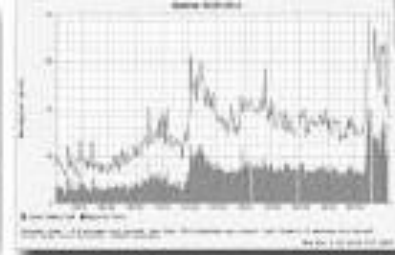


# TAŞINMAZ DEĞERLEME

## HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



## HOLLANDA'DA KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ

- 1981 tarihli kamulaştırma kanunu ile kamu yararı kararından sonra maliklerle görüşme yapılmakta ve bedel takdirinde (potansiyel) piyasa değeri esas alınmaktadır.**
- Piyasa değerinin analizinde, kamulaştırma günündeki rayiç bedel yerine, kamulaştırma sonrası bölgede oluşabilecek diğer gelişmelerle oluşabilecek taşınmaz değeri tahmin edilmeye çalışılmaktadır (Bedel takdirinde aktüel yöntem değil de potansiyel nitelikler ön plana çıkmaktadır).**
- Kamulaştırma sonrası oluşabilecek gelişmelerinin tahminde zorluk olması halinde, belirlenen piyasa değeri belirli bir katsayı ile çarpılmaktadır. Katsayılar ilgili komisyonlar tarafından belirlenir.**
- Kamulaştırma bedeli, daima piyasa değerinin üzerinde olduğundan, maliklerin itiraz etmedikleri gözlenmiştir. *Örneğin, 3 YILLIK bir dönemde belediyeler kamulaştırılan arazinin % 99,94'ünü satın almışlardır.***

## ALMANYA'DA KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ

- Kamulaştırma farklı amaç için farklı kanun ve yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Arazi edinimi; kamulaştırma, zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi ve sınır düzeltmeleri ile ilgili kanunlarla yapılmaktadır.
- Kamulaştırma kararı malike bildirildikten sonra, piyasa değeri üzerinden bedel takdiri yapılmaktadır.
- Kamulaştırma değeri, ülkede 1960'dan beri taşınmaz değerlerinin takdirinden sorumlu olan kurul tarafından yapılmaktadır. Kurul, değer takdirinde, kamulaştırma sonrası bölgede oluşabilecek olumlu gelişmelerle taşınmazda olabilecek değer artışlarını dikkate alamamaktadır.
- Kamulaştırma ile ilgili sorunların hemen tamamı, kamulaştırma bedelinin düşüklüğü ile ilgili şikayetlerdir. Bedele yapılan itirazlar, ilgili mahkeme tarafından oluşturulan değer takdir kurulunun raporu incelenerek kesin karara bağlanmaktadır.

## FRANSA'DA KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ

- 1955'de çıkarılan kanunla değer takdir komisyonları oluşturulmuş, 1958'de bu uygulamadan vazgeçilerek bu işten sorumlu olacak bir hakimın görevlendirilmesi kararlaştırılmıştır.
- Yasal düzenlemeleri iyi bilen ve siyasi etkiden uzak bir karar mekanizması oluşturulmuştur. Resmi kurumlar tarafından belirlenen bedel, ilgili hakimın kararı ile kesinlik kazanmaktadır.
- Uygulamada hakimlerce takdir edilen bedellerin genellikle maliklerin lehine olduğu gözlenmiştir.*
- Kamulaştırma bedeli, Maliye Bakanlığı bünyesindeki "Ulusal Planlama ve Kalkınma Fonu" tarafından sağlanmaktadır.

# İNGİLTERE'DE KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ

- Kamulaştırma amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Değer takdiri 1961 tarihli Arazi Tazminat Kanuna göre yapılmaktadır.
- Kamulaştırma kararından sonra yapılacak ilk iş, malike bildirimin yapılmasıdır.
- Daha sonra bedel takdiri rayiç bedel üzerinden yapılır.  
Değerlemede kamulaştırma sonrası bölgede oluşabilecek olumlu gelişmelerle taşınmazda olabilecek değer artışlarını dikkate alınmamaktadır.
- Kamulaştırma kararı ile değer takdiri arasında geçen zaman içinde oluşabilecek değer artışları, enflasyon, iş kaybı, taşınma gibi malikin aleyhine olabilecek zararlar tazmin edilmektedir.

## **İSVEÇ, FİNLANDİYA VE İSPANYA'DA KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ**

- Bedel takdirinde, resmi makamlar tarafından yayınlanan rayiç bedeller kullanılmaktadır. Bunlar vergilendirme için, ülke genelinde belirli aralıklarla hazırlanmakta ve sürekli güncellenmektedir.**
- İsveç'te kamulaştırma sonrası maliklere ödenen bedellerle ile aynı koşullarda yeni taşınmaz edinilmesi garanti edilmektedir.**
- Finlandiya ve İspanya'da garanti olmamakla birlikte, İspanya'da yeterli olmaması halinde, il düzeyinde kurulan komisyonlar fiyatları % 5 düzeyinde artırabilmektedir.**

## **ABD'DE KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ**

- **Esas ilke, devletin KAMULAŞTIRMA hakkının olmasıdır. Her eyalette yasa ve yönetmeliklerle kamulaştırma uygulanmaktadır.**
- **Kamulaştırma bedeli, rayiç bedeller üzerinden takdir edilmekte ve bedel mahkeme tarafından kesinleştirilir. Mahkemeler tarafından bedel takdirinde kontrol amaçlı olarak gelir değerinin takdiri de istenmektedir.**
- **Her eyalette düzenli olarak işleyen taşınmaz değerlendirme komitesi mevcut olup, bunlar vergi ve kamulaştırma gibi amaçlarla bedel takdiri yapar.**
- **Federal devlete ait olan kamulaştırma yetkisi, genellikle kamu kuruluşları, yerel yönetimler ve özel sektöre devredilmektedir.**

## **KANADA'DA KAMULAŞTIRMA VE BEDEL TAKDİRİ**

- Esas ilke, devletin KAMULAŞTIRMA hakkının olmasıdır. Her eyalette yasa ve yönetmeliklerle kamulaştırma uygulanmaktadır (Federal Expropriation Act).
- Kamulaştırma bedeli, rayiç bedeller üzerinden takdir edilmekte ve bedel takdiri değlerleme raporuna dayanmaktadır. Müşavirlik firmaları/kurum tarafından hazırlanan değlerleme raporu ve bütün detayları malike gönderilmekte ve malikle bu bedel üzerinde uzlaşmaya çalışılmaktadır.
- Federal ve eyalet kanunları, malikin değlerleme raporuna dayanarak karar vermesi ilkesini benimsemiş ve malikin bedel ve yapılan çalışmalardan tatmin olmasına öncelik verilmiştir.
- Anlaşmanın geçerliliğı/yükümlölükler....



## DÜNYADA KAMULAŞTIRMA VE DEĞERLEME BİLİMİNDEKİ DEĞİŞİM

- Avrupa'da tarım arazisinin değerinin takdirinde gelir ve karşılaştırmaya dayalı pazar yaklaşımı kullanılmaktadır.
- Amerika ve Kanada'da genellikle gelir ve pazar yaklaşımı yanında, "maliyet yaklaşımı" da kullanılmaktadır.
- İngiltere ve İskoçya'da kiranın nakit olarak ödendiği dönemlerde, arazilerin gelire göre değeri biçilmektedir. Satış fiyatı yıllık kiranın 25 katı olarak alınmıştır.
- **İsviçre'de gelir yönteminin kullanılması daha yaygındır. Tarım işletmelerinde düzenli ve güvenilir muhasebe kayıtlarının tutulması ve bu kayıtlarla gelir ve maliyetlerin rahatlıkla bulunmasıdır.**
- Arsalar pazar değerleri üzerinden değerlendirilir.

# DÜNYADA KAMULAŞTIRMA VE DEĞERLEME BİLİMİNDEKİ DEĞİŞİM

- ❖ Kamulaştırma bedelinin takdirinde pazar değeri esas, gelir değeri tamamlayıcıdır. (*Fair/Just Compensation*)
- ❖ Avrupa Birliği, ABD, Kanada ve diğer gelişmiş ülkelerde değer takdirine yönelik norm bilgi (il/ilçe/işletme düzeylerinde arazi geliri, kapitalizasyon oranı, emsal kira ve alım-satım değeri üreten) araştırma enstitüleri ve merkezleri vardır. Bilgiler her yıl rapor olarak yayınlanarak ilgilerin kullanımına sunulmaktadır.
- ❖ Alım-satımda malikler ödedikleri gerçek bedeli beyan etmekte ve beyanlar sürekli izlenmektedir.
- ❖ Tarımda düzenli olarak muhasebe kayıtları bulunmakta ve muhasebe verileri değer takdiri amacıyla kullanılmaktadır.
- ❖ Değerleme idare tarafından akredite olmuş uzman firmalara yaptırılmakta ve idareden kaynaklanabilecek subjektif uygulamalar ve idareye olabilecek tepkiler azaltılmaktadır.

# DÜNYADA KAMULAŞTIRMA VE DEĞERLEME BİLİMİNDEKİ DEĞİŞİM

- Değerleme, Avrupa ve ABD'de bir disiplin ve profesyonel bir meslek olarak gelişirken, ülkemizde sadece mühendis ve mimarların mahkemelerde yaptıkları bilirkişilikle sınırlı uygulamalar şeklinde kalmıştır. Bu koşullarda özellikle ABD ve Avrupa Ülkelerinde değer biçme ve değer biçme alanında çalışacak uzmanlar için standartlar ve meslek etiği ilkeleri saptanmış ve bunlar uygulanmaktadır.
- Değerleme Vakfı, Değerleme Etik Kurulu, Değerleme Uzmanları Birliği/Derneği, Değerleme Standartları oluşturulmuştur.
- İdaredeki KTK ve bilirkişilerin değerleme uygulamaları izlenmekte, değerlendirilmektedir.
- Ödüllendirme/cezalandırma mekanizması mevcuttur.
- ***Her mühendis/mimar/plancı/iktisatçı... değerleme yapamaz. Mutlaka sertifika alan meslek mensupları değer takdiri ve bilirkişilik yapabilir.***

# Dünyada Değerleme Uzmanlarının Yararlandıkları Veri Kaynakları

- Binalar için mimar-mühendisler ve inşaat müteahhitleri
- Tarım İl/ilçe, Bayındırlık ve İskan İl Müdürlükleri gibi kamu kuruluşları,
- Planlama komisyonları,
- Karayolları, demiryolları, hava ve deniz yolları teşkilatları
- Gazete reklamları,
- Kamu ve özel kuruluşların maliyet rehberleri,
- Yerel girdi ve ürün alıcı ve satıcıları,
- Kamu hizmetleri veren kuruluşlar,
- İstatistik toplayan kuruluşlar
- Sanayi ve ticaret odaları,
- Konut idaresi,
- Belediyeler,
- Profesyonel dergiler,
- Sendikalar ve istihdam ofisleri,
- Arazi haritaları (topoğrafik, eğim, arazi sınıfı vb.) ve planlar.

# Dünyada Değerleme Uzmanlarının Yararlandıkları Veri Kaynakları

- Ulusal, bölgesel ve komşu (çevre) ile ilgili genel bilgileri,
- Değerlenecek taşınmaz ve tamamlayıcı unsurlarla ilgili veriler,
- Karşılaştırmalı satış (pazar) yöntemi için satış arazi ve bina satışları ile ilgili veriler,
- Maliyet yaklaşımı için maliyetler ve yıpranma (amortisman) payları ile ilgili veriler,
- Gelirler yöntemi için gelir ve maliyet verileri.

Mevcut veri kaynakları ve bunların güvenirlik düzeyleri, değerlendirme uzmanlarının rasyonel çalışması, yaşamsal bir konu olmaktadır. Bu veriler olmazsa değerlendirme uzmanı kendisinden beklenen görevi yerine getiremez veya güçlükle getirir. *Ya da ülkemizde olduğu gibi, yapılan değer takdir işlemlerinin denetiminin yapılması oldukça güç olur.*

# Türkiye’de Kamulaştırmada Değerleme İşlemlerini Zorlaştıran Nedenler

- ❖ Son dönemlere kadar Arazilerin kadaastro çalışması ve tapu işlemlerinin büyük ölçüde tamamlanamamış olması,
- ❖ İl, ilçe ve köy düzeylerinde gerçek arazi alım-satım (pazar) değerleri ile arazi kiralalarının kayıt edilmemesi,
- ❖ İl, ilçe, belde ve mahalle düzeylerinde gerçek arsa alım-satım (pazar) değerlerinin kayıt edilmemesi,
- ❖ Tarım ürünleri üretim maliyetleri ve gelirleri ile ilgili istatistiksel verilerin il, ilçe ve işletme düzeylerinde kayıt altına alınamamış olması (muhasabe sistemi),
- ❖ Arazilerin kalite yönünden homojen olmaması,
- ❖ İl, ilçe ve yatırım alanlarında **arazilerin yıllık ortalama net (kira) geliri, kapitalizasyon oranları ve çarpan katsayılarının** bilinmemesi.

***Bu koşullarda arazilere gelir/pazar yöntemi ve arsalara pazar yöntemine göre değer takdiri büyük ölçüde zorlaşmaktadır.***

# **Türkiye’de Kamulaştırma ve Değerleme Araştırmaları**

**❖ Bilimsel araştırmalar yetersiz ve birçoğu akademik amaçlı olup, uygulamaya önemli katkısı yoktur. 15-20 master ve doktora tezi..**

**❖ Uygulama amaçlı araştırma projesi sayısı çok sınırlıdır. 10-15 dolayında uygulamalı araştırma projesi yapılmış....**

**❖ Basılı kitap ve diğer yayınlar.....**



# KAMULAŞTIRMA YÖNTEMLERİ

Türkiye’de 2942 sayılı Kanuna göre, kamulaştırmada kullanılabilecek yöntemler:

- Satın Alma Usulü ile (Md.8),**
- (Tam) kamulaştırma ve irtifak hakkı tesisi yoluyla (Md.10; Md.4),** [10. Madde Bedel Tespiti ve Tescil Davası açılması işlemidir.]
- Kısmen Kamulaştırma (Md.12),**
- Trampa yoluyla kamulaştırma (Md.26),**
- Acele kamulaştırma ile (Md. 27).**

**TAŞINMAZLARA FARKLI KAMULAŞTIRMA YÖNTEMLERİNE GÖRE BEDEL TAKDİRİNDE AYNI YÖNTEMLER KULLANILACAKTIR. ANCAK İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERDE ÖNEMLİ ÇELİŞKİLER DE BULUNMAKTADIR.**



# KAMULAŞTIRMA YÖNTEMLERİ

- ❖ Kamulaştırma yetkisi, kamu gücünü kamu adına kullanabilen ve 2942 Sayılı Kanunun 5. maddesinde sayılan kurumlara verilmiştir.
- ❖ Gerçek ve özel hukuk tüzelkişilikleri adına kamulaştırma, özel kanunlara dayanılarak yapılırsa, 2942 Sayılı Kanun hükümleri uygulanır.
- ❖ 3096 Sayılı TEK Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti.....Kanun,
- ❖ 3213 Sayılı Maden Kanunu,
- ❖ 3218 Sayılı Serbest Bölge Kanunu,
- ❖ 4646 Sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu,
- ❖ 4691 Sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu,
- ❖ 6326 Sayılı Petrol Kanunu,
- ❖ 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu

# KAMULAŞTIRMADA DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

2942 sayılı Kanunda değişiklik yapan 4650 sayılı Kanun ile değişik 11. maddede "*bilirkişiler ..... ve **ilgililerin beyanını da dikkate alarak** gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz mal değerini tespit ederler*" hükmü getirilmiştir.

Burada ilgililer kavramı ile davalı ve davacı belirtilmektedir. Bu bakımdan kamulaştırma bedelinin tespiti için yapılacak keşif ve incelemelerde, her iki kesimin görüşleri de dikkate alınmalı ve bunlar raporlamada tek tek değerlendirilmelidir.

**Değerlemede arazilerde net gelir, arsalarda emsal satış ve yapılarda maliyet hesapları ve yıpranma payı dikkate alınacaktır. Karadeniz Bölgesi'nde arazi ve arsa birim değerleri, piyasa değeri dolayında ve hatta bundan daha yüksek olarak beyan edilmektedir. Bu Bedel Tespit Komisyonu ve bilirkişilerin yüksek bedel takdir etmelerine neden olmaktadır. ANCAK VARSA VERGİ BEYANI DEĞERLEMEDE ESAS DEĞİL TALİ ÖLÇÜTTÜR.**

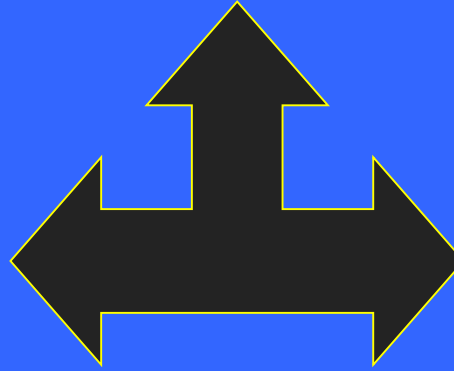
# Kamulaştırma Kanuna Göre;

**kamulaştırma yapma yetkisi olan  
kamu kuruluşları bünyelerinde**

Malik/Varisler

Bedel Tespit  
Komisyonu

(Kıymet  
Takdir  
Komisyonu)



Uzlaşma  
Komisyonu



**oluşturmak zorundadırlar.**

**İdarenin karşılaştılabileceği en önemli problem**

**Kamulaştırma bedellerinin tespiti**

**Arsa-arazi  
ayrımının  
yapılması,  
emsal araştırması**

**Değeri  
etkileyen  
olumlu & olumsuz  
faktörlerin  
tanımlanması**

**Kamulaştırılacak  
arazilerin net  
gelirlerinin tespiti**

**Kapitalizasyon  
oranının tespiti**

**Taşınmazın Kamulaştırma Bedeli**

# KAMULAŞTIRMA ALANINDA YAPILACAK ARAŞTIRMALARIN SONUÇLARI

- Taşınmazın arsa-arazi olarak sınıflandırılması ve değerini etkilen bütün olumlu/olumsuz niteliklerinin tanımlanması,
- Arsalarda emsal değer analizi ve parsel birim değerinin hesaplanması,
- Arazilerin piyasasında geçerli *kapitalizasyon faiz oranlarının* saptanması,
- Arazilerin nevileri, topoğrafik özellikleri ve yaygın münavebe sistemlerine göre değişen *arazinin yıllık ortalama net (yıllık net kira) gelirlerinin* tespit edilmesi,
- Arazilerin nevileri ve topoğrafik özelliklerine göre gelir yöntemine dayalı olarak *birim arazi değerlerinin* hesaplanması,
- Bina, ürün, ağaç ve diğer varlıkların bedellerinin takdiri (K.K. Md.20),
- Maliklerin kamulaştırma ile ilgili eğilimlerinin araştırılması (beklenti) ile arazi gelir ve arsa piyasa değerinin analizi (*anlaşma olanaklarının yükseltilebilmesi*),
- Raporun mahkemeye delil olarak sunulması ve davanın hakkaniyet ve adil

## KAMULAŞTIRMA ALANINDA YAPILACAK ARAŞTIRMALARIN SONUÇLARI

***Kamulaőtirma karőılıklarının takdiri konusunda görev alan tarafların;***

- arazi kamulaştırılan (davacı/müőteki),
- kamulaőtırmayı yapan idare (davalı),
- yargı mekanizması (bağımsız mahkemeler/yargıçlar),
- bedel takdirinde görev alan bilirkişiler (mühendis ve mimarlar) ile
- davalı ve davacıların vekilleri (avukatlar) gibi bütün aktörlerin

üzerinde uzlaşma aranan taşınmazın bedelinin takdiri konusunda görüş birliğı içinde olabilecekleri, tarafsız ve konu ile ilgili evrensel bilimsel esaslara, normlara, standartlara ve ulusal mevzuata uygun olarak yapılmış olan araştırmaların sonuçlarından tatmin olmaları ve bu çalışmalardan yarar sağlamaları beklenmektedir. (AİHM KARARI)

## Bedel Tespit Komisyonu (BTK) ve Değerleme Ölçütleri

Kamulaştırma Kanununa göre Bedel Tespit Komisyonunun kullanmak zorunda olduğu değerlendirme ölçütleri şunlar olmalıdır:

- ***Kanunun 11.inci maddesindeki esaslar,***
- ***Konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan alınan raporlar,***
- ***Gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgiler.***

Kanun koyucu, bedel tespit komisyonlarına ve bilirkişilere yöntem icat etme ve bu alanda içtihat yapma yetkisi vermemiştir. Uygulamada ise, özellikle bedel tespit komisyonları hiçbir bilimsel esasa dayanmadan, rastgele taşınmazın kamulaştırma bedelini takdir etme eğilimindedir.

# ***BTK'nun Değerleme İçin Veri Kaynakları***

BTK, araziye adil bir değer biçmek için birçok kamu ve özel kuruma danışabilir. Bu kurumların sahip olduğu özel veriler ayrıca belirtilmektedir:

- Tapu ve Kadastro Müdürlükleri:** Arsa ve arazi pazar ve satışların nitelikleri;
- Belediyeler:** Vergi beyannameleri veya vergi matrahları;
- Milli Emlak Müdürlüğü:** Hazine arazileri dahil yakın zamanda satılmış bulunan arazilerin fiyatları ve satış koşulları;
- Yetkili Kamu Kurumları:** Yakın zamanda kamulaştırma işlemleri yapmış olan diğer yetkili devlet kurumları ile arazi, bina ve arsa piyasası ile ilgili özel kayıtlara ve bilgilere sahip olan kuruluşlar;
- Yerel Emlak Büroları:** Arazi satışında uzmanlaşmış yerel emlakçiler;
- Ziraat, Sanayi ve Ticaret Odaları, Tarım Kooperatifleri ve Muhtarlıklar:** Arazi değerleri ile ilgili görüşleri, beklentileri, ürün ve girdi kullanım düzeyleri ve fiyatları gibi.



# **BTK'nun Değerleme İçin Veri Kaynakları**

- **Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarının derlenmesi,**
- **Milli Emlak Müdürlüğü'nün arazi alım-satım değerlerinin toplanması,**
- **Tarım İl Müdürlüğü ve diğer tarım kuruluşlarının kayıtları ve verilerinin toplanması,**
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü sulama alanlarında ürün sayımı sonuçları,**
- **Pancar Kooperatifi ve Türkiye Şeker Fabrikası A.Ş., TMO, ÇAYKUR, TİGEM Genel Müdürlüğü kayıtları ve bilgileri,**
- **Tarım Kredi Kooperatifleri ve bayilerin girdi satış fiyatları,**
- **Yerel yönetimlerin kayıtları (arsa-arazi ayrımı ile ilgili bilgiler)**
- **Diğer kamu ve özel kuruluşların yayınları ve kayıtları.**

**TOPLANAN ANKET, ÖLÇÜM VE SAYIM VERİLERİ İLE İLGİLİ KAMU VE ÖZEL KURULUŞLARIN VERİLERİ BİRLİKTE ANALİZ EDİLEREK MALİYET VE GELİR ANALİZLERİ YAPILMASI GEREKLİDİR.**

# ***BTK Verimli Çalışmama Nedenleri***

- ❖ Kuruluşlarda kamulaştırmaya yaklaşım yanlış İdarede nitelikli teknik eleman, veri ve bilgi altyapısı ile elektronik ortamda veri depolama ve paylaşımı çok yetersiz,
- ❖ BTK üyeleri genellikle değerlendirme yöntemleri konusunda bilgili ve pratik deneyime sahip değil
- ❖ İdari yapı rasyonel değerlemeye uygun değil (yerel birimlerle merkez arasında bağ yok/zayıf),
- ❖ BTK üyelerine ödül yok/ceza çok,
- ❖ BTK çalışma için yeterli zaman ve imkan verilmemekte Yapılan iş angarya tanımına uygun mu?
- ❖ Kamulaştırma yasal işlem, acıma/hissi davranış yersiz, ama bu çok yaygın olarak gözlenen bir durumdur.

## Uzlaşma Komisyonu ve Çalışma Esasları

**İdare bünyesindeki Uzlaşma Komisyonu'nun başlıca yetki ve sorumlulukları şunlardır:**

- **BTK tarafından saptanmış olan arazi, arsa, bina ve bunların tamamlayıcı parçalarının değerlerini aşmamak koşuluyla mal sahibi veya mirasçıları ile pazarlık yapmak;**
- **İşin mahkemeye intikalinden kaçınmak için önerilen arazi bedeli üzerinde müzakerede kanunun verdiği esnekliklerden yararlanmak ve**
- **Önerilen arazi değerinin adil olduğunu göstermek ve her arazi için kullanılan değer biçme kriterlerinin ayrıntılarını açıklamak ve maliki konu hakkında bilgilendirmek.**