

KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE DEĞİŞİMİ

❖ Kamulaştırma, kamu yararı için özel mülkiyetteki taşınmaza bedeli (peşin) ödenerek zorunlu/zorla el konulmasıdır. Mülkiyet hakkının kaybından doğan malikin zararı, devlet tarafından karşılanmaktadır.

❖ Kamulaştırmanın dünyada kabul görmüş, standart bir prosedürü yoktur. *Amaç, malikin ne yolla olursa olsun, kamulaştırmadan zarara uğramasının engellenmesidir.*

❖ Birçok ülkede ortak hedefleri;

(i) Kamulaştırmanın kamu hizmeti için planlanmış olması,

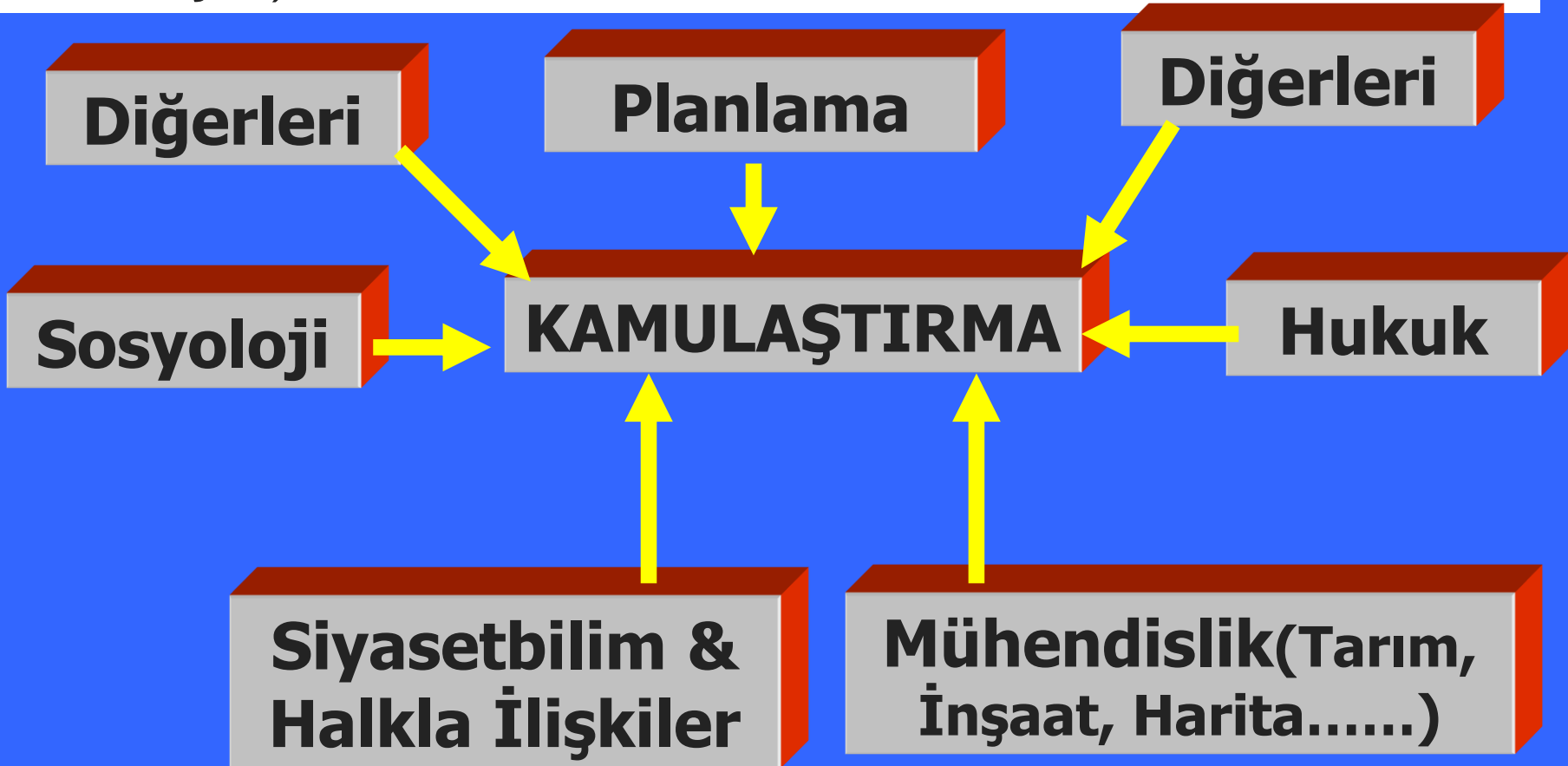
(ii) Kamu yararının mutlaka söz konusu olması,

(iii) Kamulaştırma için uygun zamanlama,

(iv) Kamulaştırma maliyetinin analizi ve maliyet uygunluğu esas alınmaktadır.

KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE KAPSAMI

❖ Kamulaştırma, çok yönlü bir kavram ve disiplinler arası özelliği olan bir çalıőma alanıdır.



KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE DEĞİŞİMİ

- ❖ Kamulaştırma, devletin çeşitli kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için yapmak zorunda oldukları hukuki ve idari bir işlemdir.
- ❖ Kamulaştırma eskiden olduğu gibi günümüzde de başvurulan bir yöntemdir.
- ❖ Türkiye'de değil, yabancı ülkelerde de kamu hizmeti amacıyla kamulaştırma yapılmaktadır.
- ❖ ***Türkiye ve gelişmekte olan ülkelerde, kamulaştırma işlemleri ve bu alanda yaşanan sorunların, gelişmiş ülkelere göre daha yoğun ve daha ciddi olduğu görülmektedir.***
- ❖ ***1970-2004 döneminde kamulaştırma giderlerinin devlet yatırım bütçesi içindeki payı yaklaşık % 5 olup, bu pay günümüzde GİDEREK artmaya devam etmektedir.***

**Karayolları Genel Müdürlüğü Kamulaştırma
Harcamalarının Toplam Harcama içersindeki Yeri**

Yıllar	Kamulaştırma Harcaması (Milyar TL)	Toplam Harcama (Milyar TL)	ORAN (%)
2011	1,635	12,140	% 13
2012	1,335	11,095	% 12
2013	1,325	12,357	% 11

2023	12.98	154	% 8.4
-------------	--------------	------------	--------------

Neden Kamulaştırma ve Değerleme

Kamu Hizmeti:

- ❖ İç ve dış güvenlik,
- ❖ Adalet,
- ❖ Sağlık,
- ❖ Eğitim,
- ❖ Altyapı gibi hizmetleri toplum adına üreten ve arz eden tek bir kurum devlet olacaktır.
- ❖ Toplumun ortak ihtiyaçlarından kaynaklanan ve sadece devlet veya kamu kuruluşları tarafından üretilen hizmetler, kamu hizmetleridir.
- ❖ Değişen koşullar, nüfus artışı ve teknolojik koşullara bağlı olarak kamu hizmetlerinin niteliği değişmekte ve yeniden şekillenmektedir.

Neden Kamulaştırma ve Değerleme

Kuruluş yeri temini

Arazinin toplam yatırım tutarı içindeki payı nedir?

Bu pay devlet ve il yollarında % 10 ve otoyollarda % 15'in altında olmalı..KGM?

Kamulaştırma işlemleri

İşlemler uzun zaman almakta, yatırım gecikmekte ve maliyet artmaktadır.

Ödenek-harcama

Yatırım bütçesinin ortalama % 10'un kamulaştırmaya harcanmaktadır. Hala yılı içinde kamulaştırma tamamlanamıyor.

Kamu hizmetlerinde etkin(siz)lik

Mevcut yatırımlar nispeten yüksek maliyetle gerçekleşmektedir. Etkinsizlik?

Memnuniyet(sizlik)?

İdare ve malik işlemlerden memnun değil & yargı organlarının iş yoğunluğu fazla

Neden Kamulaştırma ve Değerleme

Kamulaştırma, İngilizce'de farklı ülkelerde farklı isimlerle anılır.

- ❖ ABD: Eminent domain (kamulaştırma),
- ❖ İngiltere ve Galler: compulsory purchasement (zorunlu satın alma),
- ❖ Avusturalya: compulsory acquisition (zorunlu edinim),
- ❖ Güney Afrika: expropriation (kamulaştırma),
- ❖ Diğer ülkeler: condemnation (kamulaştırma),
- ❖ Türkiye:.....

Kavramlar farklı olmakla birlikte bunların hepsi "malikin rızası olmadan özel mülkiyetteki taşınmaza kamunun el koymasını" ifade etmektedir. Kamulaştırma 19. yüzyılın ortasında beri kullanılan bir kavram ve arazi edinim yöntemidir.

KAMULAŞTIRMANIN GEREKLİLİĞİ

- ❖ Kamulaştırma değeri, ilgili kamu kuruluğu ve taşınmaz malikleri arasında önemli sorunlara neden olmaktadır.
- ❖ Son yıllarda bütün ÷lkelerde kamulaştırmanın zorlamaya dayanan yönünde değışiklik yapılmakta, *bedel takdiri ve ödenmesi; insan hakları, eşitlik ve adil olma ilkeleri* ile ilişkilendirilmektedir. Malikle görüşme ve uzlaşma aramaları vb. (ABD, Kanada, İngiltere, Türkiye gibi)
- ❖ Yargı organlarının kararlardan tatmin olmayan ve iç hukuk yolu kapanan arazi sahipleri, sorununu AİHM’ne taşıyarak **ÇOK SAYIDA** dava açmışlardır. Kamulaştırma bedelleri ile ilgili olarak sonuçlanan davalarda genellikle ilgili kamu kuruluğu aleyhine karar verildiği dikkati çekmektedir.



1959–2011 yılları arasında, AİHM tarafından en az bir maddeyi ihlal ettiği gerekçesiyle verilen toplam ihlal kararları sayısında (dava sayısı itibarıyla) Türkiye, 2 bin 404 aleyhe kararla sözleşmeye taraf 47 ülke arasında 1. sırada yer alıyor.

Türkiye'ye ilişkin ihlal kararları, mahkemenin vermiş olduğu tüm ihlal kararlarının yüzde 19'unu oluşturuyor. (Mülkiyet ve diğer konulardaki davaların tamamı)

AİHM, bu dönemde yapılan başvurulara konu işlemlerde:

* Bedel tespitinin objektif kriterlere göre yapılmayıp çok düşük tespitler yapılması, ** Munzam zararı esas almayarak hesaplama yapılması, *** enflasyon oranının altında faiz oranı ile hesaplama yapılması, **** Ödemenin geç yapılması gibi sebeplerle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.

Yapılan başvuruların tamamına yakınının ihlal kararı ile sonuçlanması üzerine 2001 yılında 4650 sayılı Kanun ile kamulaştırma süreci AİHM kriterleri doğrultusunda değiştirilmiş; peşin ödeme sistemi, uzlaşma sistemi getirilmiş, faiz oranları yükseltilmiş, taksitli ödemenin kriterleri düzenlenmiş, dava açma yükü kamuya yüklenmiştir.

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 değerieme raporuna dayanmaktadır. Müşavirlik firmaları/kurum tarafından hazırlanan değerieme raporu ve bütün detayları malike gönderilmekte ve malikle bu bedel üzerinde uzlaşmaya çalışılmaktadır.
- Federal ve eyalet kanunları, malikin değerieme 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.*