında kullanılması istenilen kapitalizasyon oranlarındaki çelişkili ifadelerin, uygulamalarda karmaşa yarattığı görülmüştür. Yargıtay ayrıca değerlendirme çalışmalarında net getiri kapitalizasyon faizi üzerinden hesaplanmış arazi değerine, arazi üzerinde ağaç varsa ağaç bedellerinin yansıtılmamasını istemektedir.

Çizelge 6.3 Uygulama belgelerinde ortak ürünlerin dekara ortalama verimi (kg/Da).

Ürün Cinsi	Uygulama 1 (kg/da)	Uygulama 2 (kg/da)	Uygulama 3 (kg/da)	Uygulama 4 (kg/da)	Uygulama 5 (kg/da)	Uygulama 6 (kg/da)
Buğday		380.00	300.00		500.00	300
Saman(YÜG)		450.00	300.00		400.00	425
Şekerpancarı YÜG			5000.00 -		6000.00 150.00	
Mısır	450.00			350.00		

Ürünlere ait verim hesapları yapılırken net getiri kapitalizasyonu uygulaması geriye dönük yıllarda sırayla ekilebilecek tarım ürünlerinin net getirileri üzerinden hesaplanmaktadır. Ürün verimlerinin gösterildiği Çizelge 6.3'te buğday verimi ve yan ürün geliri (YÜG) olan saman verimi arasında tutarsız değerlerin olduğu görülmüş ve şekerpancarına yan ürün getirisi hesabı yapılmamıştır. Yargıtay buğday tarımında geriye dönük beş yıllık dönem ile dekara ortalama net gelirin hesaplanması isteminde bulunmasına rağmen, uygulama örneklerinde buğdayın net gelir hesabı; münavebe sistemi içerisinde bir yıl üzerinden yapıldığı görülmektedir.

Kurumlar çalışma stratejilerini belirlemek için değerlendirme amaçlı bir takım düzenlemeler yapmış ve standart bir şablon belge oluşturmuşlardır. Kurumlar oluşturdukları şablon belgeler üzerinden arazilere ait değerlendirme çalışmalarını yürütüp veri temini sağlamıştır. Ayrıca arazi değerine etkileyen unsurlar içinde kurum belgelerinde kıymeti etkilemesi bakımından bazı

unsurlar önemli görülüp sadece gerekli görülen unsurlar için veri temini yapılmıştır. Çalışma stratejisi olarak paralellik gösteren kurumların birbirinden ayrıldıkları kısımlarında gözlemlenmesi amaçlı uygulama belgelerinden kıymeti etkileyecek unsurlar toplanmış ve tek bir çizelgede birleştirilmiştir. Kurumların arazi kıymetini artıran unsurlar bakımından önemli gördükleri faktörler kurumsal belgelerdeki tespit formlarından derlenip Çizelge 6.4'te gösterilmiştir. Kurumların kullandıkları belgelerden bazıları kurum ismi belirtilmeden verilmiştir.

Çizelge 6.4 Örnek uygulama belgelerinin incelenmesi ile edinilen arazi kıymetini etkileyebilecek nitelik ve unsurlar.

Kıymeti Etkileyecek Unsurlar	Kurum 1	Kurum 2	Kurum 3	Kurum 4	Kurum 5
Eğim (%)	✓	✓	✓	✓	✓
Toprak Bünyesi	✓	✓	✓	✓	✓
Toprak Derinliği (m)	✓	✓	✓	✓	✓
Taşlılık	✓	✓	✓	✓	✓
Su Kaynağı ve Sulama Şekli	✓	✓	✓	✓	✓
Taşkın Tehlikesi	✓	✓	✓	✓	✗
Ulaşım Durumu	✓	✓	✓	✓	✓
Taban Suyu	✓	✓	✓	✗	✗
Tuzluluk	✓	✓	✓	✓	✗
Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)	✓	✓	✓	✓	✗
Mütemmim Cüzler	✓	✓	✓	✓	✗
Parsel Köşe Sayısı	✗	✗	✗	✓	✓
Parselin Tahmini Satılma Süresi	✗	✗	✗	✗	✓
Satılabilirlik Durumu	✗	✗	✗	✓	✓
Elektrik, Alt Yapı, Belediye Hizmetlerinden yararlanma	✗	✗	✗	✓	✓
Konum ve Çevresel Özellikler	✗	✗	✓	✓	✓
Pazar Durumu	✗	✗	✓	✓	✗

Kamulaştırma çalışması yapan kurumların arazi değerini artıracak unsurlar için önemli gördükleri faktörler, bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama çalışması yapan kuruma oranla farklılık göstermektedir. Ayrıca kamulaştırmatsız el atma ve bir kamulaştırma uygulama çalışması yapmış olan kurumun bütün kurumların ortak kesişim kümesi niteliğinde çalışmalar yürüttüğü görülmektedir.

6.1.1 Kamulaştırma Amaçlı Arazi Değerleme Uygulamalarında Değerleme Süreci ve Değer Artışının Uygulanması

Arazi değerlerinin incelenmesi örneklerin analizi ve ortak bir paydada buluşma amaçlı değerlendirme uygulama belgeleri üzerinden derlenerek bu bölümde sunulmaktadır. Kamulaştırma amaçlı yapılan uygulamalardan sulu tarım arazileri, kuru tarım arazileri ve meyve bahçeleri için ayrı ayrı değere etkileyen faktörlerin incelenmesi ve değer artırımı hesapları alt başlıklarda yapılmıştır. Değere etkileyen faktörlerin objektif ağırlıkları verilen bağıntılar üzerinden hesaplanıp değere etkileri çizelgelerle bu bölümde gösterilmiştir. Araziler için yapılan değer artışı uygulama yaklaşımının değerlendirilmesi bulgular kısmında ayrıca grafik veriler üzerinden paylaşılmıştır.

Kamulaştırma çalışmalarında değere etkileyen faktörler ve değerlendirme yöntemi çalışmasının incelenmesi sonucunda arazi kamulaştırması amaçlı yapılan bütün çalışma dosyalarında gelir yöntemi kullanılmıştır. Gelir yöntemi kullanılırken net getiri kapitalizasyonu üzerinden belirlenmek istenen rayiç bedel takdiri toplam gelirlere toplam giderlerin çıkarılması ile tarla tarımında yıllık net gelir hesabı üzerinden hesaplandığı görülmüştür.

6.1.1.1 Kamulaştırma Amaçlı Sulu Tarım Arazileri

Kamulaştırma kanunu gereğince arazilerin değerine etkileyen bütün objektif unsurların bir arada değerlendirilmesi bakımından su, tarım için en önemli kaynaklardan birisini oluşturduğu için sulu tarım arazileri, kuru tarım arazilerine oranla daha değerli olmaktadır. Uygulama örnekleri ve mevzuat bakımından Yargıtay kararlarında da kapitalizasyon oranlarının belirlenmesinde sulu tarım ve kuru tarım ayrımı önemli yer tutmaktadır. Sulu tarım arazilerine kamulaştırma amaçlı yapılacak değer artırımı hesabı için Çizelge 6.5'te; eğim, mesafe ve parsel köşe sayısı verileri verilmiştir.

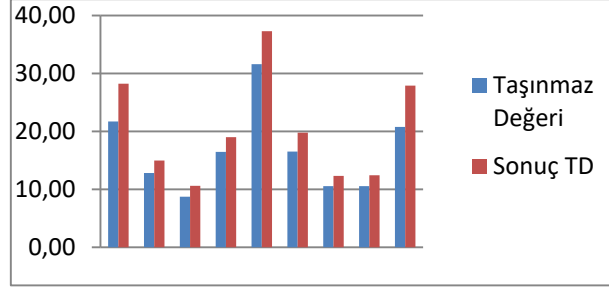
Çizelge 6.5 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda sulu tarım arazilerine ait parsel köşe sayısı, ortalama eğim ve merkeze mesafe faktörleri.

Uygulamanın Türü	Taşınmaz Değeri (TL/m ²)	Parsel Köşe Sayısı	Ortalama Eğim(%)	Merkeze Mesafe(Km)
Sulu Tarım Arazisi	21,72	5	1	6
	12,85	6	1,5	32,84
	8,75	4	4	11
	16,48	7	3	25
	31,60	5	1,00	23
	16,52	4	3	-
	10,58	6	2,5	20
	10,58	5	2,5	20
	20,80	4	0	5

Objektif dağılım ağırlıkları eğim ve parsel köşe sayısı için %10, mesafeler için %20 olarak belirlendiği üzere Çizelge 6.5'teki veriler ve uygulama örneklerinde verilen puanlama bağıntıları üzerinden değere etkiyen faktörler hesabı yapıp toplam değer artışı belirlenmiş ve sonuç taşınmaz değeri olarak Çizelge 6.6'da gösterilmiştir.

Çizelge 6.6 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda sulu tarım arazilerine etkiyen faktörler için % cinsinden Ortalama Değer Artışı (ODA) hesabı.

Uygulama No	Taşınmaz Değerleri (TL/m ²)	Eğim ODA (%)	Mesafe ODA (%)	PKS ODA (%)	Toplam Değer Artışı (%)	Taşınmazların Değer Artışı Getirilmiş Değerleri (TL/m ²)
1	21,72	9,90	12,00	8,00	29,9	28,2
2	12,85	9,85	0,00	6,67	16,5	15,0
3	8,75	9,60	2,00	10,00	21,6	10,6
4	16,48	9,70	0,00	5,71	15,4	19,0
5	31,60	9,90	0,00	8,00	17,9	37,3
6	16,52	9,70	0,00	10,00	19,7	19,8
7	10,58	9,75	0,00	6,67	16,4	12,3
8	10,58	9,75	0,00	8,00	17,8	12,5
9	20,80	10,00	14,00	10,00	34,0	27,9



Şekil 6.1 Sulu tarım arazileri taşınmaz değerine eğim, pks hesabı ve ulaşım etkisi ile birim fiyat karşılaştırma.

Çizelge 6.6’da taşınmaz değerlerine uygulanmış ODA ile oluşan sonuç taşınmaz değerleri, değer değişimlerinin gözlemlenmesi amacıyla Şekil 6.1’de grafik veriler üzerinden karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Kamulaştırma uygulamalarından yalnızca 20,80 TL/m² birim fiyatlı arazi için 9 numaralı kamulaştırma uygulamasında: Şehir merkezine yakınlıktan dolayı %25, köy merkezinde olması bakımından; elektrik, su vb. yararlanılacak olması ile %10, yolunun sürekli açık olacağı ve kolay pazarlama imkanı sunmasından dolayı %15 olmak üzere toplam %50 oranında bir değer artırımına gidilmiştir.

6.1.1.2 Kamulaştırma Amaçlı Kuru Tarım Arazileri

Uygulama örnekleri içerisinde iki tane kuru tarım arazisi verilerine ulaşılmış, iki arazinin bir sene arayla aynı yörede değerlendirme görmüş olmaları bakımından münavebe sistemi ve taşınmaz değerleri birbirlerinin aynısı şeklinde belirlenmiştir. Kamulaştırma amaçlı kuru tarım arazilerine ait kıymeti etkileyen faktörlerden ortak dağılım ağırlıkları hesabı için parsel köşe sayısı, ortalama eğimler ve merkeze mesafeler Çizelge 6.7’de gösterilmiştir.

Çizelge 6.7 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda kuru tarım arazilerine ait parsel köşe sayısı, eğim ve merkeze mesafe faktörleri.

Uygulamanın Türü	Taşınmaz Değeri (TL/m ²)	Parsel Köşe Sayısı ve ODA (%)	Ortalama Eğim (%) ve ODA (%)	Taşınmazların Değer Artışı Getirilmiş Değerleri (TL/m ²)
Kuru Tarım Arazisi	22,33	4 -10	7 - 9,3	26,63
	24,16	4 -10	7 - 9,3	28,82

Arazilere ait parsel verileri, eğim ve mesafe değişebileceğinden değere etkisi hesabı yapılmış ancak iki uygulama çalışmasının da aynı yöredeki arazilere tekabül etmesi sebebiyle değere etkileyen faktör dağılımı paralellik göstermiştir. Arazilere için yapılan değer artırımında eğim

için ODA %9,3, parsel köşe sayısı için ODA %10 artış tespit edilmiş, ulaşım ve pazar konusunda mesafenin uzak olmasından dolayı bir avantaj oluşturmadığı görülmüştür. Arazilerin değer artırımını için toplam olarak %19,3 oranında ODA hesaplanmıştır. Kamulaştırma amaçlı kuru tarım arazilerinin değerlendirilmesinde Kurum 2 tarafından bir değer artırımına gidilmediği belirlenmiş olup ayrıca arazi değerlerinde de bir senelik farkın değer değişimine etki ettirilmediği saptanmıştır.

6.1.1.3 Kamulaştırma Amaçlı Meyve Ağaçları ile Kaplı Araziler

Kamulaştırma çalışmalarında arazilerin sınıflandırılması bakımından meyve ağaçları ile kaplı arazilerde uygulama yaklaşımının incelenmesi amaçlı dört uygulama dosyası bu bölümde değerlendirilmiştir. Kapama meyve bahçesi ve meyvelerin yıllık net gelirleri üzerinden yapılan çalışmaların incelenmesi Yargıtay kararları bakımından değerlendirilmesi açısından önem arz etmektedir. Çizelge 6.8’de uygulama örneklerinden meyve bahçeleri için kullanılan 4,28 TL/m² birim fiyatlı dördüncü uygulamada, arazinin tapuda meyve bahçesi olarak cinsi belirtilmiş olmasına rağmen, zamanla ağaçların kesilmesiyle fiilen üzerinde ağaç bulunmamasından dolayı tarla tarımı üzerinden hesap görmüştür. Uygulama örnekleri kurum bünyesinde bulunan tek tip bir dosya formatında kümelenecek ve tespit edilmiş verilerin analizleri yapılarak getiri kapitalizasyonu hesabı üzerinden taşınmaz değeri hesaplanmıştır.

Çizelge 6.8 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda meyve ağaçları ile kaplı arazilere etkileyen eğim, merkeze mesafe ve parsel köşe sayısı verileri.

Uygulama No	Uygulamanın Türü	Taşınmaz Değeri (TL/m ²)	Parsel Köşe Sayısı	Ortalama Eğim (%)	Merkeze Mesafe (km)
1	Meyve Ağaçları ile Kaplı Araziler	32,74	4	3,0	14,0
2		30,57	5	1,0	4,0
3		4,28	6	2,5	0,6
4		7,29	5	2,5	22,0

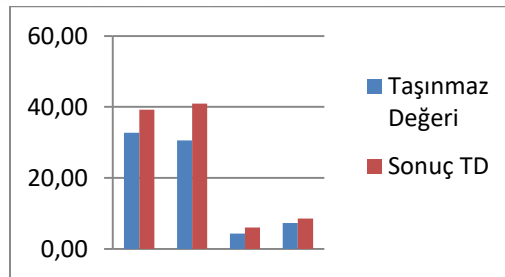
Bağ ve bahçe tarımında sabit periyodik arazi rantının belirlenmesi ile net gelir hesabına ağaç bedellerinin ve arazi üzerinde yapı varsa maliyet hesabıyla yapı maliyetinin eklenmesi ile rayiç bedel hesabı yapılarak takdir edilmiştir. Kamulaştırma dosyaları içerisinde kapama ceviz bahçesi olan taşınmazın değerlendirilmesi ceviz ağacı kaplı kapama bahçe hesabı üzerinden yapılarak tayin edilmiştir. 32,74 TL/m² taşınmaz değerine sahip arazi kapama ceviz bahçesi olarak geçmekte olup kapama arazi birim m² değeri olarak taşınmaz değeri il ve ilçe Tarım

Müdürlüklerinden alınan fiyatlar doğrultusunda tayin edilmiştir. Kamulaştırma çalışmalarında değer artışı uygulanmayan meyve bahçeleri uygulamalarına, Çizelge 6.7’de verilen eğim, parsel köşe sayısı ve merkeze mesafe faktörlerinin objektif dağılım ağırlıkları üzerinden değer artışı getirilmiş ve Çizelge 6.9’da hesaplanıp gösterilmiştir.

Çizelge 6.9 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda meyve ağaçları ile kaplı arazilere etkileyen faktörler için değer artışı hesabı.

Taşınmaz Değeri (TL/m ²)	Eğim ODA (%)	Mesafe ODA (%)	PKS ODA (%)	Toplam Değer Artışı (%)	Taşınmazların Değer Artışı Getirilmiş Değerleri (TL/m ²)
32,74	9,7	0,0	10,0	19,7	39,19
30,57	9,9	16,0	8,0	33,9	40,94
4,28	9,75	20,0	10,0	39,8	5,98
7,29	9,75	0,0	8,0	17,8	8,58

Şekil 6.2’de meyve ağaçları için yapılmış taşınmaz değerine etkileyen faktörlerin grafik karşılığı verilmiştir. Uygulama örneklerinden 32.74 TL/m² taşınmaz değerli uygulama örneğinde dut, fındık, badem, armut ve asma ağaçları 0.01 TL olarak birim bedel üzerinden hesaplanmıştır. Taşınmaz değeri 21.72 TL/m² olan uygulama örneğinde fındık ağacı birim bedel fiyatı 60 TL olarak hesaplanıp kamulaştırma değeri tayin edilmiştir.



Şekil 6.2 Kamulaştırma amaçlı uygulamalarda meyve ağaçları ile kaplı arazilerin ODA hesabı sonrası değerlerinin karşılaştırılması.

6.1.2 Kamulaştırmaz El Atma Amaçlı Sulu Tarım Arazisi Uygulama Yaklaşımı

Kamulaştırmaz El Atma uygulamasında yapılan çalışmanın günümüzdeki değer karşılığı ve değere etkileyen faktörler açısından tutumu bulgular kısmında irdelenmiştir. Kamulaştırmaz el atma uygulamasının amacı: Mahkeme kararı ile bilirkişi kurulu tarafından kamulaştırmaz el atma uygulaması için bilirkişi kurulunun yapmış olduğu değerlendirme çalışmasını yansıtmaktadır. Taşınmazın değerini etkileyen tüm faktörler: ‘*Toprak Yapısı: Kumlu-killi toprak yapısına Sulama: sulama imkânlarına sahiptir. Ulaşım: Arazi anayola ve köy*

merkezine Pazar ve Pazarlama Durumu: Talep gören problemi yoktur. Eğimi: %2-3 eğimle düz ve düze yakındır.” Şeklinde tespit edilip kurum belgesi içerisinde açıklanmıştır.

Kamulaştırmatsız el atma uygulamasını yapan kurumun Çizelge 6.10’da belirtilen münavebe sistemini, kamulaştırma çalışmasında da uygulamış olup iki uygulamanın aynı yıl içerisinde aynı yörede uygulanışı bakımından aynı sonuçlara tekabül etmiştir. Kurum çalışmasında Yargıtay kararlarını esas almış ve kapitalizasyon oranının belirlenmesi ile değer artırımını bu doğrultuda gerçekleştirmiştir. Arazi bedel takdir işleminin devamında 15,63 (TL/m²) hesaplanmış taşınmaz değerine Aktüel Durumu ve Potansiyel Özellikleri yönünden pazar alanına yakın olması sebebiyle %35’lik artış uygulanmış olup taşınmaz değeri son olarak 21,10 (TL/m²) hesaplanmıştır. Ayrıca ecri misil bedeli ve arazi bedelinin toplam hesabı yapıp kamulaştırmatsız el atma bedeli belirlenmiştir. Kamulaştırmatsız el atma uygulamasının net gelir hesabı Çizelge 6.10’da gösterildiği gibi yapılmıştır ayrıca kamulaştırma uygulamalarında da dekara ortalama net gelir hesabı çizelgede gösterildiği şekilde uygulanmıştır.

Çizelge 6.10 Kamulaştırmatsız el atma uygulamasına ait dekara ortalama net gelir hesabı.

Ürün Cinsi	Verim(Kg/Da)	Ürün Fiyatı (TL/Kg)	Brüt Gelir (TL/Da)	Üretim Gideri (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	
SULU TARLA	Buğday	300.00	1,10	330,00	250.06	398,69
	Saman	425.00	0,75	318,75		
	Fiğ(Dane)	325.00	2,00	650,00	261.44	788,56
	Fiğ(Saman)	325.00	0,80	260,00		
	Silajlık Mısır	4250.00	0,40	1700,00	542.46	1157,54
					Ortalama Net Gelir=	781,60TL
	Kapitalizasyon faiz oranı= %5		Dekara ortalama net gelir = 15631,98 TL/da			
Taşınmaz değeri = 15.63 TL/m ²						

Arazi değerine etkileyen ortalama eğim %2,5, parsel köşe sayısı 4 ve merkeze mesafe 3 km olarak bulunup dağılım ağırlıkları bu değerler üzerinden hesaplanmıştır. Arazi değerini etkileyecek faktörlerin değer artışı hesabı yapılmış ve kamulaştırmatsız el atma değer artırımını için: Eğim %9,85, mesafe %18,00 ve parsel köşe sayısı etkisi %10,00 oranlarında belirlenmiş olup toplam %37,9 oranında bir değer artırımını yapıp 01.02.2019 tarihinde 20,8 TL/m² birim fiyata tekabül etmiştir. Arazi değerlendirme uygulama örnekleri içinde kamulaştırmatsız el atma çalışmasında, kapitalizasyon oranının belirlenmesi yaklaşımının Yargıtay kararları

doğrultusunda yapılmış olduğu da belirlenmiş olup uygulamalarda kararların etkisi görülmüştür.

6.1.3 Bankacılıkta Kredilendirme Amaçlı Sulu Tarım Arazisi Uygulama Yaklaşımı

Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulamada: Emsal değerlendirme uygulama yaklaşımı benimsenmiş olup parsel köşe sayısının dosya üzerinde bulunması ve parsellerin düzgün yapısı ile dört köşeli bir biçime sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca arazi eğimlerinin düz yapıda olduğu belirtildiğinden değerlerde yapılacak fiyat artırımının objektif dağılım ağırlıklarına denk gelmiştir. Kredilendirme amaçlı uygulama çalışmalarında arazi değerlendirme uygulama yaklaşımına ait verilerin incelenmesi amaçlı Çizelge 6.11 oluşturulmuştur.

Çizelge 6.11 Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama belgelerine ait; eğim, merkeze mesafe ve parsel köşe sayısı verileri.

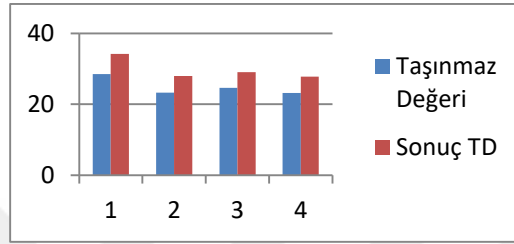
Uygulamanın Türü	Taşınmaz Değeri (TL/m ²)	Parsel Köşe Sayısı	Ortalama Eğim (%)	Merkeze Mesafe (km)
Sulu Tarım Arazisi	28,51	4	0	20
	23,33	4	0	20
	24,62	5	0	20
	23,20	4	0	20

Kredilendirme amaçlı yapılan uygulama çalışmasında emsal değerlerin belirlenmesinde mahalle muhtarlarından ve yerel halktan alınan m² birim fiyatların etkili olduğu görülmüştür. Kredilendirme amaçlı elde edilmiş 4 uygulama verileri üzerinden yapılan değere etkileyen faktörler yaklaşımı Çizelge 6.11’de gösterilmiştir. Ayrıca uygulama dosyalarında objektif bir arazi değerlendirme uygulamasında olması gereken ortak bir veri kümesi oluşturulması hedeflenmektedir. Kredilendirme amaçlı arazi değerlendirme çalışmasına ait kıymeti etkileyecek faktörlerin değer artışı hesabı Çizelge 6.12 üzerinden gösterildiği gibi hesaplanmıştır.

Çizelge 6.12 Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama çalışması için ODA hesabı.

Taşınmaz Değeri	Eğim ODA	Mesafe ODA	PKS ODA	Toplam ODA	Taşınmazların Değer Artışı Getirilmiş Değerleri (TL/m ²)
28,51	10	0,0	10,0	20,0	34,21
23,33	10	0,0	10,0	20,0	27,99
24,62	10	0,0	8,0	18,0	29,05
23,20	10	0,0	10,0	20,0	27,84

Kurumun bankacılıkta kredilendirme amaçlı yapmış olduğu uygulama çalışmalarında ayrıca arazilerin satılabilir durumunu da değerlendirdiği tespit edilmiştir. Civar arazilerin satışını baz alarak satılık ilanından sonra belirli bir süre zarfında satılıp satılmayacağı hakkında bilgi edinilmiş ve belgelenmiştir. Arazi değerine satılabilir durumu yönünden ayrıca bir yaklaşım sergilenmiştir. Kredilendirme çalışmalarının kamulaştırma gibi mevzuat uygulamalı yaklaşımlardan farklı bir tavır sergilediği görülmektedir. Kredilendirme amaçlı arazilerin değerlerine getirilen ODA ile oluşan sonuç taşınmaz değerleri Şekil 6.3'te grafik veri olarak gösterilmiştir.



Şekil 6.3 Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulama çalışması için ODA ile değerlerin karşılaştırılması.

6.1.4 Arazi Toplulaştırmasında Derecelendirme Uygulama Yaklaşımı

Arazi toplulaştırması uygulamasına ait parsel endeksinin ve kamulaştırma bedelinin uygulama yaklaşımının incelemesi amaçlı arazi derecelendirme çalışmaları, bir adet toplulaştırma uygulama çalışmasına ait belge üzerinden yapılmıştır. Toplulaştırma uygulamasına ait DOPO 0,029603 olarak hesaplanmış olup parsel değer kat sayıları üzerinde kullanılmıştır. DOP kesintisi: Çizelge 6.13'te parsel değer katsayısına, DOPO uygulandığında kesinti miktarına karşılık gelen değer kadar ortaklık payı kesintisi uygulanmıştır.

Çizelge 6.13 Arazi toplulaştırmasında düzenlemeye giren parsellere denk parsellerin yeni yüzölçüm değerlerinin saptanması.

Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Paya Düşen Alan (m ²)	Düzenlemeye (m ²)		Parsel Endeksi	Parsel Değer Katsayısı	Kesinti Miktarı	Hakediş	Yeni Blok Endeksi	Yeni Parselde Paya Düşen Alan
			Girmeyen	Giren						
18	741	Tam	0	741,00	0,7200	533,52	15,79	517,73	0,807558	641,10
19	255	Tam	0	255,00	0,7200	183,60	5,44	178,16	0,720000	247,45
20	8200	Tam	0	8200,00	0,7200	5904,00	174,78	5729,22	0,720000	7957,26
21	8300	Tam	0	8300,00	0,7197	5973,66	176,84	5796,82	0,719860	8052,71
22	9000	Tam	0	9000,00	0,7178	6460,50	191,25	6269,25	0,718618	8724,03
23	2000	Tam	0	2000,00	0,7200	1440,00	42,63	1397,37	0,723060	1932,58
24	9800	Tam	0	9800,00	0,7144	7001,12	207,25	6793,87	0,716514	9481,83

Parsel numarası bilinen ve düzenlemeye giren parsel alanlarının, düzenleme sonrasında eski parsel alanına denk olacak yeni parsel alanlarının belirlenmesi açısından parsel endeksi hesabı tam bir arazi uygulaması örneği teşkil etmektedir. Düzenlemeye giren parsel alanları öncelikle her parselin toprak yapısı, çevre durumu, verimlilik gibi değerine etkiyen faktörleri üzerinden belirlenmiş parsel endeksi üzerinden parsel değer katsayısı hesaplanmıştır. Parsel değer kat sayılarından yapılan DOP kesintisi ile hak ediş yani yeni parselde karşılığı verilmesi gereken parsel değer kat sayısı belirlenmiştir. Hak edışı belirlenmiş parsel alanına ait endeksler, yeni blok endeksleri başlığı altında verilmiş olup hak edişin blok endeksine oranı yeni parselde paya düşen alanı belirtmektedir.

6.2 BULGULAR

Kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ve bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulamalara getirilecek ODA hesaplanıp arazi değerlerine uygulama örnekleri bölümünde eklenerek gösterilmiştir. Ülkemizde kuru ve sulu tarım arazileri için kapitalizasyon oranı yaklaşımları sonucunda beklenen sulu tarım arazilerine ait taşınmaz değerlerinin kuru tarım arazilerinden yüksek değerlere karşılık gelmesi talebi uygulama örneklerinden incelenmiştir. Kamulaştırma uygulamalarında bulunan sulu ve kuru tarım arazileri ile meyve ağaçları ile kaplı arazilerinde diğer iki uygulama ile karşılaştırılması arazi değerleri bakımından yapılmıştır.

Parametrik olmayan gruplara ait verilerin açıklanması nonparametrik testler ile analiz edilip açıklandığından, bu çalışmaya ait verilerin değerlendirilmesi nonparametrik bir test olan Kruskal Wallis (KW) testi ile yapılmıştır. Uygulama örnekleri üzerinden arazi değerleri

arasında anlamlı bir farkın olabirliğinin açıklanması amacıyla: Kamulaştırma çalışmalarında arazi türlerine göre arazi değerlerinin değişimi, KW testi üzerinden incelenmiştir ve ayrıca aynı test sulu tarım arazileri için uygulama konusuna göre de değerlendirilmiştir.

KW testi: Homojen olmayan değişkenlerin incelenmesi ve birbirinden bağımsız olan gruplar arasındaki ilişkilerin anlamlı bir dille ifade edilmesi için kullanılan nonparametrik bir testtir. KW testinin analizi: Üç veya daha fazla bağımsız gruplara ait veriler, en küçük değerden en büyük değere olacak şekilde sıra numaraları ile puanlandırılır ve sıra numaraları puanlarına ait medyan hesabıyla oluşan, H_0 ve H_1 hipotezleri ile açıklanır. Ayrıca analiz kısmında, öncelikli olarak medyan değerleri eş değer oluyorsa H_0 hipotezi geçerli olmakta ve gruplar arasında anlamlı bir farklılığın olmadığı belirlenmektedir. KW testi sonucu H_0 hipotezini sağlamıyorsa, H_1 hipotezi devreye girmekte olup bağımsız gruplar arasında en az bir grupta anlamlı bir fark olduğunu belirtmektedir. H_1 hipotezinin geçerli olduğu durumlarda: ikili gruplara Mann Whitney Testi uygulanıp anlamlı farkın hangi gruplar arasında olduğu belirlenir.

Kamulaştırma amaçlı arazilerin karşılaştırılması için araziler türlerine göre Çizelge 6.14'te gruplandırılmış ve gruplara ait taşınmaz değerleri tam sayı olacak şekilde yuvarlatılmış TL/m² fiyatlarını belirtmektedir. KW testinin kamulaştırma amaçlı arazi değerlerinde, arazi türlerine göre anlamlı bir artış farkının değerlendirilmesi amacıyla sulu tarım arazileri, kuru tarım arazileri ve meyve ağaçları ile kaplı (çizelgeler içerisinde Meyvelik başlığı altında da kullanılmıştır.) arazilerin değerleri karşılaştırılmıştır.

Çizelge 6.14 Kamulaştırma amaçlı arazi değerlerinin (TL/m²) arazi türlerine göre gruplandırılması.

Sulu Tarım Arazileri Taşınmaz Değerleri	Kuru Tarım Arazileri Taşınmaz Değerleri	Meyveliklere Ait Taşınmaz Değerleri
28	27	39
15	29	41
11		6
19		9
37		
20		
12		
12		
28		

Çizelge 6.14'te oluşturulan gruplara ait değerler sıralı olarak küçükten büyüğe doğru sıra sayıları verilerek puanlandırılmıştır. 15 adet uygulama verisine ait değerler içerisinde aynı birim fiyatta olan değerlere karşılık gelen sıra sayılarının ortalaması olacak şekilde puanları tayin edilip Çizelge 6.15'te gösterildiği gibi puanlandırılmıştır. Ayrıca Çizelge 6.15 üzerinde toplam puanlar hesaplanıp her uygulamaya ait n uygulama sayısına bölünerek grup ortalaması (R_{ort}) hesaplanmış ve 6.7 bağıntısı ile KW değeri belirlenmiştir.

Çizelge 6.15 KW testi için grup değerlerinin puanlandırılması ve hesaplanması.

Sulu Tarım Arazileri	Puan	Kuru Tarım Arazileri	Puan	Meyvelik	Puan
28	11	27	9	39	14
15	6	29	12	41	15
11	3			6	1
19	7			9	2
37	13				
20	8				
12	4				
12	4				
28	11				
Toplam:	67	Toplam:	21	Toplam:	32
n_1 :	9	n_2 :	2	n_3 :	4
R_{ort} :	7,444444	R_{ort} :	10,5	R_{ort} :	8
N=15	KW= 0,764			P= 0,683	

$$KW = \left[\frac{12}{N(N+1)} \sum n_i R_i^2 \right] - 3(N + 1) \quad (6.7)$$

Arazilerin türlerine göre: Arazilerin kamulaştırma sonrası belirlenmiş değerlerine getirilen ODA getirilmiş değerlerinin karşılaştırılması için hesaplanmış KW değeri: 6.7 bağıntısı ile çözülmüş ve belirlenmiştir. KW değerinin belirlenmesi işlemi üzerine H_0 hipotezi uygulanır. H_0 hipotezi, KW hesaplanmış ki kare değerinin ki kare dağılım tablosunun alfa %5 değer karşılığında küçük olması durumunda kabul edilir. Ki kare dağılım tablosunda serbestlik derecesi grup sayılarının bir eksiği olarak hesaplanmaktadır. Arazi türlerinin 3 tane grup oluşturması ile serbestlik derecesi 2 ($df=3-1$) olarak alınmıştır. Ki kare dağılım tablosunun alfa %5 değerine göre tabloda 2 değerine karşılık gelen 5,99147 değerinin, Çizelge 6.15'te hesaplanmış KW değerinden büyük ($0,764 < 5,99147$) olması nedeniyle H_0 hipotezi kabul edilir. KW testinden H_0 hipotezi ret edilmeyince gruplar arasında anlamlı bir farklılığın olmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca KW testinde Çizelge 6.15 üzerinde verilen P değişkeni

hesaplanmış alfa değerini vermekte olup P değerinin alfa %5'ten büyük olması da KW testi uygulamasında H_0 hipotezinin kabul edilmesi anlamına gelmektedir.

Sulu tarım arazileri için kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ve bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulamalara ait değerler için KW testi yapılmış olup gruplar açısından değerler karşılaştırılmıştır. Çizelge 6.16'da sulu tarım arazileri uygulama çalışmaları bakımından gruplandırılıp arazi değerleri matematiksel olarak yuvarlatılmış değerler şeklinde kullanılmış ve değerlere ait sıra puanları verilmiştir.

Çizelge 6.16 KW testi sulu tarım arazileri için değerlendirme uygulamaları açısından grup değerlerinin (TL/m²) puanlandırılması ve hesaplanması.

Kamulaştırma	Puan	Kamulaştırmaz EL Atma	Puan	Kredilendirme	Puan
28	10	21	8	34	14
15	5	0	1	28	10
11	3			29	13
19	6			28	10
37	15				
20	7				
12	4				
12	4				
28	10				
Toplam	64	Toplam	9	Toplam	47
n_1 :	9	n_2 :	2	n_3 :	4
Rort	7.111111	Rort	4.5	Rort	11.75
N=15	KW= 4.393056		P=0,111		alfa=%5

Çizelge 6.16'da KW testi uygulanmış ve ki kare dağılım tablosunun %5 karşılığındaki 5,99147 değerinden küçük olduğu anlaşılmıştır. Ayrıca P değerinin de %5 değerinden büyük olduğu hesaplanarak bulunmuş ve H_0 hipotezi sulu tarım arazilerine ait değerlerin uygulamaların konusuna göre anlamlı bir farklılık oluşturmadığı görülmüştür. Ayrıca kamulaştırmaz el atma uygulamasına ait bir tane uygulama belgesinin bulunması veri azlığı nedeniyle KW testi için ikinci uygulama belgesi olarak arazi değeri sıfır kabul edilmiş bir uygulama verisi gruba eklenmiştir. Çizelge 6.17'de arazilere ait taşınmaz değerlerine uygulanmış ODA yaklaşımı ile belirlenmiş taşınmaz değerleri ile aynı arazilere ait emsal arazi değerlerinin karşılaştırılması yapılmıştır.

Çizelge 6.17 Arazilere ait emsal emlak değerleri ve köy muhtarlarından edinilmiş taşınmaz emsal değerleri (URL13).

Uygulamanın Konusu	Uygulamanın Türü	01.02.2019 Tarihine ÜFE Endeksi İle Dönüştürülmüş ve ODA hesaplanmış Değerler (TL/m ²)	01.02.2019 Tarihli Emlak Fiyatları En Az 2 Arazi Ortalaması Olacak Şekilde Düzenlenmiştir. (TL/m ²)
Kamulaştırma	Sulu Tarım Arazisi	21,72	27,5
		12,85	30,0
		8,75	12,5
		16,48	27,0
		31,60	-
		16,52	-
		10,58	30,0
		10,58	30,0
	20,80	-	
	Kuru Tarım Arazisi	22,33	-
		24,16	-
	Meyve Ağaçları ile Kaplı Araziler	32,74	19,3
		30,57	27,5
4,28		19,23	
7,29		22,04	
Kamulaştırmaz El Atma	Sulu Tarım Arazisi	15,11	-
Bankacılıkta Kredilendirme	Sulu Tarım Arazisi	28,51	57,0
		23,33	57,0
		24,62	57,0
		23,20	-

Çizelge 6.17’de gösterilen emsal değerler emlak fiyatları üzerinden en az ikili ortalamalar olacak şekilde belirlenmeye çalışılmış ve emlak değerleri belirlenemeyen araziler için köy muhtarlarından edinilen ortalama taşınmaz değerleri kullanılmıştır. Çizelgede karşılığı bulunmayan emsal arazi değerleri için muhtarlar tarafından veri edinimi sağlanamamış ve emlak değerlerine ulaşamamıştır. Emsal araziler için girilen ortalama değerlerin taşınmazlara ait kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ve bankacılık uygulamaları bakımından incelendiği zaman taşınmazların piyasa değerlerinin kamulaştırma değerlerinden büyük oranda saptığı (yaklaşık iki kat) görülmektedir.

6.3 TARTIŞMALAR

Taşınmazlara ait arazi değerlerinin istatistiksel analizinin değerlendirilmesi amacıyla: Bulgular bölümünde, arazi değerleri arasındaki ilişkiler hesaplanıp çizelgeler üzerinden gösterilmiştir.

Arazilerin değerlerine getirilen ODA hesabı ile belirlenmiş arazi değerleri kamulaştırma uygulaması içerisinde arazi türlerine göre ve sulu tarım arazisi bakımından uygulama konusuna göre incelenmiştir. Kamulaştırma uygulamalarında arazi değerlerinin arazi türlerine göre anlamlı bir farklılık oluşturması beklenmekteyken, arazi türlerine göre anlamlı bir farkın olmadığı saptanmıştır. Yargıtay kararları ile kamulaştırma uygulamalarında sulu tarım arazileri ve kuru tarım arazilerinin ayırımına dikkat çekilmesine rağmen uygulama belgelerinden yapılan istatistik analizde, taşınmaz değerleri arasında minimal farkların oluştuğu belirlenmiştir. Emlak değerleri ve köy muhtarlarından edinilen tarım arazilerine ait değerlerin karşılaştırılması bulgular kısmında izelge 6.17’de yapılıp gösterilmiştir. Emsal değerlerin uygulama belgelerinden ulaşılan taşınmaz değerlerine oranla sabit fiyatlara denk geldiği anlaşılmıştır.

Kurumların alışma stratejilerinin incelenmesi ve istatistiksel analizlerin karşılaştırılması sonucu: Kurum belgelerinde ve çalışmalarında, sulu tarım arazisi ve kuru tarım arazisi ayırımını sadece cinsi ile nevisini nitelendirmekten öteye gidemedikleri görülmektedir. Arazi değerleme çalışmalarında sulu tarım arazileri ile kuru tarım arazileri arasında sulama imkanlarına bağlı olarak ürünlere ait dekara ortalama net gelirlerin farklı olması beklenir ve Yargıtay kararları doğrultusunda belirlenen kapitalizasyon oranları da göz önünde bulundurulunca iki araziye ait değerlerin eş değer olması soru işaretlerini beraberinde getirmektedir. Arazi değerleme uygulamalarında sulu tarım kuru tarım arazisi ayırımının yapılamaması, Yargıtay kararlarının uygulama çalışmalarında etkisiz bir halde kaldığını ve dikkate alınmadığını ifade etmektedir. Sulu tarım arazileri ve kuru tarım arazilerine kapitalizasyon faiz oranı bakımından yanlış tercihlerin söz konusu olduğu da arazi ayırımının yapılamamış olması ve Yargıtay kararları ile uygulama örnekleri üzerinden tespit edilmiştir. Kurumların meyve ağaçları ile kaplı arazilere ait değer hesaplamasında da ortak bir zemin oluşturulamamış olması değerlerdeki farkların anamlandırılmamasına sebep olmaktadır. Ülkemizde kurumların yapmış oldukları arazi değerleme uygulamaları, uygulama belgeleri istatistikleri sonucunda arazilerde sulu ve kuru tarım farkını dahi yapmaktan uzak kalması değerlere ait problemleri de beraberinde getirmiştir.

Sulu tarım arazileri için uygulanan istatistiksel inceleme sonucunda uygulamanın konusuna göre sulu tarım arazileri arasında anlamlı bir farklılık olmadığı anlaşılmıştır. Sulu tarım arazilerine ait uygulama konusunun değişmesi, değerler arasında anlamlı bir farkın olmaması açısından olumlu görülmüştür. Ülkemizde arazi değerleme amaçlı yapılan uygulamaların

mevzuat yaklaşımları teorik olarak yakın durmasına rağmen pratik uygulamalarda yapılan çalışmalar paralellik göstermemektedir. Bankacılıkta yapılan kredilendirme uygulamalarının sulu tarım arazisi olarak kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma uygulamalarına oranla yüksek bir değer ortalamasına tekabül etmekte ve arazi değerlendirme yöntemi olarak emsal araziler üzerinden taşınmaz değerleri belirlenmektedir. Bankacılıkta kredilendirme amaçlı yapılan uygulamalarda sulu tarım arazilerinin kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma uygulamaları ile eş değer olması ülkemiz çalışmaları adına olumlu sonuç niteliğinde ancak uygulama çalışması olarak Yargıtay kararlarından uzak tavır takınılmaktadır.

Bankacılıkta kredilendirme, kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma uygulamalarının sulu tarım arazileri için uygulama bakımından ortak bir zemin olduğu görünmesine rağmen bankacılık uygulamalarında çalışma stratejisi olarak farklı yaklaşımlar benimsenmektedir.



BÖLÜM 7

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

7.1 SONUÇLAR

Kırsal alan taşınmaz değerlemesi amaçlı uygulamalar için arsa ve arazi ayırımının mevzuat incelemeleri bu çalışmada yapılmış ve açıklanmıştır. Ülkemizde yapılan arazi değerlendirme amaçlı uygulamalar için arazilere bağlı bileşenler ve farklılıklar değerlendirilip incelenmiştir. Arazilere bağlı uygulamalar, düzenlemeler ve hizmet çalışmaları esnasında arazi değerlerine etkileyen faktörler belirlenip uygulama yaklaşımında incelenmiştir. Arazi değerlendirme uygulamaları için kırsal alan mevzuatı öncelikle taşınmaz değerlendirme yönünden ele alınmış ve net gelirler üzerinden kapitalizasyon faizi oranı yöntemi yaklaşımının en doğru tercih olacağı belirlenmiştir. Ayrıca mevzuatta kanunlarda işlenmiş olan arazi düzenlemeleri ve arazi değerlendirme uygulamaları: Kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma, devletleştirme, acele kamulaştırma ve bankacılıkta kredilendirme amaçlı mevzuatlar açıklanmıştır. Ülkemizde arazi değerlendirme amaçlı oluşturulan mevzuatın değerlendirme ihtiyacına istinaden yapıldığı ve bu alanda ortak bir zeminin olmadığı anlaşılmıştır.

Örnek uygulama verilerinden gözlemlenen kurum çalışma stratejilerinin farklılık göstermesi ve yapılan çalışmalardan arazi değerlendirme amaçlı bir havuz sistemi oluşturulamadığı anlaşılmaktadır. Arazi değerine etkileyen faktörlerin analizleri mevzuat üzerinden yapılarak ODA yaklaşımı ile faktörlerin arazi değerlemeye katılması için matematiksel bağıntılar verilmiştir. Arazi değerlendirme uygulamalarına ODA yapılarak değer takdirinde uzmanların veya görevlendirilmiş yetkililerin takdir payları sıfıra indirilmeye çalışılmıştır. ODA yaklaşımının arazilere: Yargıtay kararları ve 7139 sayılı Kanunla istenilen değer artışı usullerinde belirleyici bir düzen olması amaçlanıp ortak bir mevzuatta çözüm olması için uygulanmış ve ağırlıklar bu koşullara bağlı oluşturulmuştur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. ve 12. maddeleri göz önünde bulundurularak değere etkileyen faktörler belirlenmiştir.

Ülkemiz arazi değerlendirme uygulamaları açısından mevzuat yaklaşımlarının incelenmesi ve değere etkiyen unsurların belirlenmesi ile bu alanda yaşanan eş güdüm problemler incelenmiştir. Ayrıca akademik anlamda yapılan çalışmalarda göz önüne alındığında mevzuatın yetersizliği ve ortak bir sistem ağının kurulamamış olması günümüz şartları çerçevesinde ülkemiz adına önemli bir eksiklik oluşturmaktadır. SPK tarafından lisanslı uzmanların kentsel alan uygulamalarına önem vermesi ve SPK tarafından araziler için yapılan çalışmaların eksikliği uygulama çalışmalarında kalifiyeli personel eksikliğine sebep olduğu anlaşılmıştır. Uygulama çalışmalarından alınan örneklere ait taşınmaz değerlerinde çok cüzi miktarlara denk gelen fiyatların yanında değerinin beklenenden yüksek değerlere denk geldiği arazi değerleri tespit edilmiş ve tutarsız çalışmaların yürütüldüğü anlaşılmıştır.

Yargıtay kararları doğrultusunda istenilen dekara ortalama net gelir hesapları yaklaşımı ve kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesinde sulu tarım ile kuru tarım arazisi yaklaşımları uygulama örneklerinde kullanılmadığı belirlenmiştir. Yargıtay kararlarında dekara ortalama net gelir hesabında: Ürünlerin geriye dönük periyotlarının ortalama getirileri üzerinden yapılması gerekliliği beklenirken uygulama yaklaşımında, ürünlerin net gelirleri geriye dönük birer senelik periyotlar halinde belirlendiği tespit edilmiştir. Ürün getirisinin bir yıllık periyot içerisinde yapılması yanlış bir tercih oluşturmakta ve arazi değerlerinin düşük bedellerle tespit edilmesini sağlamaktadır. Uygulama yaklaşımlarında: Yargıtay tarafından buğday tarımı için istenilen beş yıllık ekim planına göre ortalama gelirin hesaplanması yerine bir yıllık periyotta gelir hesabı yapmayı tercih etmişlerdir. Dekara ortalama net gelirin bir yıllık periyotta yapılması, gelir hesabının yapıldığı yıl içerisinde doğal sebeplerden dolayı rekolteyi olumsuz etkileyen unsurların gelirleri düşürmesine sağlamakta ve arazi bedellerini olumsuz etkilemektedir. Kapitalizasyon oranlarının belirlenmesinde uygulama örnekleri bölümünde verilen tarihler için Yargıtay kararlarından bağımsız çalışmalar tespit edilmiş olup sulu tarım arazileri ile kuru tarım arazilerine ait oranların değişiklik göstermediği belirlenmiştir.

İstatiksel uygulanan taşınmaz değerlerinin yorumlanması test verileri üzerinden yapıp tartışılmıştır. İstatiksel analiz uygulaması sonucunda ülkemiz değerlendirme uygulamaları: Yargıtay kararları bakımından ve mevzuat yaklaşımı üzerinden değerlendirildiğinde sulu tarım ve kuru tarım arazilerine ait değerler eş değer olarak belirlenmiştir. Uygulama örnekleri üzerinden kamulaştırma amaçlı yapılan arazilerin türlerine göre değerlerinin incelenmesi amaçlı analiz sonucunda, Kurumların arazileri sınıflandıramadığı görülmüş ve uygulama belgeleri üzerinde arazi değerlendirme çalışma stratejilerinin tek tip olduğu anlaşılmıştır.

KW testinin H_0 hipotezinin ret edilememesinin sebepleri olarak kurum çalışma stratejileri ile mevzuat arasındaki farklılıkların etkili olduğu anlaşılmıştır.

Sulu tarım arazileri açısından uygulamaların konusuna göre yapılan değerlerin incelemesinde istatistiksel analizler üzerinden öncelikle eş değer bir sonucun çıkması beklenmiştir. Eş değeri analizinin uygulanması sonucunda H_0 hipotezinin ret edilmemesi ile uygulamanın konusuna göre sulu tarım arazilerine ait değerlerde anlamlı bir farklılığın olmadığı ve sonuçların eş değer çıktığı görülmüştür. Bankacılıkta kredilendirme amaçlı uygulamalarda emsal değerlendirme yönteminin kullanılmasının yanlış bir tercih olduğu saptanmıştır. Ülkemiz açısından uygulama konusuna göre sulu tarım arazilerinde uygulama belgeleri üzerinden ortak bir çalışma stratejisinin mevzuat ve uygulama çalışmaları bakımından belirlenemediği bankacılık uygulamaları ve diğer uygulama stratejileri üzerinden tespit edilmiş ancak belirlenen arazi değerlerinin eş değer olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca ülkemizde arazi değerlendirme uygulamalarına önem verilmediği, mevzuat ve uygulama yaklaşımları bakımından stratejilerin uyumadığı görülmüştür.

Bankacılıkta kredilendirme uygulamaları amaçlı yapılan değerlendirme çalışmalarında emsal değerlendirme yönteminin kullanılması ve bu yöntemin araziler için belirleyici bir yöntem olmadığı mevzuat tarafından da incelenip açıklanmıştır. Kredilendirme amaçlı uygulamalarda daha fazla kredi temini için yapılan uygulama çalışmalarının arazilere ait net değerleri ifade edemediği saptanmıştır. Ayrıca objektif değer artışı bakımından kurumlar arasından sadece bir kurumun değer artışına gittiği belirlenmiş ve yapılan değer artış yaklaşımı mevzuata atıflarda bulunarak yapılmıştır. Arazi toplulaştırma uygulamalarına ait yapılan derecelendirme yaklaşımı gerek mevzuat gerekse uygulamalı olarak incelenmiş ve arazi değerlendirme çalışmalarında ortak bir sisteme öneri sunulması için çalışmada ayrıca gözlemlenmiştir.

Ülkemizde tarım arazilerinin düzenlenmesi ve tarım arazilerinin üretime teşviki amaçlı yapılan toprak reformu ile toplulaştırma uygulamaları mevzuatları da bu çalışmada incelenmiştir. Ayrıca tarım arazilerinin korunumu kullanımı amaçlı uygulamalar üzerine de ülkemiz mevzuatı açıklanmış olup tarım arazileri için ülkemizde istenilen düzeyde önem görmediği anlaşılmıştır. Tarım arazilerinde mevzuat üzerinde sulu ve kuru tarım arazileri için yapılan açıklamalar ve belirtmelerin karşılığı kamulaştırma uygulamaları açısından karşılanamamıştır. Buna rağmen sulu tarım arazileri için uygulama konusuna göre ortak bir yaklaşımın olduğu, eş değer arazi değerleri üzerinden saptanmıştır.

7.2 ÖNERİLER

Ülkemizde yapılan taşınmaz değerlendirme ve arazi değerlendirme uygulama yaklaşımları önceki bölümlerde açıklanmıştır. Mevzuatın incelenmesi, yapılan uygulama çalışmaları, kurumlar, değere etkileyen faktörlerin analizi ve eş güdüm problemleri başlıklarının ayrıntıları üzerinden tarım arazilerinin değerlemesi için ülkemizde ortak bir çalışma alanı oluşturulabilir. Arazi değerlendirme amaçlı uygulamalar için ülkemizde mevzuat ve uygulama yaklaşımlarını bir arada tutacak bir kurumun eksikliğinin giderilmesi gerekmektedir. Arazi Değerleme Kurulu Yasasının çıkarılması ile ortak bir mevzuat oluşturulup uygulama çalışmaları için standartlar Avrupa seviyesine taşınmalıdır.

Bu tez kapsamında, ülkemizde kabul görmüş uygulamalar üzerinden tarım arazilerinin değerlendirme uygulamalarının karşılaştırılması ve mevzuat açısından incelenmesi amacıyla çok sayıda uygulama belgesi ve parametreye ihtiyaç duyulmuştur. Ülkemizde yapılan uygulamalara ait belgelerin gizliliği, akademik çalışmalara olanak sağlamamaktadır. Tarım arazilerinin incelenmesi amaçlı bu çalışmanın da çok sayıda parametrik veriye ulaşılmasını engellemiştir. Tarım arazilerine ait değerlendirme çalışmaları için daha fazla parametrik veriyle ülkede yapılan uygulamalara yön verecek akademik çalışmalar için veri temininin yapılabilmesi doğu ile batı tarım arazilerinin bölgesel olarak ve ülke bazında incelenmesi açısından daha fazla uygulama belgesinin olması önem arz etmektedir. Ülkemizde akademik çalışmalar için uygulama verilerinin paylaşılması ile kurumların problemlerin çözümüne yardımcı olması gerekmektedir.

Uygulama örneklerine ODA yaklaşımının uygulanması ile ülkemizde yapılan taşınmaz değerlendirme ve arazi değerlendirme uygulama çalışmalarında değer artışındaki yetkililere bırakılmış bedel takdirine, objektif bir yaklaşım tercihi sunulmuştur. Dağılım ağırlıkları, 7139 sayılı Kanun gereğince değişen Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin (1) bendine göre belirlenmiş ancak arazilere değerinin yarısından fazla olmayacak şekilde değer artışı sağlanması yaklaşımının; arazi değerlerine %100, %200 ve %300 artışlar uygulayan Yargıtay kararlarına göre zayıf kaldığı görülmüştür. ODA için arazilere ait değere etkileyen unsurlar, uygulama belgelerinden seçilerek çizelge halinde belirtilmiş olup ek olarak araziler için önem teşkil eden mekanlara mesafeler için de merkeze mesafe hesabı kullanılabilir bir bağıntı oluşturmaktadır. Yargıtay kararları doğrultusunda turizm mekanlarına yakınlık, soğuk hava depolarına yakınlık, deniz manzarası ve kıyıya mesafe gibi arazinin değerini artıracak mekanlara yakınlık mesafesi üzerinden değer artışları yapıldığı görülmüştür. Merkeze mesafe

yaklaşımının ağırlık kat sayısı, ürün gelirini artıracak unsurlara veya arazi zemin bedelini artıracak unsurlara yakınlığından dolayı yapılacak değer artırımları için geliştirilebilir bir bağıntı şeklinde oluşturulmuştur.

Ülkemiz adına yapılan çalışmaların vasat derecede kalması ve günümüz şartlarında Avrupa standartlarının uzağında kalınmış olması sebebiyle ülkemizin taşınmaz değerlendirme çalışmalarında ortak bir sistem ve mevzuat geliştirmesi gerekmektedir. Kurumların yaptıkları çalışmaların incelenmesi ve uygulama örnekleri üzerindeki bulgulara bakılarak arazi değerlendirme çalışmalarının olumlu ve olumsuz yönlerinin değerlendirilmesi gerekli görülmektedir.

Ülke üretimi amaçlı yapılan çalışmalar ve uygulamaların sonucunda tarım arazileri: Kamulaştırma, Acele Kamulaştırma, Devletleştirme amaçlı uygulamalardan ve BŞB Kanununun getirdiği hükümlerce: Belediye sınırları içinde kalan köy yerleşim bölgelerinin mahalle vasfı kazanıp belediyeye bağlanması yaklaşımından etkilenmektedirler. Arazilerin yapılan uygulamalar ve düzenleme çalışmalarından sonra kurumlar ile şahıslar arasındaki el değiştirme işlemlerinde haksız kazanç ve zenginlik yaratmaması açısından değerlendirme çalışmalarının ayrıca yürütülmesi gerekmektedir.

Arazilerin değerlemesi üzerine yapılan çalışmalarda arazi değerine etkileyen faktörlerin analizleri yapılmış olup araziler için mevzuat yaklaşımı göz önüne alındığında objektif bir çalışmanın varlığından söz edilememektedir. Yargıtay Kararlarının kurumlar üzerinde etki yaratması, Yargıtay'ın sulu ve kuru tarım arazileri için kapitalizasyon oranını kurumsal olarak kendi bünyesinde takdir etmesi yaklaşımı diğer faktörlerin değere etkisini yitirtmektedir. Ayrıca Yargıtay'ın tarım arazilerinde getiri kapitalizasyon yöntemini değerlendirme yöntemi olarak belirlemesi ve diğer objektif kriterlerin etkisinin %35'ten az veya fazla olamayacak şekilde bedel takdiri yaklaşımı ortak bir mevzuat çalışmasına ihtiyacı artırmaktadır. Ortak mevzuat ve tek bir kurum adı altında arazi değerlendirme çalışmalarının en objektif kriterlerle sürdürülmesi amaçlanmalıdır. Ülkemizdeki uygulamaların birbirine yol gösterici olması amacıyla alım satım değerlerinin bir çatı altında toplanıp yöresel kapitalizasyon oranlarını yansıtan ortak bir çalışma alanı oluşturulmalıdır.

Uygulama örneklerinde eksik olan verilerle beraber toprak verimliliği, parsel çevre şartları, sulama olanakları ve mütemmim cüzlerin varlığının değerlemeye objektiflik katması için matematiksel geliştirmeler yapılmalıdır. Değere etkileyen faktörlerin incelenmesi ile yapılan

çalışma üzerinden uygulama örnekleri çalışmaları gözlemlendiğinde hesaplanabilir unsurların değere etkisi söz konusu mudur sorusuna cevap alınamamaktadır. Bedel takdirinde hesaplanabilir unsurların arazi değerine etkisinin cevaplanamaması bu kararın değerlemeyi yapan yetkilinin takdirine bırakılmasıdır.

Arazi toplulaştırma çalışmalarında derecelendirme uygulamasıyla toprak endeksi, verimlilik endeksi ve parsel konumu açısından hesaplanan parsel endeksi değerinin arazi değerlendirme uygulamaların da değere etkisi hesaplanmamaktadır. Arazi derecelendirme çalışmalarını yürüten komisyonun yaptığı incelemeler ve bulguların arazi değerlendirme uygulamasında da çalışmalara dâhil edilmesi gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Arazi derecelendirme çalışmalarının, arazi değerlendirme uygulamalarıyla aynı amaçta olması ve paralel çalışmalar yürütmesi düşünülünce bir çatı altında olmasa dahi aynı çalışma alanına hizmet edebilirler. Arazi derecelendirme verilerinin eski parsel sahiplerine eski parsellerine denk olan yeni parseli edindirmek amaçlı yapılması ile arazisine kamulaştırma gelen arazi sahibine arazi bedelinin verilmesi aynı amaç doğrultusundadır. Derecelendirmeyi değerlemeden ayıran çizgi derecelendirmede eski araziye karşılık yine bir arazi verilmesi koşulundan kaynaklanmakta ve edindirilecek yeni arazinin eski araziyle eş değer olması koşulu zemin etüt değerlendirmesiyle gerçekleşmektedir.

Arazi derecelendirme ve değerlendirme çalışmalarının ortak bir sistem altında bulunabilir mi ve bulunabilirse sistem ağı nasıl olmalıdır soruları da yine Arazi Değerleme Kurulu veya Mevzuatı üzerinden cevaplanabilir. Ülkemiz için değerlendirme sorularının cevapları kurumsal ve mevzuat olarak bir çatı altında toplanmanın dışında cevaplanabilir ama uygulanması güçlük çekecektir. TKGM'nin arazi değerlendirme çalışmalarında öncü olması için yapılan akademik çalışmaların sayısı bir hayli artmaktadır. Buna rağmen TKGM'nin çalışma alanına odaklanmayışı tartışmaları ve çalışmaları boşa çıkarmaktadır. TKGM'ye bu bağlamda ihtiyaç çoktur ve kurumsal ortak bir sistem altında yine öncü olacak kurumlar niteliğinde önde gelmektedirler.

KAYNAKLAR

- Açlar A ve Çağdaş V** (2002) Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, 1. Baskı, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, Remark, Ankara.
- Boztoprak T, Demir O, Çoruhlu Y E ve Nişancı R** (2015) Arazi Topplulaştırmasının Tarımsal İşletmelere Etkilerinin Araştırılması. *Selçuk Üniversitesi Mühendislik, Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 3 (3): 1-11.
- Coşar G Ö ve Engindeniz S** (2013) Tarım Arazisi Değerlerinin Hedonik Analizi: İzmir'in Menemen İlçesi Örneği. *Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 50 (3): 241-250.
- Çağdaş V** (2007) Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Söyleşi Raporu. Yüksek Mühendis.
- Çamurcuoğlu A G G** (2009) Türkiye Cumhuriyeti'nin Toprak Reformu ve Milli Burjuvazi Yaratma Çabası. 8 (1-2): 161 s.
- Döner S ve Alkan R M** (2011) Cbs Destekli Taşınmaz Mal Değer Haritalarının Oluşturulması. *Yüksek Lisans Tezi*, Geomatik Mühendisliği. İTÜ, İstanbul.
- Erdem N** (2018) Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme. *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 7 (1): 159-170.
- Ertaş M** (2013) Selçuk Üniversitesi, Teknik Bilimler MYO, Harita Kadastro Programı, Konya.
- Keskin G** (2003) Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Biçme: Akyar Barajı Örneği, *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi*, (5): 91-107
- Kılıç O** (2011). Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı. *Mediterranean Agricultural Sciences*, 24 (1): 15-18.
- Mülayim Z G ve Güneş T** (1986) *Yeni Bilirkişi Rehberi*, Ayyıldız Matbaası, Ankara, 129s.
- Onar S S** (1966) *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, Cilt III, İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Tanrıvermiş H** (2016) *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu, 1014.
- Tekelioğlu Y** (2010) Toprak Reformu ve Türkiye Uygulamaları. *Akdeniz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (19): 43-80.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

Yalpır Ş ve Ünel F B (2016) Türkiye 'de ve Uluslararası Çalışmalarda Arsa Değerlemede Kullanılan Kriterlerin İrdelenmesi ve Faktör Analizi ile Azaltımı, *AKÜ Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, (16): 303-322.

Yomraloğlu T (1992) Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni bir Uygulama Şekli. *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı*, (73): 30-43.

Yomraloğlu T ve Nişancı R (2006) Türkiye’de Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Değerlemedeki Yeri ve Rolü. *HKMO Taşınmaz Değerleme Raporu*, Trabzon.

URL-1<www.anayasa.gov.tr/files/pdf/anayasa_yargisi/anayargi/unal.pdf>, Ziyaret Tarihi: 15.02.2019.

URL-2<<https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa82.htm>>, Ziyaret Tarihi: 15.04.2018.

URL-3<<https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2014/8875>>, Ziyaret Tarihi: 27.04.2019.

URL-4<<http://www.ticaretkanunu.net/6362-sayili-sermaye-piyasasi-kanunu/>>, Ziyaret Tarihi: 20.04.2018

URL-5<http://www.zmo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=178/>, Ziyaret Tarihi: 25.04.2018

URL-6<<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050719-2.htm/>>, Ziyaret Tarihi: 29.04.2018

URL-7<<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/12/20171209-2.htm/>>, Ziyaret Tarihi: 01.05.2018

URL-8<<http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/diger-tapu-kadastro/523-mahalleye-doenuesen-koeylelerin-tasinmazlari>>, Ziyaret Tarihi: 19.02.2019

URL-9<<https://www.dunya.com/kose-yazisi/hazineye-ait-tarim-arazilerinde-satisi-ve-kiralanmasinda-son-hamle/427259>>, Ziyaret Tarihi: 15.02.2019

URL-10 <http://gokturkharita.com/ders_notlari/kirsal_alan.pdf>, Ziyaret Tarihi: 26.02.2019

URL-11<<https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?f=47&t=17317>>, Ziyaret Tarihi: 15.02.2019

URL-12<www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/bd1c782880cc597_ek.doc>, Ziyaret Tarihi: 15.02.2019

URL-13<<https://www.sahibinden.com/satilik-arsa#/>>, Ziyaret Tarihi: 26.04.2019

ÖZGEÇMİŞ

Orhan ÖZDEMİR, 1992 yılında GENÇ' te doğdu. İlk ve ortaöğretimi Bingöl ilinin Genç ilçesinde tamamladı. 2011-2015 yılları arasında Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi Geomatik Mühendisliği Bölümü'nde lisans öğrenimini tamamladı.

ADRES BİLGİLERİ:

Adres :Kültür Mah. Siteler Cad. Maliyeciler Sitesi C/Blok Kat:2 No:5 Genç/BİNGÖL

Tel : 05389391937

E-posta: orhnozdemir1903@gmail.com