

Türkiye’de Kamulaştırmada Değerleme İşlemlerini Zorlaştıran Nedenler

- ❖ Son dönemlere kadar Arazilerin kadastro çalışması ve tapu işlemlerinin büyük ölçüde tamamlanamamış olması,
- ❖ İl, ilçe ve köy düzeylerinde gerçek arazi alım-satım (pazar) değerleri ile arazi kiralarının 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.

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.

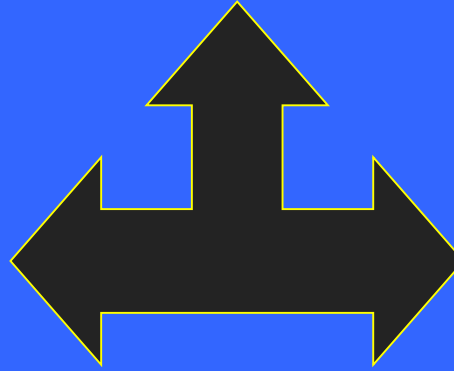
Kamulaştırma Kanuna Göre;

kamulaştırma yapma yetkisi olan
kamu kuruluşları bünyelerinde

Malik/Varisler

Bedel Tespit
Komisyonu

(Kıymet
Takdir
Komisyonu)



Uzlaşma
Komisyonu

oluşturmak zorundadırlar.

İdarenin karşılaşılabileceği 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 (yillik 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 bedelin takdir edilmesi için gerekli *altyapının oluşturulması*.

KAMULAŞTIRMA ALANINDA YAPILACAK ARAŞTIRMALARIN SONUÇLARI

Kamulaőtirma karőtılıklarının takdiri konusunda görev alan tarafların;

- arazi kamulaőtırılan (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 yapılmıő 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.

Verinin İstendiği Kurum	İstenen Veri İçeriği	Kamulaştırma Bedelinde Kullanım Amacı
BELEDİYE	<ul style="list-style-type: none"> -Emlak vergi beyan değerleri -Malik adresleri -Belediye tarafından yapılan kamulaştırma varsa kıymet takdir raporları veya m2 bedelleri -Mücadir alan sınırları -İmar Planları ve uygulamaları 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerlemede emsal oluşturacak parselleri belirlemek - Güncel imar planları ve mücadir alan sınırlarının edinimi - Adres Tespiti
MİLLÎ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	<ul style="list-style-type: none"> -Son yıllarda yapılan alım- satım değerleri -Güzergahta kalan taşınmazlara emsal kıymet takdirleri 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerlemede emsal oluşturacak parselleri belirlemek
NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ	<ul style="list-style-type: none"> - Tebligata esas adres tespiti - Maliklerin kapalı kayıtlarda dahil olmak üzere vukuatlı nüfus kayıt örnekleri 	<ul style="list-style-type: none"> - Adres Tespiti - Ölü maliklerin belirlenmesi
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	<ul style="list-style-type: none"> - Son yıllarda gerçekleşen arazi alım satımlarının gerçek değerleri sorgulama - Arazilerin net gelirlerinin araştırılması - Takyitli tapu kayıtları 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerlemede emsal oluşturacak parselleri belirlemek - Tapu kayıtlarının güncellenmesi
TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ	<ul style="list-style-type: none"> - Güzergahta uygulanan münavebe sistemleri - Yetiştirilen başlıca tarım ürünlerinin üretim yılına ait dekara üretim maliyetleri - Ürün verimlilik değerleri - Üretici satış fiyatları 	<ul style="list-style-type: none"> - Kamulaştırma bedeline etki edecek katsayı ve değerlerin tespiti
TARIM KREDİ KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞI	<ul style="list-style-type: none"> - Kimyasal gübre , tohumluk ve zirai ilaç satış fiyatları 	<ul style="list-style-type: none"> - Kamulaştırma bedeline etki edecek katsayı ve değerlerin tespiti
ZİRAAT ODASI BAŞKANLIĞI	<ul style="list-style-type: none"> - Tarım arazilerinde kullanılan kimyasal gübre, tohumluk ve zirai ilaç satış fiyatları 	<ul style="list-style-type: none"> - Kamulaştırma bedeline etki edecek katsayı ve değerlerin tespiti

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.**