

Türkiye’de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları

Harun TANRIVERMİŞ¹
Avni BİRİNCİ²

Erdemir GÜNDOĞMUŞ¹
Vedat CEYHAN³

¹Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Ankara
²Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Erzurum
³Ondokuzmayıs Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, Samsun

e-posta: tanriver@agr.ankara.edu.tr

ÖZET: Kamulaştırma, taşınmazın kamu yararı için bedeli peşin ödeyerek malikinin elinden alınmasıdır. Kamu hizmetleri için taşınmazın tamamı veya bir kısmı kamulaştırılabilmek ve taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilmektedir. Kamulaştırma sürecinde en önemli sorun, kamulaştırma bedelinin tespitinde yaşanmaktadır. Arazilere değer takdirinde birçok il kede pazar ve/veye gelir yöntemleri kullanılmaktadır. Ülkemizde ise tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin takdirinde gelir yönteminin kullanılması zorunludur. Ülkemizde 1995-2001 döneminde kamu kuruluşlarında 720.000 da arazi kamulaştırılmıştır. Ancak arazi malik素 genellikle ödeyen kamulaştırma bedellerinden memnun olmamışlardır. Arazi için ödeyen kamulaştırma bedelinin, taşınmazın gerçek piyasa değerinden farklı bulunmasının nedenleri ise; arazi net gelir ve kapitalizasyon faizinin saplanması, objektif ölçütler ve geçiken kamulaştırma bedellerine uygulanan yasal faiz ile ilgili sorunlardır. Bu sorunların çözümü için, kamulaştırmanın önce yatırım alanında arazi çalışmaları ile net gelir ve kapitalizasyon faizinin saplanması ve araziye değer takdirinde pazar değeri ve gelir yöntemlerinin birlikte kullanılmasına olarak sağlanması gerekmektedir.

Anahat Kelimeler: Kamulaştırma, Kıymet Takdiri, Arazi Rantı, Gelir Yöntemi

Problems and Their Solutions for Valuing of Farmland for Condemnation in Turkey

ABSTRACT: Condemnation is to be obtained the real estate from its owner for the public use by being paid its value in advance. All of the real estate or one part of land can be expropriated for the public service and the easement on the property can be set up. During the expropriation process, the most important problem occurs for the determination of the amount of condemnation. Income and/or market value approaches are used in a lot of countries for the land valuations. In Turkey, it is compulsory that income method be used for valuing of land for condemnation appraisals. During 1995 and 2001, about 720,000 decares land was expropriated by the public institutions. However, the owners weren't usually satisfied about the amount of compensation for condemnation of land. The reasons why the condemnation value paid for the land is different from the market price of real estate are related to the determination of annual net income of land, capitalization rate, objective factors which affect value, and legal interest ratio applied in determined expropriation values. For solving these problems, net income and capitalization rates should be determined in each local investment area before taking land for condemnation purposes and also market value and income approaches should be used together for valuing of farmland.

Key Words: Condemnation, Appraisal, Land Rent, Income Approach

1. GİRİŞ

Tarım arazisi arzının sınırlı olması, araziye olan aşırı talep ve ekonomide yaşanan yüksek enflasyona bağlı olarak, ülkemizde tarım arazilerinin değerlerinde yöre ve bölge düzeylerinde ve başlıca arazi nevelerine göre gerçekleşen değişimlerin araştırılması, kamu yatırımlarının (yol, baraj, toplu yerleşim, enerji ve maden işletmeciliği yatırımları gibi) gerçekleştirilmesi yönünden önem taşımaktadır. Bu bakımdan özellikle tarım kamulaştırma, kısmen kamulaştırma ve irtifak hakkı kurulması, çevre kirliliğinin neden olduğu zararlar, kırsal alanda yerleşim yerlerinin yeniden düzenlenmesi gibi amaçlar için tarım arazileri ile tarımsal yapıların değerlerinin belirlenmesine uygulamada büyük ölçüde gereksinim olmaktadır. Ülkemizde kamulaştırma bedelleri ile ilgili anlaşmazlıkların çözümü ve bilimsel araştırmalar için de arazi değerlerinin bilinmesi gereklidir. Arazi değerlerinden

çeşitli amaçlarla yararlanılması ve konu ile ilgili olarak çeşitli yasalarca düzenlemelerin yapılmış olması, arazilere değer takdirinin önemini artırmaktadır (Demirci vd. 2002).

Toplumun gereksinimlerinin zamanla artmasına bağlı olarak, günümüzde devletin yerine getirmek durumunda olduğu kamu hizmetlerinde önemli genişleme olmuştur. Bu amaçla kamu yararı için özel mülkiyete konu olan taşınmaz mülkiyetinin kamu kuruluşlarına geçirilmesi zorunlu olmaktadır. Devlet ve kamu tüze kişileri, kamu yararı için özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları bedellerini peşin ödeyerek kamulaştırmaktadır. Ülkemizde kamulaştırmayı düzenleyici temel hususlar; 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarında yer almıştır. Bu alanda ilk detaylı düzenleme 1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile yapılmıştır. Daha sonra 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

yürürlüğe girmiş olup, bu kanunda 2001 tarih ve 4650 sayılı Kanun ile önemli değişiklikler yapılmıştır (Düren 1977, Kutlu 1992, Anonim 2001/a, Anonim 2001/b, Anonim 2001/c).

Arazi değerlerinin çeşitli amaçlarla takdiri konusu, geniş bir kesimi ve birçok meslek disiplini ilgilendirmesine karşın, bu alanda ülkemizde veri ve bilgi altyapısı oluşturulamamıştır. Bu koşullarda değer takdirinde kullanılan yöntemler ve yaklaşımlarda belirli bir kalite ve standart sağlanamamış olup, bu durum kamu kuruluşları ile taşınmaz malikleri arasında önemli sorunlara neden olmaktadır. Devletin kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için, özel mülkiyete müdahalesi olan kamulaştırma işlemleri sırasında karşılaştığı en önemli sorun ise, kamulaştırılan arazi değerinin tespitinde yaşanmaktadır. Bu durum kamulaştırma sürecinde ilgili kamu kuruluşu ve taşınmaz malikleri arasında önemli sorunlara neden olmaktadır. Nitekim yüksek yargı organlarına ulaşan dava sayıları ve bu organların kamulaştırma yöntemleri ile ilgili olarak birçok kararının bulunması, sorunun büyüklüğünü açıklamaya yeterlidir. Yargı organlarının kararlardan tatmin olmayan ve iç hukuk yolu kapanan arazi sahipleri, sorununu Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’ne taşımışlardır. Bu konuda sonuçlanan davalarda, genellikle ilgili kamu kuruluşu aleyhine karar verildiği ve devletin yüksek miktarlarda tazminat ödediği dikkati çekmektedir.

Arazi değerlerinin çeşitli amaçlarla takdiri ile ilgili tartışmalar, uzun zamandan beri ekonomi biliminin önemli konularından biridir. Gelir yöntemine göre arazilere değer takdir edebilmek için, söz konusu taşınmazlar ile ilgili büyük ölçüde güvenilir veri kaynaklarına gereksinim bulunmakta ve özellikle arazilerin bulunduğu bölgede geçerli olan kapitalizasyon faiz oranlarının bilinmesi gerekmektedir. Birçok gelişmiş ülkede ülke, bölge, yöre ve hatta işletme düzeylerinde her yıl tarım arazilerinin nevelerine göre gerçek alım satım değerleri, arazi kiralari ve işletme gelirleri kayıt edilmekte ve bunlar her yıl sonunda rapor haline getirilerek yayınlanmaktadır (Murray vd. 1983, Nix 1998). Bu veriler kullanılarak her bölge, yöre ve hatta işletme için kapitalizasyon faiz oranları ile arazi gelirlerinin hesaplanması oldukça kolay olduğundan, kamulaştırma ve diğer amaçlarla arazilere değer takdirinde önemli sorunlar yaşanmamaktadır. Ülkemizde ise tarım arazilerin tapu ve kadastro çalışmaları tamamlanamamış, gerçek arazi alım-satım değerleri, tarım ürünleri üretim maliyetleri ve gelirleri ile ilgili mali ve fiziki veriler yerel, bölgesel ve ulusal düzeylerde kayıt edilerek veri ağı organizasyonu kurulamamıştır. Bu yapı tarım arazilerine gelir yöntemine göre değer takdirini büyük ölçüde zorlaştırmaktadır (Demirci vd. 2002).

Ülkemizde yerel veya yatırım projeleri düzeyinde, kamulaştırmaya başlamadan önce,

yörede geçerli olan kapitalizasyon faiz oranı ve arazi gelirlerinin bilimsel araştırmalar ile belirlenmesi ve bu araştırmaların sonuçları kullanılarak arazilerin kamulaştırma bedellerinin takdiri ile bu alanda yaşanan sorunlar ve anlaşmazlıklar büyük ölçüde azaltılabilecektir. Bu bakımdan özellikle büyük ölçekli yatırım projelerine başlanmadan önce, yatırım alanında geçerli olan kapitalizasyon faiz oranı ve arazi gelirlerinin profesyonel kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacak bilimsel araştırmalarla saptanması, kamulaştırma işlemlerinin kısa sürede tamamlanması ve yargı organlarına ulaşan anlaşmazlıkların kısa sürede çözülmesi yönünden gerekli görülmektedir. Bu bildiri, ülkemizde arazi kamulaştırma bedelinin tespitinde kullanılan yöntemler ve bunların yasal dayanakları kısaca değerlendirilmiş, kamu kuruluşlarının konu ile ilgili sorunları incelenmiş ve bunların çözümlenebilmesi için alınması gereken başlıca önlemler kısaca tartışılmıştır.

2. TÜRKİYE’DE TARIM ARAZİLERİNİN KAMULAŞTIRMA BEDELLERİNİN TAKDİRİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Kamulaştırma bedelinin takdirinde kullanılan ölçütler, objektif ve subjektif ölçütler olarak iki grupta toplanabilir. Objektif sistemde; taşınmaz malın vergi değeri veya vergi beyannamesinin verildiği yıldaki değeri veya bunların belirli bir katı kamulaştırma bedeli olmaktadır. Bu sistemde somut veriye dayanılarak değer belirlenmektedir. Subjektif sistemde ise, kamulaştırma bedeli komisyon ve bilirkişiler tarafından takdir edilir. Bu takdirde emsal değer veya alım-satım değerleri ile gelir değeri kullanılabilir. Bu iki ölçütün birlikte kullanıldığı karma sistemler de bulunmaktadır (Kutlu 1992).

Arazi değerlerinin takdirinde, değer takdirinin amacı, malın özellikleri ve yasal düzenlemeler dikkate alınarak uygun yöntem ve/veya yöntemlerin seçilmesi gereklidir. Arazilere değer takdirinde birçok ülkede gelir ve pazar değeri yöntemleri kullanılmaktadır. İngiltere, İsviçre, İrlanda ve Türkiye gibi ülkelerde arazi kamulaştırma bedellerinin takdirinde gelir yöntemi, ABD, Kanada ve KKTC gibi ülkelerde ise pazar değeri yöntemi kullanılmaktadır (Anonim 1962, Murray vd. 1983, Gülten 1994, Demirci vd. 2002). Arazi geliri ve özellikle kapitalizasyon faizinin tespitindeki güçlükler ve hatalar nedeni ile bazı ülkelerde (ABD gibi) gelir yöntemi, arazilere değer takdirinde esas değil de, pazar değeri yöntemini tamamlayıcı veya bu yöntem ile bulunan sonucun kontrolü için kullanılmaktadır.

Ülkemizde 1920’lerden itibaren taşınmazların kamulaştırma değerlerinin takdiri ile ilgili tartışmalar sürmektedir. Tarihsel gelişim perspektifi içinde Anayasa ve yasalarda arazilere değer takdirinde kullanılması gereken yöntemler konusunda önemli

değişiklikler yapılmıştır. 1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu'na göre, arazilerde kamulaştırma bedelinin hesaplanmasında hem pazar değeri, hem de gelir yöntemi kullanılabilmiştir. Ancak 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 4650 sayılı Kanunla ise, araziye değer takdirinde sadece gelir yönteminin kullanılması zorunluluğu getirilmiştir (Anonim 1983/b, Anonim 2001/h). Buna göre kamu kuruluşları tarafından kamulaştırmada satın alma yönteminin uygulanması ve bilirkişilerce kamulaştırma bedelinin saptanmasında gelir yönteminin kullanılması zorunluluğu hâlinde bulunmaktadır.

2.1. 1924 ve 1961 Anayasaları ile 1956 Tarih ve 6830 Sayılı İstimlak Kanunu

1924 Anayasası'nda "kamu faydasına gerekli olduğu usulüne göre anlaşılmadıkça ve özel kanunları gereğince değer pahası peşin verilmedikçe hiç kimsenin malı ve mülkü kamulaştırılmaz" denilmiştir (Md 74). 1924 Anayasası'na göre kamulaştırma karşılığı rayiç bedel veya pazar değerine göre hesaplanmalıdır. 1961 Anayasası'na göre "devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların kanunda gösterilen esas ve usullere göre tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir" denilmiştir (Md 98). 1961 Anayasası'ndaki "gerçek karşılık" kavramı, Anayasa Mahkemesi'nce "pazar (rayiç) değeri" olarak yorumlanmıştır.

6830 sayılı Kanuna göre değer takdirinde görevli olan komisyonlar taşınmaz malın; (i) cins ve nevini, (ii) yüzölçümünü, (iii) kıymetine etki edebilecek bütün nitelik ve unsurlarını, (iv) taşınmaz malın halihazır durumuna, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği gelirini, (v) yapılarda, kamulaştırmanın yapıldığı yıl içinde inşaat fiyatlarına göre maliyetini ve bu maliyetten düşülecek yıpranma payını, ve (vi) taşınmazın emsalinin kamulaştırmanın yapıldığı tarihteki alım-satım rayicini esas tutarak kamulaştırma bedelini takdir edereklidir (Düren 1977). Burada komisyon ve bilirkişiler için belirli bedel tespit ölçütleri getirilmiş olup, bedel tespiti yönünden arsa-arazi ayrımı yapılmamış ve böylece arazilere pazar ve gelir yöntemlerine göre değer takdiri yapma olanağı sağlanmıştır.

2.1. 1982 Anayasası ile 1983 Tarih ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Bu Kanunun Bazı Maddelerini Değiştiren 4650 Sayılı Kanun

1982 Anayasası'nda kamulaştırma ile ilgili olarak "kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde, vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet

hesaplarını ve diğer objektif ölçütleri dikkate alır" hükmü yer almıştır (Md 46). 4709 sayılı Kanun ile yapılan anayasa değişikliği ile anayasada belirtilen kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin ölçütler ortadan kaldırılmış olup, kamulaştırma bedelinin hesaplanma esas ve yöntemlerinin kanun ile belirleneceği belirtilmiştir (Md 46) (Anonim 2001/c). Bu değişikliğin gerekçesi ise, kamulaştırmada gerçek karşılıkların ödenmesi ve geciken ödemelere bağlı olarak uygulanan faiz oranı yönünden bireylerin zarara uğramalarının önlenmesi olarak belirtilmiştir.

1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile ülkemizde kamulaştırma işlemleri çok karmaşık bir duruma gelmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 2001 tarih ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre, tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin tespitinde: "taşınmaz mal veya şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin" dikkate alınması gerekmektedir (Md 11/f ve Md.6/f). Kanun'da belirtilen arazinin net geliri ise, arazi veya toprak rantı olup, arazinin kamulaştırma değerinin belirlenmesinde bu değer kapitalize edilmektedir.

Ülkemizde kamulaştırma işlemlerinin anayasa ve yasalara göre hızlı, doğru ve objektif olarak yapılması, idarelerin bilgi ve tecrübe eksikliği nedeniyle oluşan yanlış ve eksiklerin giderilmesi, çoğunluğu kamu kuruluşlarının elamanlarından oluşan il/ilçe kıymet takdiri komisyonlarının esaslara göre takdir etmemeleri, idarelerin ödenek durumuna göre değer takdir edilmesi, kamulaştırma için maliklerin iptal davası açması ve buna göre kamulaştırmanın iptal edilmesi ile kamu yatırımlarının gecikmesi veya aksaması, komisyonlar tarafından saptanan bedel için genellikle bütün maliklerin bedeli artırma davaları açılmaları ve bu davalar sonucunda kamulaştırma bedellerinin çok yüksek değerlere ulaşması, artan kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi nedeni ile birçok maliklin insan hakkı ihlali nedeniyle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne dava açmaları ve bu davaların genellikle devlet aleyhine sonuçlanması gibi nedenler ile 4650 sayılı Kanun ile kamulaştırmada bedel tespiti mekanizmasının işleyişi bütüncül ölçüde değiştirilmiştir (Anonim 2001/b). 4650 sayılı Kanun'da taşınmazların tam ve kısmen kamulaştırılması, irtifak hakkı kurulması, trampa yoluyla kamulaştırılması ve acele kamulaştırma uygulamalarına imkan sağlanmıştır. Taşınmazın kamulaştırma değerinin tespitinde, ağırlıklı olarak gelir yönteminin kullanılması ve gerektiğinde bunu desteklemek amacı ile yerel alım-satım değerlerinden de yararlanılması kararlaştırılmıştır (Md 3).

Ülkemizde devlet, il özel idareleri, belediyeler, köyler, üniversiteler, YÖK, TRT, Atatürk Kültür, Dil

ve Tarih Kurumu, Katma Bütçeli Kamu Kuruluşları, Barolar, Ticaret ve Sanayi Odaları, Menkul Kıymet ve Kambiyo Borsası, TMMOB ve KİT’ler kamu yararı için kamulaştırma kararı verebilmektedir. 4650 sayılı Kanun ile kamulaştırma mevzuatında yapılan değişikliklere paralel olarak, yatırımcı kamu kuruluşları bünyelerinde “*kıymet takdiri komisyonu*” ve “*uzlaşma komisyonu*” oluşturmak zorundadır (Md.3). 2942 sayılı Kanuna göre oluşturulan il/ilçe kıymet takdiri komisyonları¹ kaldırılmış (Md.10) ve bunun yerine kamulaştırma yapmaya yetkili olan kurum ve kuruluşların bünyelerinde kıymet takdiri komisyonu kurulmuştur. Kıymet takdiri komisyonlarının kısa sürede arazilerin kamulaştırma bedellerini takdir etmeleri ve bunun sonuçlarına göre uzlaşma komisyonu tarafından malikle anlaşma yoluna gidilerek, satın alma yöntemiyle taşınmazın kamulaştırılması ile bu alanda yaşanan önemli sorunlar azaltılabilecektir. Ancak söz konusu komisyonların verimli ve etkili olarak çalıştırılması ve kamulaştırma işlemlerinin kısa sürede tamamlanması ise, değer takdiri altyapısının yetersizliği nedeni ile kolay olmayacaktır (Demirci vd. 2002).

2.2.1. Tam Kamulaştırma

Kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişiler kamulaştırma bedelinin takdirinde, kanunda belirtilen bütün unsurları detaylı olarak gerekçeleri ile incelenmeli ve bunlara dayanılarak kamulaştırma bedeli tespit edilmelidir (Md.11). *Bu amaçla aşağıdaki unsurların dikkate alınması gerekmektedir:*

a. Taşınmazın cins ve nevi: Taşınmazın cinsi arazi, bina, kaynak ve arsa gibidir. Taşınmaz arazi ise bunun nevi; tarla (sulu, kuru), bağ, meyvelik, ağaçlık, orman, çayır ve sazlık arazisi olabilir. Keşifle taşınmazın cinsi, nevi ve halen kullanım durumu saptanmalıdır.

b. Taşınmazın yüzölçümü: Taşınmaz arazi ve arsa ise herbir parselin ayrı ayrı yüzölçümü belirlenmelidir. Binaların ise kapasitesi veya büyüklüğü ile ilgili ölçümler yapılmalıdır. Uygulamada taşınmazların yüzölçümleri tapu kayıtları ile ispat edilmektedir.

c. Taşınmazın değerini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri: Burada arazinin yıllık net geliri ve

kapitalizasyon faiz oranını etkileyen bütün faktörler incelenmelidir. Bu amaçla toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özellikleri ile verimlilik düzeyleri incelenir. Buna ilave olarak taşınmazın ulaşımının kolaylığı, karayolu ve yerleşim yerlerine yakınlığı, imar ve mücavir alanı sınırları içinde veya çevresinde olması, sulanma kolaylığı, mülkiyet güvencesinin varlığı gibi arazinin rahatlığı olarak tanımlanan faktörler de değerlendirilmelidir. Ayrıca her unsurun değere olumlu ve/veya olumsuz etkisi, kalitatif veya kantitatif olarak değerlendirilmelidir. Her unsurun değere olumlu ve/veya olumsuz etkisinin incelenmesinde, genellikle kişisel (subjektif) değerlendirme yapılmaktadır.

d. Varsa vergi beyanı: Bilirkişiler, Emlak Vergisi Kanunu’na göre taşınmazların ilgili vergi dairelerine beyan edilen vergi değerini araştırmalı ve bunları raporlarında belirtmelidir. Kamulaştırma tarihinden önce malik tarafından taşınmazın beyan edilen vergi değerinin hangi yıla ait olduğu, vergi değerinin arazinin normal değerinden yüksek veya düşük olup olmadığı tartışmalı ve değer takdirinde vergi beyanının dikkate alınıp alınmadığı belirtilmelidir.

e. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri: Arazinin bulunduğu yörede daha önce çeşitli kamu kuruluşlarınca kamulaştırma yapıp yapılmadığı araştırılmalı ve bu incelemeler raporlarda belirtilmelidir. Bu değerler bağlayıcı olmamakla birlikte üzerinde tartışma yapılmalı ve emsal araştırmasında değerlendirilmelidir. Aynı yörede daha önce benzer taşınmazlar için takdir edilen değerlerin saptanması, bilirkişilere yaptıkları değer takdiri ile ilgili olarak kontrol yapma olanağı da sağlamaktadır.

f. Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri: Arazi gelirinin saptanmasında, arazinin kamulaştırma tarihindeki durumu, mevki ve koşulları, olduğu gibi kullanılması gibi faktörler dikkate alınacaktır. Buna göre arazinin kamulaştırma günündeki kullanım durumu kapsamında, o zamandaki durumu gözönüne alınacak, yakın bir zamanda parsellenip değerinin artacağı, yeni yol yapılıp şehir merkezine ürünün taşınmasının kolaylaşacağı gibi geleceğe yönelik düşünceler değerlendirilmede dikkate alınamayacaktır. Arazinin mevki ve şartları ile şehir merkezi veya pazara uzaklığı, ürünün taşınması için araç ve yol olup olmadığı, sulama imkanı, münavebe sistemi gibi hususlar araştırılacak ve olduğu gibi kullanılması kapsamında ise, arazinin bu şekildeki durumu durumundaki geliri göz önüne alınacak, ileride tasarlanan kullanım şekli ve arazinin gelecekte kazanacağı (potansiyel) nitelik ve özelliklere göre

¹ İl/ilçe kıymet takdiri komisyonları beş asil ve beş yedek üyeden oluşur. İl/ilçe idare kurulu tarafından defterdarlık memurları, kamu kuruluşlarının ziraat mühendisleri yoksa ziraat teknisyenlerinden ve il/ilçedeki fen adamlarından (inşaat mühendisi veya mimar-mühendis gibi) birer asil ve birer yedek olmak üzere üç asil ve üç yedek üye seçilmektedir. Kalan iki asil ve iki yedek üye ise, belediye encümeni tarafından taşınmaz sahipleri arasından seçilmektedir. Komisyonlar her yıl ocak ayının ilk haftasında belirlenmekte ve göre süresi bir yıldır. Özellikle taşınmaz sahipleri arasından seçilen üyeler ile arazisi kamulaştırılacak malikler arasındaki yakınlık, komisyonun tarafsızlığına gölge düşürebilecek bir durumdur.

getireceği gelir de değer takdirinde esas alınmayacaktır.

Bilirkişiler, arazinin halihazırdaki durumuna göre kullanılması halinde getireceği net geliri saptamalıdır. Arazilerin net gelirlerinin belirlenebilmesi için, arazinin coğrafi ve topoğrafik özellikleri, toprak yapıları, sulanma durumları, verim düzeyleri, yetiştirilen ürünler ve verimleri, münavebe sistem, tesis ve üretim masrafları ve daha birçok ögenin araştırılması ve belirlenmesi gerekli görülmektedir. Değer takdirinde araziler aktüel veya bugünkü niteliklerine göre değerlendirilecektir. Buna göre çayır arazisine çayır gelirine göre değer biçilecek ve değerlendirme tarihinde örneğin arazi üzerinde yonca mevcut değilse, yoncanın münavebe bitkisi olarak alınması uygun olmayacaktır. Bu nedenle münavebe bitkisi olarak gösterilecek ürünlerin yörede yetiştirilebilme olanakları, verimleri ve üretim giderlerinin Tarım İl/İlçe Müdürlükleri'nde de sorulması ve gerektiğinde arazi üzerinde araştırmaların yapılması istenmektedir. Hatta ürün verimlerinin resmi kuruluşlardan alınması ve gerektiğinde ziraat fakültelerinden de bilgi alınması gerekli görülmektedir (Anonim 1970-2002). Ancak kamu kuruluşların bilgileri, il/ilçenin ortalamasını yansıtmakta olup, belirli bir yöreyi temsil etmeyecektir. Bu koşullarda yörede araştırma yapılarak, söz konusu arazileri için net gelir ve kapitalizasyon faiz oranlarının saptanması gereklidir. Buna ilave olarak yörede geçerli olan kapitalizasyon faiz oranı saptanmalı ve yıllık ortalama net gelir kapitalizasyon faiz oranına bölünerek gelir yöntemine göre arazilerin değerleri bulunmalıdır.

g. Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri: Arsaların değerleri, kamulaştırma gününden önceki amacı olmayan emsal satışlara göre belirlenecektir. Bunun için bilirkişiler, kamulaştırılacak arsalarla benzer ve emsal olabilecek arsaları araştırmalı ve bunların gerçek satış fiyatlarını saptamalıdır. Öncelikle emsalin olanaklı oldukça taşınmaz mal ile aynı nitelikleri ve özellikleri göstermesi aranacak, ancak bu şekilde emsal bulunamadığı takdirde değişik nitelikte, başka yer ve bölgelerde ve önceki yıllarda yapılan satışlar emsal alınarak aradaki nitelik, bölge, zaman farkı da göz önüne alınarak taşınmaza göre üstün ve eksik yerleri belirtmek suretiyle taşınmaza değer takdir edilecektir.

h. Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payları: Yapılara kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatlar üzerinden değer takdir edilecektir. Maliyet analizinde, yapının tamamlayıcı parçalarının değeri de yapı değerine katılacaktır. Maliyet hesabı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın kamulaştırma tarihinde yayınlanmış olan resmi birim fiyatları dikkate alınarak

yapılacaktır. Maliyet analizinde yapının bütün nitelikleri ayrıntılı olarak gösterilmeli ve kontrol olanağı da sağlayacak şekilde ayrıntılı olarak rapor hazırlanmalıdır. Yapıların resmi birim fiyatlara göre saptanan değerinden, yapıların geçmiş yıllara ilişkin yıpranma (amortisman) payları çıkarılarak yapıların net değerleri tespit edilmelidir.

i. Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütler: Taşınmaz değerini etkileyebilecek bütün unsurlar, c bendinde incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Bunlar c bendinde değerlendirildiğinden, i bendinde tekrar dikkate alınmaları, ikileme neden olmaktadır. Kamulaştırma bedelinin tespitinde etkili olabilecek bütün unsurlar dikkate alınarak hazırlanacak olan raporda, söz konusu unsurların değerlendirilmesi yapılmalı ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak gerekçeli değerlendirme raporuna dayalı olarak malın değeri saptanmalıdır (Md.11). Ancak bedel takdirinde kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün neden olacağı değer artışları ile gelecek yıllar için düşünülen kullanma şekillerine göre arazilerin getirebileceği kar veya rant artışları dikkate alınmayacaktır.

4650 sayılı Kanun ile kamulaştırmada satın alma usulünün öncelikle uygulanması ilke olarak benimsenmiştir (Md.8). Satın alma yöntemi için kamulaştırma bedelinin takdirinde, kıymet takdiri komisyonları; 11. maddede sayılan ilkelere ilave olarak uzman kişi ve kuruluşlardan da rapor olarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım-satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak, taşınmaz malın bedelini tespit edecektir. Kanunun 11. maddesinde arazilere değer takdirinde sadece gelir yönteminin kullanılması zorunluluğu getirilmiş iken, idare bünyelerindeki kıymet takdiri komisyonlarına gelir yöntemine ilave olarak serbest alım-satım değerlerinden de yararlanma olanağının sağlanması da önemli bir çelişki olarak görülmektedir.

2.2.2. Kısmen Kamulaştırma

Taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması durumunda; kamulaştırılmada kalan kısmın değerinde değişiklik olmaması (Md.12/a), kamulaştırılmada kalan kısmın değerinde, kamulaştırma nedeni ile değer eksilmesinin olması (Md.12/b) ve kamulaştırılmada kalan kısmın değerinde, kamulaştırma nedeni ile değer artışının olması (Md.12/c) gibi durumlar ile karşılaşılabilir. Her üç durumda da kısmen kamulaştırma bedeli, arazinin geliri üzerinden, kanunun 11. ve 12. maddelerindeki esaslar dikkate alınarak bulunacaktır.

Taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması halinde değer düşüklüğü olup olmadığının belirlenebilmesi için; (i) kamulaştırılan kısımda işletme bütünlüğünü bozabilecek arazi ıslahının bulunması, (su kuyusu, drenaj kanalı, sulama sistemi

gibi), (ii) kamulaştırma ile işletme arazilerinin parçalanarak bütünlüğünün bozulması, (iii) kamulaştırılan kısmın bütün arazinin önemli bir bölümünü oluşturması ve (iv) kamulaştırılmadan geri kalan arazinin kullanılmayacak kadar küçük olması gibi konular üzerinde durulmalıdır (Mülayim 2001). Bu konularda yapılacak incelemelerle kamulaştırmadan sonra kalan arazide değer düşüklüğünün olup olmadığı belirlenecektir. İşletme bütünlüğünün bozulması, kamulaştırmadan artan kalan kısmı değerinde düşme olduğunu gösteren bir unsurdur. Kısmen kamulaştırma nedeniyle taşınmazın değerinde eksilme söz konusu ise, değer azalması kamulaştırılan kısma takdir edilen değere eklenerek kamulaştırma bedeli hesaplanır. Kamulaştırma dışı kalan kısmın değerinde artış olmuşsa, bu artış hesaplanarak, kamulaştırılan kısmın bağımsız olarak hesaplanan kamulaştırma bedelinden çıkartılacaktır. Ancak bunun da bir sınırı olup, bu sınır çok düşük bir bedelle veya kamulaştırma karşılığı verilmeden taşınmazın malikinin elinden alınmasını önlemek amacıyla yöneliktir. Değer artışı nedeni ile yapılacak indirim, kamulaştırma bedelinin % 50’sinden daha fazla olamayacaktır (Md.12/c).

2.2.3. İrtifak Hakkı Kurulması

İrtifak hakkı, bir taşınmazı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkisi veren sınırlı ve aynı bir haktır. Bu amaçla taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, belirli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya üzerindeki kaynağın belli bir süre kullanımı için irtifak hakkı tesis edilebilmektedir (Md.4). İrtifak hakkının kurulması ile taşınmazın mülkiyeti yine mal sahibinde kalmakta, irtifak ile sınırlı olarak mal sahibi taşınmazını kullanmakta ve ondan yararlanmaktadır. İrtifak karşılığı ise, taşınmaz üzerinde irtifak tesisinden önceki ve sonraki taşınmaz değerleri arasındaki fark olacaktır. Ancak irtifak hakkı kurulan taşınmaz üzerinde daha önce, aynı veya başka bir kurum tarafından irtifak kamulaştırması yapılmışsa, değer takdirinde önceki irtifak değeri de dikkate alınmalıdır. Taşınmazın değeri belirlenirken, mal sahibinin önceki irtifak nedeniyle almış olduğu irtifak hakkı değeri taşınmazın normal değerinden çıkarılacaktır (Tanrıvermiş 1998).

Gelir yöntemine göre irtifak hakkı değerinin takdirinde “gelir eksilmesi” bulunduktan sonra, irtifak hakkının süresi belirlenir. İrtifak süresine göre değer takdiri esaslarında da değişim olacaktır. Eğer irtifak hakkı kurulması 2-10 yıl veya (n) yıl olup geçici ise, bu durumda (n) yılda oluşacak net gelir eksilmesi, irtifak hakkının tesis edildiği zamana biriktirilerek malike ödenmesi gereken zarar hesaplanır. İrtifak hakkı süreksiz veya sonsuz yıl için geçerli ise, bu durumda yıllık gelir eksilmesinin kapitalizasyon yapılması gerekir. Bunun için sonsuz yıl için irtifak hakkı kurulması nedeniyle oluşacak

yıllık gelir düşüklüğünün belirli bir indirgeme oranı ile bugüne biriktirilmesi gerekecektir. Bu durumda irtifak hakkı değeri; $D = R/f$ formülüyle bulunabilir. Burada; D: irtifak değeri, R: yıllık net gelir (rant) eksilmesi ve f: kapitalizasyon faiz oranını göstermektedir (Tanrıvermiş 1998).

Uygulamada su, doğal gaz, petrol boru hattı ve enerji iletim hatlarının izdüşümünde kalan yerlerin yüzölçümüne göre değer düşüklüğü hesaplanmaktadır. Ancak irtifak hakkı nedeni ile oluşan değer düşüklüğü arazinin tamamında oluşmaktadır. Bu nedenle taşınmaz malın tamamının irtifak hakkı tesisinden önceki ve sonraki değerlerinin hesaplanması ve her iki değer arasındaki farkın da irtifak kamulaştırma değeri olarak görülmesi gerekmekte olup, yüksek yargı organlarının kararları da bu yöndedir (Arcak ve Kitiş 1992, Tanrıvermiş 1998).

2.2.4. Geçici İşgal Tazminatlarının Hesaplanması

Yatırımların gerçekleştirilmesinde acele olarak gerekli olan malzemelerin çıkarılması veya depo edilmesi için özel mülkiyetteki taşınmazların geçici olarak işgal edilmesi söz konusu olmaktadır. Geçici işgal işlemlerinin nasıl yürütüleceği, 15 Şubat 1331 Tarihli Menaafii Umumiye Mutealik İçin Efrada Arazi İle Taş Ocaklarının Muvakkaten İşgali Hakkında Kanun’da” belirtilmiştir. Bunun amaçla açılan ocağın veya depo alanından dolayı oluşan zarar ve ziyanın ödenmesi gerekmektedir.

Arazi sahibine ödenecek işgal tazminatının belirlenmesinde belirli ilkeler dikkate alınmalıdır. Bunun için öncelikle daha önce arazide açılmış malzeme ocağının olup olmadığına bakılmalıdır. Daha önce arazide açılmış malzeme ocağı yoksa, yeniden açılan malzeme ocağı nedeni ile arazinin son durumu ile ilk durumu arasındaki değer farklılığı hesaplanmalıdır. İşgalden önce arazide açılmış malzeme ocağı mevcut ise, o ocaktan alınacak malzemeden dolayı verilebilecek tazminat miktarı, taş veya kumun ocaktaki rayiç bedeli ile ocakta alınacak malzemenin metreküpü ile çarpılarak bulunacaktır (Md.10). Bu hesaplamada, malzemenin ocaktan çıkarılması ve inşaat alanına taşınması giderlerinin rayiç bedelden çıkarılması veya işletme avlusu malzeme satış değerlerinin kullanılması gerekecektir.

İşgal edilen arazide inşaat malzemesi çıkarılmayıp, arazi depo veya imalat mevkii olarak kullanılacaksa, işgal tazminatının hesaplanmasında, işgal süresi boyunca arazinin yıllık kirası (net geliri) ve işgal nedeni ile arazinin biçimi değiştirilmişse, arazinin eski haline getirilmesi için yapılması gereken masraflar hesaplanmalıdır. Bu iki değer toplamı, toplam işgal tazminatı olacaktır. İdare veya firma araziye eski haline getirecekse, bu amaçla ayrıca bedel hesaplanmayacaktır. Tarım arazilerinin

eski haline dönüştürülmesinde; arazinin verimli tarım toprağında olabilecek kayıplar, toprağın fazla sıkışması ve verim gücünü yitirmesi gibi sorunlara da dikkat edilmelidir.

2.3. Devletin Kamulaştırma Harcamaları ve Kamulaştırılan Arazi Miktarları

Kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesi için bazı kuruluşlara kamulaştırma yapma yetkisi verilmiştir. Örneğin, DSİ Genel Müdürlüğü baraj inşaatı, havza düzenleme, içme suyu temini ve kanalizasyon ile ilgili çalışmalarında tam, kısmen ve irtifak

kamulaştırması, Türkiye Elektrik Üretim A.Ş. (TEAŞ) ve Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ), enerji üretim tesislerinin inşaatı ve enerji iletim ağının kurulması çalışmalarında tam, kısmen ve irtifak kamulaştırması yapmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ), Türkiye Kömür İşletmeleri A.Ş. (TKİ), Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü (KHGM), yerel yönetimler ve diğer kamu kuruluşlarının da faaliyetlerini yürütebilmeleri için, aynı kamulaştırma yöntemlerini kullanmaktadırlar (Çizelge 1).

Çizelge 1. Türkiye'de Devlet Kamulaştırma Bütçesinin Yatırım ve Konsolide Bütçe Harcamaları İçindeki Payları (Cari Fiyatlarla, Milyar TL) (Anonim 1990,1999,2002)

Yıllar	Devlet Kamulaştırma Harcamaları (I)	Devlet Yatırı Bütçesi (II)	Konsolide Bütçe Harcamaları (III)	Oranlar (%) ^a	
				I/II	I/III
1980	6,1	196,0	770,0	3,11	0,79
1981	19,5	337,5	1.558,7	5,78	1,25
1982	23,8	446,7	1.804,7	5,33	1,32
1983	41,7	653,6	2.600,0	6,38	1,60
1984	54,0	744,5	3.285,0	7,25	1,64
1985	75,0	1.004,9	5.542,2	7,46	1,35
1986	86,4	1.303,1	7.254,1	6,63	1,19
1987	150,0	1.854,0	11.050,7	8,09	1,36
1988	152,0	3.471,0	20.881,9	4,40	0,73
1989	160,0	5.288,0	32.920,0	3,03	0,49
1990	527,0	9.814,0	64.400,0	5,37	0,82
1991	631,0	13.458,0	101.265,0	4,69	0,62
1992	1.041,0	26.890,0	207.867,0	3,87	0,50
1993	1.739,0	46.226,0	397.180,0	3,76	0,44
1994	1.850,0	84.575,0	818.840,0	2,19	0,23
1995	2.593,0	85.009,0	1.330.920,0	3,05	0,20
1996	6.763,0	238.695,0	3.510.989,0	2,83	0,19
1997	25.048,0	495.287,0	6.254.921,0	5,06	0,40
1998	40.608,0	1.000.375,0	14.789.475,0	4,06	0,28
1999	60.094,0	1.340.593,0	27.143.467,0	4,48	0,22
2000	117.120,0	2.351.784,0	46.713.341,0	4,98	0,25
2001	129.696,0	3.469.629,0	48.359.962,0	3,74	0,27

Devletin kamulaştırma yapabilmek için önemli miktarlara ulaşan mali olanaklara sahip olmasının gerekli olması, kamulaştırmanın ekonomik niteliğini ön plana çıkarmaktadır. Ülkemizde 1980-2001 döneminde devlet kamulaştırma harcamaları reel fiyatlarla % 90,5 oranında artmıştır. Aynı dönemde devlet yatırım bütçesi ise, reel fiyatlar ile % 55,8 ve konsolide bütçe harcamaları ise 5,5 kat artmıştır. İncelenen dönemde devlet yatırım harcamalarının yıllara göre % 2,2 ile % 8,1'ini kamulaştırma harcamaları oluşturmaktadır. Konsolide bütçe harcamaları içinde kamulaştırma harcamalarının payı ise, genellikle % 1,6'nın altında kalmıştır. 1980-2001 döneminde kamulaştırma harcamalarının yatırım bütçesi içindeki payının bazı yıllarda yüksek ve bazı yıllarda düşük olmasının nedeni ise, geciken kamulaştırma bedelinin belirli yıllarda ödenmiş olmasıdır (Çizelge 1).

Ülkemizde 1995-2001 döneminde 720.079,1 da arazi (arsa ve tarım arazisi) kamulaştırılmıştır (Çizelge 2). Kamu kuruluşları için özellikle TEAŞ ve TEDAŞ'ın toplam kamulaştırma alanı içinde irtifak hakkı tesis edilen arazinin payı, yıllara göre % 82 ile % 100 arasında değişmektedir. Diğer yatırımcı kamu kuruluşları ise, genellikle tam ve kısmen kamulaştırma yapmaktadır. İncelenen dönemde toplam kamulaştırılan arazi miktarının % 52,3'ü DSİ, % 20,6'sı TCK, % 0,5'i TKİ, % 10,9'u TEDAŞ, % 5,8'i TEAŞ, % 4,9'u BOTAŞ ve % 5,1'i ise KHGM tarafından kamulaştırılan arazi miktarlarından oluşmaktadır. Buna göre yatırımcı kamu kuruluşları içinde; kamulaştırılan arazi miktarları yönünden DSİ ve TCK ön plana çıkmakta olup, her iki kuruluşun kamulaştırdığı arazi miktarının toplam kamulaştırılan arazi miktarı içindeki payı ise % 72,9 olmuştur.

Çizelge 2. Yatırımcı Kamu Kuruluşlarının Kamulaştırılan Arazi Miktarları (Dekar)

Yıllar	DSİ	TCK	TKİ	TEDAŞ	TEAŞ	BOTAŞ	KHGM	Toplam
1995	40.544,0	28.520,0	-	-	-	-	-	69.064,0
1996	48.816,0	20.120,0	-	-	-	-	6.930,0	75.866,0
1997	82.303,0	11.680,0	-	-	-	-	15.738,0	109.721,0
1998	45.354,0	25.560,0	637,0	1.221,0*	11.283,2*	-	13.593,0	97.648,2
1999	66.255,0	10.160,0	439,0	75.808,2	11.791,8	-	37,2	164.491,2
2000	66.434,0	25.720,0	2.082,0	1.237,3	13.037,5	-	225,0	108.735,8
2001	27.091,2	26.400,0	354,0	328,8	5.416,7	-	8	59.598,7
Toplam	376.797,2	148.160,0	3.512,0	78.595,3	41.529,2	34.955**	36.530,4	720.079,1
Oran	52,33	20,58	0,49	10,91	5,77	4,85	5,07	100,00

(-) Veri bulunmamıştır. (*) Arazinin tam, kısmen ve irtifak kamulaştırma miktarlarını kapsamaktadır. (**) BOTAŞ tarafından kamulaştırılan toplam arazi miktarını göstermektedir.

Kaynak: İlgili kuruluşların emlak ve kamulaştırma birimlerinin kayıtlarından derlenmiştir.

3. ARAZİ KAMULAŞTIRMA BEDELLERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ SORUNLAR

3.1. Arazilerin Niteliklerinin Değerlendirilmesi ile İlgili Sorunlar

Arazilerin kamulaştırma değerlerinin takdiri yönünden arsa-arazi ayırımının yapılması büyük önem taşımaktadır. Arsa niteliğine sahip olan taşınmazlara pazar değerine ve tarım arazisi niteliğine sahip olan taşınmazlara ise gelir yöntemine göre değer takdir edilmesi yasal bir zorunluluktur. Ayrıca arsalarla değer takdirinde genellikle inşaat mühendisleri veya mimarlar ve arazilere değer takdirinde ise ziraat mühendisleri görev almaktadır. Belirli bir arazinin arsa olarak değerlendirilebilmesi için iki koşulun bulunması gerekmektedir. Bunlar; (i) taşınmaz kamulaştırma gününde imar planı içinde ise, hiçbir koşul aranmadan bu yer arsa olarak değerlendirilecek ve (ii) taşınmaz değerlendirme tarihinde (kamulaştırmanın tebliğ veya dava günü) imar planı içinde olmamakla birlikte, belediye mücavir alanı içinde ise, söz konusu taşınmazlar belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmakta ve etrafı da meskun ise bu yerlere de arsa olarak değer takdir edilecektir (Anonim 1970-2002, Demirci vd. 2002).

Belediye mücavir alanı içinde bulunan taşınmazların; belediyenin su, kanalizasyon, çöp toplama, sokak-çevre temizliği, ulaşım, yol bakımı, sokak aydınlatması gibi hizmetlerinin tamamından yararlanması ve arazilerin çevresinin de tamamen yerleşime açılmış olması veya meskun olması durumunda (bağ ve yayla evleri hariç), söz konusu taşınmazların da arsa olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Belediye mücavir alanı sınırları içinde olan taşınmazların belediye hizmetlerinden kısmen (su hizmeti gibi) yararlanabilmesi, taşınmazın çevresinde dağ ve yayla evlerinin bulunması, mevzi imar planı yapılmış olması ve hatta taşınmazın çevre düzeni planı içinde olması, arsa niteliğini kazanmak için yeterli değildir.

3.2. Gelir Yönteminin Unsurlarının Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar

Ülkemizde tarım arazilerine gelir yöntemine göre değer takdirinde kullanılacak hazır veri ve bilgi kaynakları (tarım işletmeleri muhasebe veri ağı) bulunmamaktadır. Bu koşullarda değer takdiri için gerekli olan verilerin doğrudan bilirkişi veya komisyon üyeleri tarafından toplanması gerekmekte olup, bu oldukça güç bir iştir.

Arazi kamulaştırma bedelinin takdirinde gelir yöntemi kullanılmakla birlikte, bu yöntemin uygulanmasında net gelir ve kapitalizasyon faiz oranının tespitinde, genellikle konu ile ilgili bilimsel teori ve esaslara uygun işlemlerin yeterince yapılmadığı görülmektedir. Değer takdirinde tarım işletmeleri bir bütün olarak analiz edilmemekte ve belirli bir yöredeki parseller üzerinde çalışma yapılmaktadır. Bu bakımdan kamulaştırılacak arazilerin rantları (net gelirleri), GSÜD'den arazi kirası hariç, üretim masraflarının çıkarılması ile tespit edilmelidir. Uygulamada arazi üzerinde yaygın olarak yetiştirilen tek yıllık ürünlerde üretim masrafları detaylı olarak araştırılmadan, ilgili kamu kuruluşlarından alınan veriler kullanılarak gelir ve gider analizi yapılmaktadır. Ürünler göre yapılan giderler toplam olarak verilmekte ve bu yaklaşım giderlerin denetimine olanak vermemektedir. Ayrıca gelir ve giderlerin tespiti bilimsel esaslara dayanmadan, varsayımlara dayalı olarak yapılmadığı için de tutarlı bulunmamaktadır. Nitekim gereğinden düşük olarak hesaplanan üretim masrafları, söz konusu ürünün net gelirini yükseltmekte olup, bu durum arazi değerinin normalden daha yüksek takdir edilmesine neden olmaktadır.

Yıllık net gelirin analizinde, parselin bulunduğu mevkideki ortalama ürün verimi, münavebe sistemi ve çiftçi eline geçen ürün fiyatlarının kullanılması gerekmektedir. Bilirkişi raporlarında ürün verimi, fiyatlar ve maliyetler ile ilgili detaylı arazi ve büro çalışması yapılmadan, tamamen Tarım İl/İlçe Müdürlüklerinin il/ilçe geneli için hazırladıkları ve birçok masraf unsurunun ihmal edildiği maliyet çizelgeleri, ürün verimleri ve üretim değerlerine göre

hesaplama yapılmaktadır. Özellikle tarımsal üretime ayrılan sermayenin risk karşılığı veya fırsat maliyeti olarak hesaplanması önerilen sermaye faizi veya değişen üretim masrafları faizi ve genel idare giderlerinin (Kıral vd. 1999, Rehber 1999, TEAE 2001) ihmal edilmesi veya bu amaçlarla uygun oranların seçilerek kullanılmaması, birim alana hesaplanan yıllık net gelirin (rantın) ve dolayısıyla arazi değerinin yüksek bulunmasına neden olmuştur. Ürün satış fiyatlarının düzeltilmesi veya çiftçi eline geçen ürün fiyatlarının tespitinde; satış fiyatından stopaj ve Milli Savunma Sanayi Destekleme Fonu'nun çıkarılması gerekmekte olup, ürün fiyatlarının düzeltilmesinde, genellikle bu hususa uygun işlem yapılmamaktadır.

Meyve bahçesi, bağ arazisi ve meyvesiz ağaçlıkla kaplı arazilerde tesis ve üretim masrafları detaylı arazi araştırması yapılmadan, masraflar toplam veya gayrisafi üretim değerinin belirli bir oranı olarak verilebilmektedir. Diğer yandan sürekli plantasyonlara genellikle tarla arazileri gibi değer takdir edilmekte ve bu yolla hatalı olarak bulunan değere bilimsel esaslara uygun olmadan kişisel deneyimlere göre belirlenen birim ağaç bedelleri ilave edilmektedir. Halbuki meyve ve bağ arazilerinin kamulaştırma bedeli, gelir yöntemine göre ağaç ile kaplı arazi değeri olarak hesaplanmalıdır. Gelir yöntemine göre bağ ve meyve bahçesinin çıplak toprak ve ağaçla kaplı arazi değerleri hesaplanmadan, verimli birim ağaç değerinin hesaplanması bilimsel esaslara uygun olmayacaktır (Casler ve White 1982).

Kapitalizasyon faiz oranının tespitinde; bir yıl vadeli tasarruf mevduatı, süreklilik ve güvence yönünden araziye benzer yatırımlar olarak kabul edilen uzun vadeli şirket ve devlet tahvilleri faiz oranları, ipotek karşılığı alınan orta ve uzun vadeli tarımsal kredi faiz oranları ve pazar yaklaşımı kullanılabilir. Türkiye'de ekonominin istikrarlı olduğu dönemler çok ender olup, enflasyon ve diğer makro ekonomik sorunlar, bir yıl vadeli tasarruf mevduatı ile uzun vadeli devlet ve şirket tahvillerinin faiz oranlarının bu amaçla kullanımına olanak vermemektedir. Enflasyon dönemlerinde nominal faiz oranı yerine reel faiz oranının kullanılması bile, gerçek kapitalizasyon faiz oranına ulaşmaya imkan vermeyecektir¹. Ayrıca gelişmiş ülkeler için önerilen tarıma verilen ipotek kredi faizinin ülkemizde kapitalizasyon faiz oranı yerine kullanılması da uygun değildir. Bu koşullarda pazar yaklaşımına başvurularak, temel kapitalizasyon eşitliğinden (Değer = Rant / Kapitalizasyon Oranı) yararlanılması

gerekmektedir. Kapitalizasyon formülü yeniden düzenlenirse, kapitalizasyon faiz oranının arazinin yıllık net gelirin pazar değerine oranı olduğu ortaya çıkmakta ve gerçek pazar değerleri bilinen arazilerin net kira gelirleri ($\sum R$) ile söz konusu arazilerin satış değerleri ($\sum D$) arasındaki ilişki ($\sum R/\sum D$), kapitalizasyon oranını vermektedir. Bu da gelir yönteminde, pazar yönteminin kullanılması sonucunu doğurmakta olup, gelir yönteminin uygulanması amacı ile de bir anlamda çelişmektedir (Tanrıvermiş 2000).

Türkiye'de 1990'dan günümüze kadar olan dönemde birkaç ilde yapılan az sayıdaki bilimsel araştırmanın sonuçlarına göre, kapitalizasyon faiz oranı % 2 ile % 10 arasında değişmektedir (Çizelge 3). Nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu Karadeniz Bölgesi'nde bu oranın % 2 ile % 4 arasında ve Ege ve Akdeniz Bölgeleri'nde ise % 4 ile % 6 arasında değiştiği görülmektedir. Ancak ülkemizde birkaç ilde yapılan araştırma ile belirlenmiş olan kapitalizasyon faiz oranlarının zaman içinde değişim göstermesi de doğaldır. Tarımda kalkınma ve dolayısıyla kapitalistleşme düzeyi ilerledikçe, kapitalizasyon faiz oranları da % 1'ler düzeyine yaklaşacaktır. Bununla birlikte belirli bir yörede yapılan araştırma ile saptanan ortalaması kapitalizasyon faiz oranları, yörede önemli ekonomik ve sosyal yapı değişikliği ile tarım teknolojisinde önemli bir değişim olmaması durumunda, uzun süre kullanılabilirler.

Kıymet takdiri komisyonu ve bilirkişiler, çalışma alanlarında kapitalizasyon faiz oranını yapacakları arazi araştırmaları ile saptamalıdır. Ancak kapitalizasyon faiz oranının tek bir uzman tarafından saptanması oldukça zor olup, uzun zaman almaktadır. Bu koşullarda gelir yönteminin uygulanmasında, kapitalizasyon faiz oranının rastgele alınması veya bu oranın seçiminde yapılacak veri toplama, değerlendirme ve metodoloji hataları, taşınmazların belirlenen kamulaştırma değerleri ile normal piyasa değerleri arasında önemli farklılıkların ortaya çıkmasına neden olacaktır. Bu durumda gelir yöntemine göre bulunacak değere göre yapılacak işlemlerden kamu ve özel kuruluşlar ile bireyler büyük ölçüde zarar görebilir veya taraflardan herhangi biri, bu uygulamadan hakkı olmayan bir avantaj elde edebilir. Bütün bu sorunlar kamulaştırma bedelinin rasyonel olarak saptanması ve yargı organlarına ulaşan anlaşmazlıkların azaltılmasına olanak vermemektedir.

Yargıtay Kararlarında, uygulama veya yüksek mahkemeye ulaşan davalardaki bilirkişi raporlarına göre kapitalizasyon oranının alt ve üst sınırı % 3 ile % 15 olarak belirtilmektedir (Anonim 1970-2002). Ancak bu karar herhangi bir araştırmaya dayanmamaktadır. 1960'lı ve 1970'li yıllardaki kararlarda ise, "*Tarım Ekonomisi Bilimi'nde*", tarımda sermayenin ortalama % 5 oranında net gelir getirebileceğinin kabul edildiği belirtilmiş ve buna

¹ Türkiye'de reel faiz oranı 1990-2000 döneminde % 4 ile % 5 arasında değişmektedir. Ancak bu oran ile bütün bölgelerde arazilere değer takdir etmek hatalı olacaktır. Doğu ve Güneydoğu Bölgeleri'nde kapitalizasyon faizi, bu orandan daha yüksek, Ege, Akdeniz, Marmara ve Karadeniz Bölgeleri'nde ise daha düşük olabilecektir. Detaylı bilgi için bakınız: Tanrıvermiş (2000).

göre değeri takdir edilecek tarım arazisinin ortalama net gelirinin % 5'e bölünerek değerinin saptanabileceği belirtilmiştir. Ancak söz konusu oranın zaman içinde, yörelere göre ve hatta araziden araziye değişebileceğinin özellikle vurgulanması gerekmektedir. Ülkemizde kapitalizasyon oranı olarak belirli zaman aralığında kullanılacak sabit bir alt ve üst sınırın belirlenebilmesi için yeterli bilimsel araştırma yapılmamıştır (Tanrıvermiş 2000).

Bilirkişi raporlarında kapitalizasyon faiz oranının nasıl hesaplandığı açıklanmadan, belirli kabullerle bu oran, bütün arazi neveleri (tarla ve meyve bahçesi gibi) için genellikle % 3 ile % 7 arasında değişen oranlarda alınmaktadır. Bu amaçla kullanılan kriterler veya esas alınan unsular ise; taşınmazın mevkii, yol ve yerleşim yerlerine yakınlığı, toprak yapısı, toprak sorunları, bitki örtüsü ve arazinin

tarımsal nitelikleri, arazinin topoğrafik özellikleri, üretim ve toprak kullanım biçimleri, nakliye olanakları ve araziye olan talep, yöredeki iklim koşulları, bölgenin gelişmişlik durumu, tarımsal kredi faiz oranları, ülkede yaşanan yüksek enflasyona bağlı olarak taşınmaz değerlerinin artışı ve arazinin en önemli güvence olarak görülmesi gibidir. Ancak bu faktörlerden kapitalizasyon faiz oranının nasıl tespit edildiği ise, raporlarda genellikle açıklanmamaktadır (Demirci vd. 2002).

Ülkemizde özellikle 2000'li yıllarda enflasyon ve kredi faiz oranları % 100'ler düzeyine yaklaşmış olmasına karşın, kapitalizasyon oranının % 3 ile % 7 oranına nasıl getirildiği anlaşılamamıştır. Bunun dışında raporlarda verilen faktörlerin, kapitalizasyon faiz oranına nasıl ve hangi ölçülerde yansıtıldığı da belirtilmemiştir.

Çizelge 3. Ülkemizde Bazı İller İçin Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranları (%) (1990-+)

Araştırmanın Yapıldığı İller	Yapılış Tarihi	Araştırmanın Niteliği**	Arazi Neveleri					Ortalama Kapitalizasyon Faizi (%)	
			Tarla Kuru	Arazileri Sulu	Meyve Bahçr	Meyvesiz Ağaçlık	Bağ Kuru Sulu		
Kırıkkale	1990	Y.L. Tezi	5,0-7,4	6,0	-	-	-	-	5,5 (6,0)
Ankara	1991	B. Araştırma	5,9-6,1	5,8-6,9	-	-	-	-	-
Seyhan+Yüreğir	1992	Y.L. Tezi	4,9	5,5	-	-	-	-	5,3 (5,0)
Eskişehir	1992	Y.L. Tezi	5,0-6,9	7,8	-	-	-	-	6,1 (6,0)
Tokat	1996	Y.L. Tezi	3,3	3,9	-	-	-	-	3,8 (4,0)
Erzurum	1997	Doktora Tezi	10,9	11,9	-	-	-	-	11,7 (9,9)
Erzincan	1997	Doktora Tezi	7,6	8,5	-	-	-	-	8,7 (9,9)
Ankara+Çubuk	1998	Y.L. Tezi	5,0	-	7,0	-	-	-	5,0 (5,0)
Manisa	1998	Doktora Tezi	-	-	-	-	-	-	3,8 (4,0)
Ankara+Kızılcahamam	2000	Doktora Tezi	3,9	9,9	-	-	-	-	4,1 (4,0)
Bayburt+Demirözü	2001	B. Araştırma	8,4	7,0	-	-	-	-	7,7 (8,0)
Yalova+Çınarcık	2001	B. Araştırma	-	3,5	4,0-4,9	-	-	-	4,2 (4,0)
Bilecik+Söğüt	2001	B. Araştırma	5,5	-	4,9	-	5,9	-	5,6 (6,0)
Ergani+Dicle	2001	B. Araştırma	7,5	-	-	-	9,2	-	8,4 (8,0)
Sinop+Boyabat	2001	B. Araştırma	5,4	4,5-4,8	-	-	-	-	4,8 (5,0)
Samsun+Ünye+Fatsa	2001	B. Araştırma	-	4,3	1,4-3,0	-	-	-	3,0 (3,0)
Siirt+Eruh	2001	B. Araştırma	5,6	-	5,2	-	-	-	5,4 (5,0)
Gaziantep+Şanlıurfa	2001	B. Araştırma	2,5	-	5,2	-	3,9	-	3,4 (3,0)
Gümüşhane	2001	B. Araştırma	5,5-5,8	4,4-5,1	-	-	-	-	5,1 (5,0)
Holaman+Perşembe	2001	B. Araştırma	-	-	2,5-3,6	-	-	-	3,1 (3,0)
Silifke+Taşucu+Anamur	2001	B. Araştırma	4,9	4,5	5,7	-	-	-	4,9 (5,0)
K.Maraş+Pazarcık	2001	B. Araştırma	3,9	4,1	-	-	-	-	4,0 (4,0)
Kilis	2001	B. Araştırma	4,5	4,2	5,7	-	4,2	-	4,6 (5,0)
Ayvacık+Edremit	2001	B. Araştırma	-	3,5-4,4	4,0	-	-	-	4,0 (4,0)
Pozantı+Ulukışla	2001	B. Araştırma	3,9	4,5	5,5	4,9	6,3	5,6	5,0 (5,0)
Ordu+Gülyalı	2001	B. Araştırma	-	-	2,0	-	-	-	2,0 (2,0)
Ayaş+Güdül	2002	B. Araştırma	6,7	5,7	7,0	-	-	-	6,5 (7,0)
Osmaniye (Merkez)	2002	B. Araştırma	4,9	3,9	4,2	-	-	-	4,2 (4,0)
Ankara+Polatlı	2002	B. Araştırma	1,5-3,1	1,5-3,1	-	-	-	-	2,2 (2,0)
Düzce	2002	B. Araştırma	3,9-4,7	3,6	4,9-5,8	4,2	-	-	4,5 (5,0)

(*) Bölge için önerilen ortalama kapitalizasyon faiz oranıdır. (**) Y.L. Yüksek Lisans, B. Araştırma Bireysel Araştırma

Kaynak: Vural 1991, Demircan ve Orhan 1992, Şener 1992, Keskin 1994 ve 2000, Sayılı ve Esengün 1996, Birinci 1997, Engindeniz 1998, Özudoğru 1998, Tanrıvermiş 2000, Demirci vd. 2002

Aslında yukarıdaki faktörlerden sadece tarımsal kredi faiz oranı, kapitalizasyon oranının tespitinde kullanılabilir (Anonim 1983/a, Murray vd. 1983). Bunun dışındaki faktörlere göre kapitalizasyon faiz oranı tespit edilememekte ve

tarımsal kredi faiz oranları esas alınarak bu oranın belirlenmesi ise, ülkemiz koşullarına uygun bulunmamaktadır. Buna göre kapitalizasyon teorisinin bilirkişiler tarafından yeterince anlaşılmadığı ve özellikle kapitalizasyon oranının

saptanmasında bilimsel yaklaşımların büyük ölçüde ihmal edildiği görülmektedir. Kapitalizasyon oranının alanda detaylı araştırma yapılmadan belirli varsayımlara göre kabul edilmesi ise, mahkemelere ulaşan dava sayılarının artmasına ve anlaşmalıkların çözümünün uzun zaman almasına veya maliklerin ödenen kamulaştırma bedellerinden tatmin olmamalarına neden olmaktadır.

3.3. Gelir Yönteminin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar

Gelir yönteminde kapitalizasyon faizi ve net gelirin saptanmasında yaşanan sorunlar yanında, özellikle bu yöntemin uygulanmasında, kanunda yer alan bedel tespit ölçütlerinden biri olan objektif ölçütler de hatalı olarak değerlendirilmektedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, objektif ölçütlerin niteliği ve taşınmazın değerine katkısı dikkate alınarak, gelir yöntemine göre belirlenen değer % 100'ü geçmeyen bir oranda artırılabilmesine karar vermiştir.¹ Diğer objektif ölçütler gerekçe gösterilerek gelir yöntemine göre belirlenen arazi değerlerinin % 50, % 80 veya % 100 oranında artırılması objektif bir uygulama olmamaktadır. Çünkü değer belirlenmesinde etkili olabilecek faktörler; arazinin nevi, cinsi, yüzölçümü, pazar değeri ve net geliri gibi faktörler olabilir. Bunlar da daha önce dikkate alındığından kamulaştırma ile ilgili bilirkişi raporlarında 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesinin i bendinin uygulamada dikkate alınmaması daha doğru olacaktır. Objektif ölçütler dikkate alınarak gelir yöntemine göre bulunan değer % 100'e kadar artırılması tamamen subjektif bir uygulama olarak görülmekte olup, bunun bilimsel dayanağı da bulunmamaktadır.

Bilirkişi raporlarda; parselin mevki olarak meskun alana, il/ilçe merkezlerine, belediye imar ve mücavir alanlarına veya çevresine yakın olması, yörede işletme başına düşen işlenebilen arazi varlığının sınırlı olması, parselin karayoluna sınır veya yakın olması, arazi sahiplerinin toprağa bağımlılığı ve arazide yetiştirilen ürünlerin kolaylıkla pazar bulması gibi nedenler objektif unsur alınarak parselin değerinin artırıldığı görülmektedir. Söz konusu arazilerin değerlerini etkileyebilecek faktörler, raporlarda özellikle kapitalizasyon faiz oranı ve arazi gelirinin tespitinde dikkate alınmış olmasına karşın, bilimsel esaslara uymasa da gelir yöntemine göre bulunan bedelin % 100'e varan

oranlarda artırılması ikileme neden olur. Diğer yandan bu unsurların değere katkı oranları subjektif olarak da olsa ayrı ayrı gösterilmemektedir. Ancak taşınmazın yola yakınlığı, sosyal ve kültürel faaliyetlerden yararlanması objektif unsur sayılarak, gelir yöntemine göre belirlenen değer belirlen oranlarda artırılması için dayanak gösterilmesi de uygun değildir (Anonim 1970-2002). Aksı halde kamu kuruluşları yatırım faaliyetleri için gerekli olan arazileri kamulaştırmak için gereğinden fazla ödenek ayırmak durumunda olacaklardır. Bu durum ülkemizde önemli altyapı yatırımlarının gereğinden daha uzun bir sürede gerçekleşmesine neden olacaktır.

Ülkemizde ulusal mahkemelerde konu ile ilgili olarak alınan kararlardan memnun olmayan malikler, kamulaştırmada bedel tespiti sorununu Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne taşımaktadırlar. Ülkemizden Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne baraj ve yol kamulaştırması ile ilgili olarak 1.250 dava açılmış ve henüz hükümete tebliğ edilmemiş 2.000 başvuru içinde kamulaştırma davaları da bulunmaktadır (Anonim 2001/b). Bu davalarda genellikle ilgili kamu kuruluşu aleyhine karar verilmekte ve devlet önemli miktarda tazminat ödeme yükümlülüğü ile karşı karşıya kalmaktadır.

3.4. 4650 Sayılı Kanun İle Yapılan Düzenlemelerin Uygulanması İle İlgili Sorunlar

Kamu kuruluşları, kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve konu ile ilgili gelişmelerin izlenmesi gibi görevleri yürütmek üzere bünyelerinde emlak ve kamulaştırma birimleri kurmuşlardır. 4650 sayılı Kanun ile kamulaştırma mevzuatında yapılan değişikliklere paralel olarak, yatırımcı kamu kuruluşları bünyelerinde "kıymet takdiri komisyonu" ve "uzlaşma komisyonu" oluşturmak zorundadır (Md.3). Kamulaştırmada öncelikle satın alma yönteminin uygulanabilmesi için, kamulaştırılan taşınmaz malın bedelini takdir etmek üzere, en az üç kişiden oluşan kıymet takdiri komisyonu oluşturacak olup, idarenin iş yoğunluğuna bağlı olarak birden fazla komisyon görevlendirilebilecektir. Kıymet takdiri komisyonunun genellikle kısa sürede arazilerin kamulaştırma bedellerini takdir etmesi gerekmektedir. Bunun için idarelerin bünyelerinde yatırım alanı ile ilgili kullanılabilir arazi gelirleri ve kapitalizasyon faiz oranı ile ilgili hazır bilgilerin olması gerekmektedir. Bu amaçla kullanıma hazır veri ve bilgiler olmadığına göre, kıymet takdiri komisyonlarının işlerini teknigine uygun olarak yapmaları ve tahminlerin tutarlı olması oldukça güç görülmektedir.

Kıymet takdiri komisyonu tarafından takdir edilen bedel üzerinden pazarlıkla taşınmazı satın alma ve trampa işlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere, idareler bünyelerinde en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu

¹ Bilirkişi raporlarında, objektif ölçütlerin niteliği ve dava taşınmazın değerine katkıları dikkate alınarak, belirlenen taşınmaz değeri bir mislini (%100'ü) aşmayacak bir oranda artırılıp, bu değer esas alınmak suretiyle taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti uygun görülmektedir. Bakınız: *Yargıtay Hukuk Genel Kurul Kararı, E 1992/18-715, K 740*. Bununla birlikte bilirkişi raporlarında objektif unsurların neler olduğu ayrı ayrı yazılmalı ve bunların değere katkı oranları ayrı ayrı belirtilmelidir. Bakınız: *Yargıtay 5 H D E 1985/13331 ve K 14176, Yargıtay 5 H D E 1988/4242 ve K 10691, Yargıtay 5 H D E 1994/18732 ve K 22721*

görevlendirebilecektir (Md.8). Uzlaşma komisyonunda görev alacak elemanların özellikle malikle olan ilişkilerinde titiz davranmaları, komisyon tarafından takdir edilen değerleri gizlemeleri, uzlaşma ve özellikle malikle ilişki kurma yeteneğine sahip olmaları gerekir. Kıymet takdiri komisyonunca takdir edilen değerler aşılmamak koşuluyla malik ile anlaşarak satın alma yoluyla kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ise, uzlaşma komisyonu tarafından yapılacaktır. İdarelerde kurulan komisyonların verimli ve etkili olarak çalıştırılması ve kamulaştırma işlemlerinin kısa sürede tamamlanması, büyük ölçüde mevcut değer takdiri altyapısının yetersizliği nedeni ile kolay olmayacaktır. Bu koşullarda yapılan yasal düzenlemelere karşın, ulusal ve uluslararası mahkemelerde konu ile ilgili olarak açılan dava sayılarının azaltılması mümkün olmayacaktır.

Kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi ve geciken kamulaştırma bedelleri için de genellikle enflasyon oranının altında kalan ve her yıl belirlenen yasal faizin (basit) uygulanması bir insan hakkı ihlali olarak değerlendirilmektedir. Bunu önlemek için 4650 sayılı Kanunda “kamulaştırma bedelinin taksitle ödenmesi halinde, taksitlere peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddinin uygulanması” konusunda bir düzenleme yapılmıştır (Md.3). Bu düzenleme ancak geciken kamulaştırma bedelinin bugünkü değerinin tespitinde bileşik faizin dikkate alınması durumunda anlamlı olur. Ayrıca “idarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamayacağı” hükmü de, kamulaştırılan arazi miktarının ve dolayısıyla kamu yatırımlarının sınırlanması için yapılan bir düzenleme olarak değerlendirilebilmekle birlikte, maliklerin mülkiyet haklarının korunması yönünden de önemli görülmektedir.

3.SONUÇ VE ÖNERİLER

Tarım arazilerinin değerlerinin oluşmasında yalnızca ekonomik faktörlerin etkili olduğu tam rekabet piyasasında pazar (rayiç) değeri, arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin kapitalizasyonu ile bulunan değere ve arazinin yıllık ortalama net geliri ise, taşınmazın yıllık net kira gelirine eşit olacaktır. Ancak böyle bir taşınmaz piyasası sadece “model” olarak mevcut olduğundan, değer takdirinde, amaca ve koşullara uygun olarak değeri en iyi yansıtabilecek yöntem ve/veya yöntemlerin birlikte kullanılması gerekmektedir. Ülkemizde kamulaştırmada gelir yönteminin kullanılması yasal bir zorunluluk olmaktadır. Ancak arazi değerlerinin takdirinde gelir yönteminin kullanılmasının en önemli güçlüğü, bu amaçla kullanılacak göreceli olarak statik, konu uzmanlarınca bilinen, bölgelere ve yörelere göre değişebilen, geleceği temsil edebilen ve pazar (rayiç) değerini yansıtabilen kapitalizasyon faiz

oranı ile arazi gelirlerinin yöre veya yatırım alanları düzeylerinde, belirli zaman aralıkları ile hesaplanmamış ve yayınlanarak kullanıcıların hizmetine sunulmamış olmasıdır.

Ülkemizde son 12 yılda farklı yörelerde kapitalizasyon faiz oranının tespitine yönelik birkaç bilimsel araştırma yapılmıştır. Bu araştırmalar ile saptanan bulgular, uygulamada kıymet takdir komisyonu üyeleri ve bilirkişiler için bir hareket noktası veya genel bir referans (rehber) niteliğinde olacaktır. Arazi değerini etkileyen faktörlerin olumlu ve/veya olumsuz etkileri dikkate alınarak, yöre için belirlenen ortalama kapitalizasyon faiz oranında belirli oranlarda ($\pm\%1-2$) düzeltme yapılabilmektedir. Kapitalizasyon faiz oranı ve arazi gelirlerinin analizine yönelik araştırmaların rastgele yapılması veya bu alanda yeterli teknik bilgi ve deneyime sahip olmayan kişiler tarafından yapılması halinde, takdir edilecek taşınmaz değeri, cari piyasa değerinden oldukça farklı olabilecektir.

Kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesine yönelik olarak çeşitli amaçlarla yapılan bilimsel araştırmaların sonuçları, hemen her bölgede ortalama kapitalizasyon oranın ancak bilimsel araştırmalarla saptanabileceğini ve bu işlemin böyle bir araştırma yapma olanağına sahip olmayan herhangi bir bilirkişi tarafından yapılamayacağını göstermektedir. Bu nedenle taşınmaz değerlerinin objektif olarak tespiti ve böylece ilgililerin hakkının devlete veya devletin hakkının ilgili taraflara geçmesinin önlenmesi için bu tip bilimsel araştırmaların yapılması veya yatırımcı kamu kuruluşları tarafından bu alanda uzman olan kişi ve kuruluşlara yaptırılması zorunluluğu bulunmaktadır.

Ülkemizde değer takdiri alanında; gerekli bilgilerin sağlanmasındaki güçlükler, kullanılan yöntemleri veya yöntemlerin uygulanmasında yapılan hata ve eksiklikler, değer takdiri yapanlar arasında bilgi alış-verişinin olmaması ve yapılan işlemlerin denetimi ile ödüllendirme veya cezalandırma sisteminin kurulamaması gibi nedenlere bağlı olarak, belirli bir kalite veya standart sağlanamamıştır. Bu koşullarda kullanılan satış değerleri, arazinin net geliri ve kapitalizasyon faiz oranı genellikle araştırmaya dayanmadan, çoğu kez rastgele ve kişilerin (subjektif) görüşlerine dayanmaktadır. Ancak değer takdiri çalışmalarının kurumsallaştırılması, günümüzde subjektif olarak yapılan işlemler yerine, her bölgede periyodik olarak yapılacak araştırmaların sonuçlarına dayanan objektif bulguların kullanılmasına ve bu işlemlerin ülke genelinde standardize edilmesine olanak verebilecektir.

Ülkemizde tarımsal taşınmazların değerlerinin biçilmesi ile ilgili çeşitli sorunların çözümü için öncelikle değer takdiri ve bilirkişilik alanındaki eğitim ve araştırmalara önem verilmelidir. 7472 sayılı Kanuna göre bölüm ayırımı gözetilmeden ziraat fakültelerinin

bütün bölümlerinden mezun olan teknik elemanlar bilirkişi olabildiğine göre, değer takdiri ve bilirkişilik derslerinin bütün bölümlerin programlarında bulunması gerekmektedir. Ayrıca her yıl TMMOB Ziraat Mühendisleri Odası'nca bilirkişi listesine alınan teknik elemanlara yönelik olarak, bilirkişilik ve değer takdiri konusunda hizmet içi eğitim verilmesi, yapılacak değer takdiri çalışmalarının kalitesinin yükseltilmesi açısından yararlı olabilecektir. Diğer yandan üniversiteler ve tarımsal araştırma enstitülerinde değer biçme alanında çalışan araştırmacı sayısı çok yetersizdir. Diğer yandan bu alanda yeterli sayıda araştırmacının yetiştirilmesi ve belirli aralıklarla bütün il ve ilçelerde, üniversiteler ve araştırma enstitüleri tarafından periyodik bilimsel araştırmaların yapılması ve bunların sonuçları yayınlanarak ilgililerin kullanımına sunulması gerekli ve yararlı görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Anonim, 1962 Amme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Kanun, Resmi Gazete Sayı:15/1962, Kıbrıs
- Anonim, 1970-2002 Yargıtay Kararları, (Kamulaştırma İle İlgili Çeşitli Kararlar), Ankara
- Anonim, 1983/a The Appraisal of Rural Property, American Institute of Real Estate Appraisers, Illinois, USA.
- Anonim, 1983/b Kamulaştırma Kanunu, DSI Genel Müdürlüğü, Ankara
- Anonim, 1990 Haritalı İstatistik Bülteni 1989, DSI Genel Müdürlüğü, Ankara
- Anonim, 1999 Haritalı İstatistik Bülteni 1999, DSI Genel Müdürlüğü, Ankara
- Anonim, 2001/a Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih: 5 Mayıs 2001, Sayı: 24393, Ankara
- Anonim, 2001/b En Son Değişiklikleri İle Kamulaştırma Kanunu, Yetkin Yayınları, Ankara
- Anonim, 2001/c 4709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, Tarih 17 Ekim 2001, Sayı 24556, Ankara
- Anonim, 2002. Haritalı İstatistik Bülteni 2001, DSI Genel Müdürlüğü, Ankara
- Aras, A., 1994 Kamulaştırmada Taşınmaz Malların Rant Üzerinden Kıymet Takdiri, Tarım Ekonomisi Derneği, Tarım Ekonomisi Dergisi Sayı 2 141-156, İzmir
- Arcak, A. ve Kitiş, Y.K., 1992 Açıklamalı-İçtihatlı Kamulaştırma Davaları ve Devletleştirme, 1 Cilt, Seçkin Yayınevi, Ankara
- Birinci, A., Erzurum ve Erzincan İllerinde Tarla Arazilerinin Kıymetlerinin Takdirinde Kullanılan Kapitalizasyon Faizine Etki Eden Faktörlerin Tespiti Üzerine Bir Araştırma, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İzmir
- Casler, G.L. and White, G.B., 1982. Alternative Methods of Capitalizing Income From Orchard, Groves and Vineyards, Cornell University Staff Paper July No:82-22, USA.
- Cinemre, H.A., 1992. Tarım Arazisi Kıymet Takdiri Kavramlar Metodlar Problemler ve Çözüm Yolları, Türk Kooperatifçilik Kurumu Kooperatifçilik, Sayı:95 21-33, Ankara.
- Çağan, N., 1977. Anayasa Mahkemesi ve Kamulaştırmada Vergi Değeri, A.Ü.H.F. Dergisi, Ankara
- Demircan, V. ve Orhan, M.E., 1992 Adana İli Seyhan ve Yüreğir İlçeleri Kamulaştırma Bölgesindeki Tarla Arazilerinin Kıymet Takdirinde Uygulanabilir Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması, Ç.Ü. Ziraat Fakültesi Dergisi, Cilt:7, Sayı 2 103-114, Adana
- Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Gündoğmuş, E. (Danışman), 2002 Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespitine İlişkin Mühendislik Hizmetleri Araştırması, EDUSER Limited Şirketi, Ankara
- Denyer-Green, B., 1998. Compulsory Purchase and Compensation, Fifth Edition, Estates Gazette, London, UK
- Düren, A., 1977. Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü, Ankara
- Engindeniz, S., 1998. Küçük Menderes Havzasında Alüvyial Topraklardaki Tarım Arazilerinin Vergilendirme Açısından Kıymetlerinin Takdiri Üzerine Bir Araştırma, E.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi, İzmir
- Gülten, Ş., 1994. Kıymet Takdir, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş İkinci Baskı, A.Ü. Yayınları 435, Z.F. Yayınları No 202, Ders Kitapları Serisi:29, Erzurum
- Karahacıoğlu, A.H., 1998. Kamulaştırma Kanunu (Açıklamalı ve İçtihatlı Kanunlar), Adil Yayınevi, Ankara
- Keskin, G., 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- Keskin, G., 2000. Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Biçme Akyar ve Kurtboğazı Barajları Örneği, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara
- Kıral, T., Kasnakoglu, H., Talıdil, F.F., Fidan, H. ve Gündoğmuş, E., 1999. Tarımsal Ürünler İçin Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veri Tabanı Rehberi, TEAE Yayın No 37, Ankara
- Kutlu, M., 1992. İdari Bir İşlem Olarak Kamulaştırma ve İptal Davası, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları No 24, A.Ü. Basımevi, Ankara
- Murray, W.G., Hanss, D.G., Miller, G.A. and Thompson, N.S., 1983. Farm Appraisal and Valuation, Sixth Edition, The Iowa State University Press, Iowa, USA.
- Mülayim, Z.G. ve Güneş, T., 1986. Yeni Bilirkişi Rehberi, Ayyıldız Matbaası, Ankara
- Mülayim, Z.G., Erkuş, A. ve Vural, H., 1986. Atatürk ve Karakaya Barajları Göl Alanında Kalan Taşınmazların Değer Takdirinde Uygulanabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranının Tespiti Üzerine Bir Araştırma, DSI Genel Müdürlüğü, Ankara
- Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, II Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- Nix, J., 1998. Farm Management Pocketbook, 29th Edition (1999), University of London Wye College, UK
- Özdoğan, H., 1998. Meyve Bahçelerinde Değer Biçme. Ankara İli Çubuk İlçesinde Bir Vişne Bahçesi Örneği, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- Rehber, E., 1999. Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, Vipasa A.Ş., Bursa
- Sayılı, M. ve Esengün, K., 1996. Tokat İli Kazova Yöresi Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, G.O.P. Üniversitesi Z.F. Dergisi Cilt:13, Sayı 1:23-31, Tokat
- Şener, B.S., 1992. Tarla Arazilerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- Tanrıvermiş, H., 1998. İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, DSI Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı:88:37-51, Ankara
- Tanrıvermiş, H., 2000. Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 129:76-96, Ankara
- TEAE, 2001. Türkiye'de Bazı Bölgeler İçin Önemli Ürünlerde Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyetleri, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Proje Raporu No:2001-14, Ankara
- Vural, H., 1991. Ankara İlinde Tarla Arazilerinin Kıymet Takdiri Üzerine Bir Araştırma, A.Ü. Ziraat Fakültesi Yayın No 1217, Ankara