

Arazi Değerinin Belirlenmesinde Kapitalizasyon Oranının Kullanılması

Osman KILIÇ*

Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Samsun, TÜRKİYE

Geliş Tarihi/Received: 20.05.2024

Kabul Tarihi/Accepted: 17.08.2024

ORCID ID

 orcid.org/0000-0002-0129-4034

*Sorumlu Yazar/Corresponding Author: okilic@omu.edu.tr

Öz: Kamulaştırma davalarında arazi değeri, araziden elde edilen net gelir esas alınarak hesaplanmaktadır. Bu yaklaşıma göre arazi değerini belirleyen değişkenlerden birisi net gelir değeri kapitalizasyon oranıdır. Bilirkişilerin kapitalizasyon oranında yapacakları bir hata, arazi değerinin tartışmaya yol açacak ölçüde eksik ya da fazla hesaplanmasına yol açacaktır. Makalenin amacı, kamulaştırma davalarında arazi değerinin belirlenmesinde kullanılan kapitalizasyon oranıyla ilgili Yargıtay kararlarını tartışmak ve konuyla ilgili bilimsel bir çerçeve ortaya koymaktır. Makalenin materyalini, 62 adet Yargıtay kararının incelenmesiyle elde edilen veriler oluşturmaktadır. Yargıtay tarafından önerilen kapitalizasyon oranları sayesinde, bilirkişiler arasında uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır. Böylece aynı bölgede birbirinden çok farklı kapitalizasyon oranlarının kullanılmasının önüne geçilmesi öngörülmektedir. Kapitalizasyon oranıyla ilgili Yargıtay kararlarının, arazi kamulaştırma davalarıyla ilgili itirazları belli ölçüde azalttığı söylenebilir. Makalede, öncelikle kapitalizasyon oranının hesaplanmasıyla ilgili metodolojiye yer verilmiş, daha sonra Yargıtay'ın bilirkişi raporlarına dayalı kararları tartışılmıştır. Makale; bilirkişiler, değerlendirme komisyonları ve yargı organları başta olmak üzere ilgili kişi ve kuruluşlara yol gösterici olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kapitalizasyon oranı, arazinin kamulaştırma değeri, Yargıtay kararları, bilirkişi

Using the Capitalization Rate in Determining Land Value

Abstract: The value of land in expropriation cases is calculated based on the net income obtained from the land. According to this approach, two main variables determining land value are net income and the capitalization rate. An error made by the experts in determining the capitalization rate will cause discussions about over or under estimation of land value. The aim of this article is to discuss the Supreme Court decisions regarding the capitalization rate used in determining the land value in expropriation cases with a scientific framework. The data of the article consist of the knowledge obtained by examining 62 Supreme Court decisions. It is aimed to ensure uniformity of practice among experts with the capitalization rates recommended by the Supreme Court of Appeals. In this way, it is foreseen that the use of very different capitalization rates in the same region will be prevented. It can be said that the decisions of the Supreme Court regarding the capitalization rate have reduced the objections to the land expropriation cases to a certain extent. In the article, firstly the methodology related to the calculation of the capitalization rate was presented, then the decisions of the Supreme Court based on the expert reports were discussed. It was expected that the article will guide relevant people and organizations, especially experts, valuation commissions and judicial bodies.

Keywords: Capitalization rate, expropriation value of the land, Supreme Court decisions, expert

1. Giriş

Anayasanın 46'ncı maddesine göre kamulaştırma, "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin

ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya

yetkilidir” (Anonim, 1982) şeklinde ifade edilmektedir. Kamulaştırma davalarında arazinin değeri net gelire göre hesaplanmaktadır. Kamulaştırma Kanunu’nun 11’inci maddesine göre 15’inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, f bendinde ifade edildiği gibi “*Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini*” (Anonim, 1983) dikkate alır şeklinde yer almaktadır. Dolayısıyla, kamulaştırma davalarında arazi değerinin belirlenmesi için net gelir yaklaşımının kullanılması yasal bir zorunluluktur. Buna göre arazinin kamulaştırma değeri, araziye ait net gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle elde edilmektedir.

Kamulaştırmanın önemli aşamalarından birisi, kamulaştırma karşılığında hak sahibine ödenecek bedelin doğru tespit edilmesidir. Arazi değerinin belirlenmesiyle ilgili kamulaştırma davalarında, tartışılan konuların başında kullanılacak kapitalizasyon oranı gelmektedir. Kamulaştırma davalarında, Yargıtay tarafından verilen bozma kararlarının önemli bir kısmının kapitalizasyon oranıyla ilgili olduğu söylenebilir. Bilirkişi raporunda uygun kapitalizasyon oranının kullanılmaması, arazi değerinin olması gerekenden farklı çıkmasına yol açacaktır. Bu durum, kamulaştırma davalarında arazi değerinin belirlenmesiyle ilgili tartışmaları artıracak ve öngörülen yatırımların gecikmesine neden olacaktır. Bu amaçla kamulaştırma davalarının kısa sürede tamamlanması için, arazi değerinin bilimsel kriterler esas alınarak belirlenmesi büyük önem taşımaktadır. Kamulaştırmayı yapan kurum ile taşınmaz sahibi arasındaki menfaat dengesinin korunması için bilirkişilere önemli görevler düşmektedir. Ancak Yargıtay kararlarındaki bilirkişi raporları incelendiğinde, bazı raporlarda net gelir hesabında uygun olmayan veriler kullanılırken, bazı raporlarda da kapitalizasyon oranında belli bir standart olmaksızın farklı yaklaşımların ele alındığı görülmektedir.

Arazi değerinin belirlenmesinde kullanılan kapitalizasyon oranı bilimsel bir araştırmayla hesaplanması gereken teknik bir konudur. Türkiye’de tarımsal bölgeler itibarıyla, sulu ve kuru arazi için hesaplanmış yeterli sayıda kapitalizasyon oranı çalışmasının olduğu söylenemez. Bu nedenle bölgelere göre tarımsal yapıdaki büyük farklılıklar göz önüne alındığında, kapitalizasyon oranıyla ilgili daha fazla çalışmanın yapılmasına ihtiyaç vardır. Burada öncelikle yapılması gereken, bütün tarım bölgeleri için kapitalizasyon oranıyla ilgili geniş bir veri tabanının oluşturulmasıdır. Bilimsel yöntemlerle hesaplanmış yeterli sayıda kapitalizasyon oranının olması, bilirkişi raporlarına olan güvenirliliği de

artıracaktır. Tarım işletmelerindeki üretim deseni, girdi-çıkıtı katsayıları ve özellikle arazi satış fiyatlarındaki değişim, zaman içinde kapitalizasyon oranını da değiştireceğinden bu çalışmaların belli dönemlerde tekrarlanması gerekir.

Bu makalede, arazi değerinin belirlenmesinde kullanılan kapitalizasyon oranının hesaplanması konusu ele alınmış, daha sonra bilirkişi raporlarında kullanılan kapitalizasyon oranları Yargıtay kararları çerçevesinde yorumlanmıştır. Makalede amaçlanan, arazi değerinin belirlenmesi için kullanılacak uygun kapitalizasyon oranının tespit edilmesinde, konunun bilimsel bir çerçeveden ele alınmasının sağlanmasıdır.

2. Materyal ve Yöntem

Makalenin materyalini, kamulaştırma davalarında arazi değerinin belirlenmesi için kullanılan kapitalizasyon oranıyla ilgili farklı bölge ve tarihlere ait 62 adet Yargıtay kararı oluşturmaktadır. Bu örnek kararlar, Yargıtay’ın kapitalizasyon oranıyla ilgili görüşünü ortaya koymak ve ortak bir değerlendirme yapmak açısından yeterli bulunmuştur. Burada ele alınmayan diğer Yargıtay kararları da, farklı arazi parsellerine ait olmakla birlikte birbirine yakın oranların kullanıldığı ve benzer değerlendirmelerin yapıldığı kararlardan oluşmaktadır. Makalede ele alınan Yargıtay kararları, 5’inci ve 18’inci Hukuk Daireleri (HD) ile Hukuk Genel Kurulu (HGK)’na aittir.

3. Bulgular ve Tartışma

3.1. Kapitalizasyon oranının hesaplanması

Arazi değerinin belirlenmesiyle ilgili kamulaştırma davalarında tartışma yaratan başlıca konulardan birisi kapitalizasyon oranıdır. Bunun sebebi, arazi değerini belirleyen iki temel değişkenden birisinin kapitalizasyon oranı olmasıdır. Bilirkişi raporlarında araziye ait net gelir, Tarım ve Orman Bakanlığı’na bağlı il/ilçe müdürlüklerine ait verilerden hesaplanırken, kapitalizasyon oranının ne olması gerektiği konusunda genellikle kişisel kanağe göre hareket edilmektedir. Bilirkişilerin değerlendirme yapılacak bölge için hesaplanmış bir kapitalizasyon oranını dikkate alma arayışından ziyade, daha çok bölgedeki arazi satış fiyatlarını elde etmeye yönelik tahmini bir kapitalizasyon oranı kullanmayı tercih ettikleri görülmektedir. Hâlbuki bilirkişilerin, konu uzmanları tarafından bilimsel araştırmayla hesaplanmış bir kapitalizasyon oranını kullanmaları büyük önem taşımaktadır.

Bir bölgede kapitalizasyon oranının hesaplanabilmesi için, sırasıyla aşağıda verilen 6 aşamalı bir çalışmanın yerine getirilmesi gerekir. Bölgede sulu ve kuru araziyi temsil edecek kapitalizasyon oranları hesaplanacağı zaman, bu aşamalar sulu ve kuru arazi için ayrı ayrı ele alınmalıdır.

1- Kapitalizasyon oranı hesaplanacak bölge sınırlarının belirlenmesi: Kapitalizasyon oranının hesaplanması için, öncelikle benzer özellikler gösteren arazi parsellerinin yer aldığı tarım alanları birleştirilerek kapitalizasyon oranı hesaplanacak bölgenin sınırları belirlenmelidir. Bölge sınırlarının belirlenmesinde; işletmelerle yapılacak anketler esas olmak üzere, araştırmacıların gözlemleri, bölgedeki tarım kuruluşlarının kayıtları ile muhtar, önder çiftçiler ve tarım kuruluşlarında çalışan uzmanlarla yapılan görüşmeler doğrultusunda karar verilmelidir. Sınırları belirlenen bölgedeki tarım işletmelerinin; arazinin büyüklüğü, satış değeri ve eğimi ile girdi-çıktı katsayıları, üretim teknolojisi ve münavebe yönünden benzer özellikler göstermesine dikkat edilmelidir.

2- Anket yapılacak parsel sayısının belirlenmesi: Bölge sınırları belirlendikten sonra, sulu ve kuru tarım alanlarını temsil edecek şekilde anket yapılacak parsel sayısının tespit edilmesi gerekir. Anket yapılacak parsel sayısı örnekleme yöntemlerinden yararlanılarak belirlenmelidir. Bölgeyi temsil edecek parsel sayısının belirlenmesi için, seçilen yöntemde örnekleme birimi için yaygın olarak arazi büyüklüğü kullanılmaktadır. Örnekleme birimi olarak arazi büyüklüğü kullanıldığında, anket sayısı bölgedeki toplam parsel sayısına ve arazi büyüklüklerinin homojenliğine bağlı olarak değişecektir.

3- Satışı gerçekleşmiş parsellerin belirlenmesi: Kapitalizasyon oranı hesaplanacak bölgenin sınırları ile anket yapılacak parsel sayısı belirlendikten sonra, son yıllarda bölgede satış gerçekleşmiş parsellerin tespit edilmesi gerekir. Bu amaçla öncelikle idari birimlerin bağlı oldukları il/ilçelerdeki tapu müdürlüklerine ait kayıtlardan, arazi satış değerlerinin çok fazla değişmediği bir süre içinde satış gerçekleşmiş parsellerin listesi çıkarılmalıdır. Tapu müdürlüğü kayıtlarında; satış gerçekleşmiş parsellerin bağlı oldukları idari birimlerin isimleri ile parsellerin mevkiileri, büyüklükleri, satış değerleri, satış tarihleri ve alım-satım yapan kişilere ait adres bilgileri yer almaktadır. Ancak bilinmelidir ki, tapu müdürlüğü kayıtlarındaki arazi satış değerleri gerçek değerleriyle beyan edilen sınırlı sayıdaki parsel dışında gerçeği yansıtmamaktadır. Beyan edilen bu değerler genellikle gerçek satış değerlerinin çok

altında olmaktadır. Zaten bu listenin tapu müdürlüklerinden alınmasının amacı da, satış yapılan parsellerin listesi ile arazi sahiplerinin ve araziyi satın alan kişilerin adres bilgilerini elde etmektir. Daha sonra bu listedeki arazi parsellerini satan ve satın alan kişilerle görüşülerek, parsellerin gerçek satış değerleri elde edilmelidir. Tapu müdürlüklerinden alınan listeden hareketle, bölgeyi temsil etmeye uygun olan parseller belirlenmelidir. Böylece örnekleme yöntemiyle tespit edilmiş anket sayısı kadar emsal parsel elde edilmelidir. Anket yapılacak parsellerin, bölgedeki diğer parsellerle benzer özellikler göstermesine dikkat edilmelidir. Satış gerçekleşmiş parsellerden, bölgeye ait ortalama arazi satış değerinin çok altında ya da üstünde olan parsel satışları dikkate alınmamalıdır. Emsal alınan parsellerin gerçek satış değerlerini satış tarihleri itibarıyla elde ettikten sonra, eski tarihlere ait değerler fiyat artış indeksi dikkate alınarak değerlendirilmenin yapıldığı tarihe getirilmelidir.

4- Bölgeyi temsil eden münavebenin belirlenmesi: Anket yapılacak parseller belirlendikten sonra bölgeyi temsil eden münavebenin tespit edilmesi gerekir. Bölgeyi temsil eden münavebe, tarım işletmeleriyle yapılacak anketlere göre belirlenir. Belirlenen münavebe, bölgedeki yerleşim birimlerine ait ürün ekiliş oranlarıyla karşılaştırılarak kontrolü yapılmalıdır. Tespit edilen münavebe, bölge için teknik ve ekonomik açıdan uygun aynı zamanda bölgedeki işletmeler tarafından yaygın olarak yer verilen münavebe olmalıdır. Bölgelere göre değişmekle birlikte tek yıllık ürün yetiştirilen sulu arazi için 3-4 yıllık, kuru arazi için en az 2 yıllık bir münavebe olmalıdır. Meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı arazi için münavebe olarak, bölgedeki yaygınlık durumu da dikkate alınarak parseldeki mevcut ürüne göre değerlendirme yapılmalıdır.

5- Ürünlere ait net gelirin tespit edilmesi: Arazi değeri belirlenirken, arazinin geliri karşılığı olarak net gelir kavramı kullanılmaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nda da gelir karşılığı olarak net gelir tanımı yer almaktadır. Münavebedeki ürünlerin net gelirleri işletmelerle yapılan anketlerden hesaplanmaktadır. Anket formunda parsellerin gerçek satış değerlerini ve münavebedeki ürünlerin net gelirlerini elde etmeye yönelik sorular bulunmaktadır. Bu amaçla münavebedeki her ürün için gelirleri ve giderleri gösteren maliyet çizelgeleri hazırlanmalıdır. Maliyet çizelgelerinde; harcanan insan iş gücü, makine çeki gücü ve kullanılan materyal miktarları ile bunların parasal değerleri yer almaktadır. Bir ürünün net geliri, ürüne ait üretim değerinden o ürünü elde etmek için yapılan masrafların çıkarılmasıyla elde edilir. Bir ürüne ait üretim

değeri, ana ve yan ürünlerin üretim değerleri toplamından oluşmaktadır. Ekonomik değeri olan yan ürünler varsa, onların da değerleri hesaplanarak ana ürünlerin gelirlerine dahil edilmeli, yan ürünlere ait masraflar da çıkarılmalıdır. Ana ve yan ürünlerin verimleri için uzun yıllar ortalamasının (3-5 yıl) dikkate alınması gerekir. Uzun yıllar ortalamasına göre, ürünlere ait verimlerin çok düşük ya da yüksek olduğu yıllar hesaplamada dikkate alınmamalıdır.

6- Kapitalizasyon oranının hesaplanması: Kapitalizasyon oranını hesaplamının son aşaması olarak münavebe, arazi büyüklüğü, münavebeye ait yıllık ortalama net gelir ve arazi satış değerlerinden oluşan özet bir tablo hazırlanır. Daha sonra emsal alınan parsellerin yıllık net gelirleri toplamı, parsellerin satış değerleri toplamına oranlandığında bölgeye ait kapitalizasyon oranı elde edilir. Bölge için hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı, ekonomik yapıda ve tarım teknolojilerinde önemli değişiklikler olmadığı sürece o bölge için uzun süre kullanılabilir. Kapitalizasyon oranını etkileyen faktörlerdeki önemli değişiklikler, bölge için yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanmasını zorunlu kılacaktır.

3.2. Kapitalizasyon oranıyla ilgili Yargıtay kararları

Arazi değerinin belirlenmesinde birbirinden çok farklı kapitalizasyon oranlarının kullanılmaması için, Yargıtay tarafından Türkiye geneline ait minimum ve maksimum kapitalizasyon oranları ile sulu ve kuru arazi için ortalama kapitalizasyon oranları önerilmektedir. Bunun yanı sıra, bilirkişi raporlarında kullanılan kapitalizasyon oranları hakkında birçok Yargıtay kararı da bulunmaktadır. Günümüzde kapitalizasyon oranıyla ilgili yeterli çalışmanın olmadığı gerçeği göz önüne alındığında, kapitalizasyon oranlarıyla ilgili Yargıtay kararları hakkında genel bir çerçevenin ortaya konulması arazi değerlendirme açısından büyük önem taşımaktadır. Yargıtay kararları sayesinde, kapitalizasyon oranıyla ilgili belli sınırlar içinde kalınması ve uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmaktadır. Böylece aynı bölgede farklı kapitalizasyon oranlarını kullanmak suretiyle, birbirinden çok farklı kamulaştırma bedellerinin belirlenmesine engel olunması hedeflenmektedir.

Yargıtay'ın kapitalizasyon oranıyla ilgili farklı bölge ve tarihlere ait kararlarından bazıları örnek olarak Tablo 1'de verilmiştir. Tablo 1'de yayınlanma tarihlerine göre öncelikle alt ve üst sınır olarak, arkasından sulu ve kuru arazi için kapitalizasyon oranıyla ilgili Yargıtay kararlarına yer verilmiştir. Tablodaki örnek kararlar,

Yargıtay'ın kapitalizasyon oranları hakkındaki genel görüşünü ortaya koymaktadır. Yargıtay kararlarından hareketle kapitalizasyon oranıyla ilgili iki temel sonuç çıkarılabilir. Bunlardan birisi, Yargıtay'ın sulu ve kuru arazi ayırımı yapmaksızın Türkiye geneli için kapitalizasyon oranını alt sınır % 3, üst sınır % 15 kabul etmesidir. Alt sınır olan % 3 kapitalizasyon oranının, arazinin kıt ve nüfusun yoğun olduğu Karadeniz kıyıları gibi alanlarda uygulanabileceği belirtilmektedir (Anonim, 2001, 2004, 2005a, 2012a, 2012b, 2014a). Yargıtay kararlarından çıkarılacak ikinci sonuç, sulu ve kuru arazi için kullanılacak kapitalizasyon oranlarıyla ilgilidir. Tabloda verilen kararlara göre, 18'inci Hukuk Dairesi'nin kapatılma tarihi olan 2016 yılının sonuna kadar olan kararlarında, kapitalizasyon oranı olarak bilirkişiler tarafından sulu arazi için % 4, % 5, % 6 ve % 7, kuru arazi için % 3 ve % 5 gibi oranlar uygulanmış; Yargıtay tarafından da sulu arazi için % 5, kuru arazi için % 6 önerilmiştir. Beşinci Hukuk Dairesi'nin 2014 ve sonraki yıllara ait kararlarında ise bilirkişiler tarafından sulu arazi için % 5, kuru arazi için % 4, % 5.5 ve % 6 gibi kapitalizasyon oranları uygulanırken; Yargıtay tarafından sulu arazi için % 4, kuru arazi için % 5 kapitalizasyon oranları önerilmektedir. Değeri belirlenecek arazinin diğer parsellerden farklı olumlu ya da olumsuz özelliği bulunmuyorsa, 5'inci Hukuk Dairesi'nin sulu arazi için % 4 ve kuru arazi için % 5 kapitalizasyon oranlarının uygulanması yönündeki kararları, son yıllarda Yargıtay için olduğu kadar bilirkişiler tarafından da büyük ölçüde kabul görmüştür.

Yargıtay kararlarında da vurgulandığı üzere, Türkiye'de sınırlı sayıda ve sadece belli tarım alanları için hesaplanmış kapitalizasyon oranları bulunmaktadır. Bu yüzden değeri belirlenecek bir arazinin bulunduğu bölgeyi temsil edecek yeni ya da daha önce aynı bölge için hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı yoksa, son çare olarak Yargıtay kararlarında belirtilen kapitalizasyon oranları referans alınarak arazinin değeri belirlenebilir. Ancak Yargıtay tarafından Türkiye genelinde sulu ve kuru arazi için önerilen kapitalizasyon oranlarının, değeri belirlenecek arazi için kesin uygulanması gereken oranlar değil, ortalama oranlar olarak kabul edilmesi gerekir.

4. Sonuç ve Öneriler

Türkiye'de bütün tarım bölgeleri için hesaplanmış yeterli sayıda kapitalizasyon oranının olmaması, arazi değerinin belirlenmesinde sorun yaratan en önemli faktör olmaktadır. Bir arazinin değerini belirleyebilmek için, değere etki eden iki temel değişkenden biri olması nedeniyle uygun bir kapitalizasyon oranının kullanılması son derece

Tablo 1. Kapitalizasyon oranıyla ilgili Yargıtay kararları
 Table 1. Decisions of the Supreme Court regarding capitalization rate

Karar tarihi	Sulu/kuru	Kapitalizasyon oranı		Hukuk dairesi	Kaynaklar
		Bilirkişi raporu	Yargıtay kararı		
28.06.1995	Genel	-	% 3-15	HGK	Anonim (1995)
06.03.1996	Genel	-	% 3-15	HGK	Anonim (1996)
10.05.2001	Genel	-	% 3-15	5. HD	Anonim (2001)
22.01.2004	Genel	-	% 3-15	5. HD	Anonim (2004)
18.03.2005	Genel	-	% 3-15	5. HD	Anonim (2005a)
04.04.2007	Genel	-	% 3-15	HGK	Anonim (2007)
23.03.2010	Genel	-	% 3-15	18. HD	Anonim (2010)
31.05.2012	Genel	-	% 3-15	5. HD	Anonim (2012a)
09.07.2012	Genel	-	% 3-15	5. HD	Anonim (2012b)
18.02.2013	Genel	-	% 3-15	18. HD	Anonim (2013a)
27.11.2014	Genel	-	% 3-15	5. HD	Anonim (2014a)
24.02.2005	Sulu	% 4	% 5	18. HD	Anonim (2005b)
07.02.2008	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2008)
22.01.2009	Sulu	% 5	% 5	18. HD	Anonim (2009)
23.03.2010	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2010)
25.01.2011	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2011a)
03.10.2011	Sulu	% 4	% 5	18. HD	Anonim (2011b)
05.12.2011	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2011c)
05.07.2012	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2012c)
04.10.2012	Sulu	% 7	% 5	18. HD	Anonim, 2012d
28.01.2013	Sulu	% 6	% 5	18. HD	Anonim (2013b)
08.04.2013	Kuru	% 3	% 6	18. HD	Anonim (2013c)
04.03.2014	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2014b)
05.06.2014	Sulu	% 6	% 5	18. HD	Anonim (2014c)
21.10.2014	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2014d)
16.02.2015	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2015a)
23.03.2015	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2015b)
15.04.2015	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2015c)
21.04.2015	Sulu	% 4	% 5	18. HD	Anonim (2015d)
15.10.2015	Sulu	% 4	% 5	18. HD	Anonim (2015e)
25.02.2016	Kuru	% 4	% 5	5. HD	Anonim (2016a)
14.03.2016	Sulu	% 4	% 5	18. HD	Anonim (2016b)
28.03.2016	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2016c)
09.05.2016	Kuru	% 4	% 5	5. HD	Anonim (2016d)
02.06.2016	Kuru	% 5	% 6	18. HD	Anonim (2016e)
28.06.2016	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2016f)
10.10.2016	Kuru	% 4	% 5	5. HD	Anonim (2016g)
07.11.2016	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2016h)
13.02.2017	Kuru	% 4	% 5	5. HD	Anonim (2017a)
16.02.2017	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2017b)
13.03.2017	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2017c)
28.03.2017	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2017d)
21.06.2017	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2017e)
01.11.2017	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2017f)
18.12.2017	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2017g)
14.02.2018	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2018a)
07.03.2018	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2018b)
04.06.2018	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2018c)
01.10.2018	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2018d)
03.12.2018	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2018e)
06.12.2018	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2018f)
07.03.2019	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2019a)
26.03.2019	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2019b)
08.05.2019	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2019c)
09.12.2019	Kuru	% 6	% 5	5. HD	Anonim (2019d)
13.01.2020	Kuru	% 5.5	% 5	5. HD	Anonim (2020a)
09.06.2020	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2020b)
23.09.2020	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2020c)
15.03.2021	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2021)
24.03.2022	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2022a)

Tablo 1. (devamı)

Table 1. (continued)

Karar tarihi	Sulu/kuru	Kapitalizasyon oranı		Hukuk dairesi	Kaynaklar
		Bilirkişi raporu	Yargıtay kararı		
31.05.2022	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2022b)
06.10.2022	Sulu	% 5	% 4	5. HD	Anonim (2022c)

önemlidir. Bunun için gerçekçi olan birinci yol, konu uzmanları tarafından bölgeyi temsil edecek yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanmasıdır. Eğer geniş bir alanda ve fazla sayıda arazi parselinin değerlendirilmesi söz konusu ise mutlaka bu yaklaşım tercih edilmelidir. Ancak kapitalizasyon oranı, çiftçilerle görüşmek suretiyle bölgede yapılacak bilimsel bir araştırmayla hesaplandığı için belli bir zaman ve masraf gerektirmektedir. Bu yüzden sadece birkaç parselden oluşan bir alanda değerlendirme yapılmasının gerekli olduğu durumlarda, bölge için yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanmasına gerek yoktur. Yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanmadığı durumda ikinci yol olarak, aynı bölge için daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı kullanılabilir. Bölgede daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı kullanılırken dikkat edilmesi gereken, arazi satış değeri başta olmak üzere, girdi ve çıktılarının çok fazla değişmediği bir süre içinde kapitalizasyon oranının hesaplanmış olması gerekir. Bölgede yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanması imkânı bulunmuyorsa, ayrıca aynı bölge için daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı da yoksa son çare olarak, Yargıtay'ın son yıllardaki kararlarında sulu arazi için % 4, kuru arazi için % 5 olarak önerilen kapitalizasyon oranları referans alınabilir. Burada bilinmesi gereken, Yargıtay kararlarında sulu ve kuru arazi için önerilen kapitalizasyon oranlarının Türkiye geneline ait ortalama oranlar olduğu gerçeğidir. Yargıtay tarafından önerilen kapitalizasyon oranlarına göre arazinin değeri belirlenecekse, arazinin bölgedeki diğer parsellerden olumlu ya da olumsuz özellikleri varsa bunların somut verilerle gerekçelendirilerek, Yargıtay tarafından önerilen kapitalizasyon oranlarında belli ölçüde düşürme ya da yükseltme yapılabilir.

Yargıtay kararları incelendiğinde, 5'inci Hukuk Dairesi tarafından sulu arazi için % 4, kuru arazi için % 5 olarak önerilen kapitalizasyon oranlarının, son yıllarda bilirkişiler tarafından kabul gördüğü ve oranlarda herhangi bir değişiklik yapılmadan kullanıldığı görülmektedir. Yargıtay'ın önerdiği kapitalizasyon oranlarını kullanan bilirkişiler, aynı zamanda arazi değerini yükseltmek için hesaplanan değere ilave olarak çoğunlukla objektif değer artışı da uygulamaktadırlar. Türkiye'de bütün tarım bölgeleri için kapitalizasyon oranları

hesaplandığında, Yargıtay kararlarına olan ihtiyaç da büyük ölçüde ortadan kalkmış olacaktır. Aksi takdirde bilirkişiler tarafından Yargıtay'ın önerdiği kapitalizasyon oranları kullanılacak, arazinin piyasa değerini elde etmek için de çoğu kez uygun olmayan durumlarda bile eksik ve yanlış gerekçelerle objektif değer artışının uygulanmasına devam edilecektir.

Etik Beyanı

Yazar, bu araştırma için etik onay gerektirmediğini beyan eder.

Finansman

Bu araştırma, hiçbir dış finansman almamıştır.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir.

Kaynaklar

- Anonim, 1982. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Kanun No: 2709, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Resmi Gazete Tarih: 9/11/1982, Sayı: 17863 (Mükerrer).
- Anonim, 1983. Kamulaştırma Kanunu. Kanun No: 2942, Kabul Tarihi: 4/11/1983, Resmi Gazete Tarih: 8/11/1983, Sayı: 18215.
- Anonim, 1995. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E:1995/18-426, K:1995/687, T:28.06.1995.
- Anonim, 1996. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E:1996/18-23, K:1996/129, T:06.03.1996.
- Anonim, 2001. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2001/7170, K:2001/8989, T:10.05.2001.
- Anonim, 2004. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2003/12431, K:2004/291, T:22.01.2004.
- Anonim, 2005a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2005/823, K:2005/2873, T:18.03.2005.
- Anonim, 2005b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2004/10271, K:2005/1315, T:24.02.2005.
- Anonim, 2007. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E:2007/160, K:2007/189, T:04.04.2007.
- Anonim, 2008. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2007/5620, K:2008/1135, T:07.02.2008.
- Anonim, 2009. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2008/11807, K:2009/351, T:22.01.2009.
- Anonim, 2010. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2010/2361, K:2010/4526, T:23.03.2010.

- Anonim, 2011a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2010/14460, K:2011/574, T:25.01.2011.
- Anonim, 2011b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2011/8993, K:2011/9639, T:03.10.2011.
- Anonim, 2011c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2011/11238, K:2011/12420, T:05.12.2011.
- Anonim, 2012a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2012/5080, K:2012/11484, T:31.05.2012.
- Anonim, 2012b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2012/10264, K:2012/15458, T:09.07.2012.
- Anonim, 2012c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2012/7140, K:2012/8514, T:05.07.2012.
- Anonim, 2012d. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2012/8683, K:2012/10657, T:04.10.2012.
- Anonim, 2013a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2012/15371, K:2013/1122, T:28.01.2013.
- Anonim, 2013b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2013/233, K:2013/2061, T:18.02.2013.
- Anonim, 2013c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2013/4328, K:2013/5707, T:08.04.2013.
- Anonim, 2014a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2014/10813, K:2014/27614, T:27.11.2014.
- Anonim, 2014b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2013/21497, K:2014/5693, T:04.03.2014.
- Anonim, 2014c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/6261, K:2014/9948, T:05.06.2014.
- Anonim, 2014d. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/8831, K:2014/14550, T:21.10.2014.
- Anonim, 2015a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/21176, K:2015/2170, T:16.02.2015.
- Anonim, 2015b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/15438, K:2015/4170, T:23.03.2015.
- Anonim, 2015c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/1703, K:2015/8066, T:15.04.2015.
- Anonim, 2015d. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/4768, K:2015/6582, T:21.04.2015.
- Anonim, 2015e. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/14216, K:2015/14560, T:15.10.2015.
- Anonim, 2016a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/14020, K:2016/3481, T:25.02.2016.
- Anonim, 2016b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/8167, K:2016/4328, T:14.03.2016.
- Anonim, 2016c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2016/3129, K:2016/5096, T:28.03.2016.
- Anonim, 2016d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/26296, K:2016/9386, T:09.05.2016.
- Anonim, 2016e. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2016/7507, K:2016/8854, T:02.06.2016.
- Anonim, 2016f. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/26417, K:2016/12732, T:28.06.2016.
- Anonim, 2016g. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/27951, K:2016/13963, T:10.10.2016.
- Anonim, 2016h. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/9488, K:2016/15494, T:07.11.2016.
- Anonim, 2017a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/15961, K:2017/3438, T:13.02.2017.
- Anonim, 2017b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/4489, K:2017/5981, T:16.02.2017.
- Anonim, 2017c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/3342, K:2017/8040, T:13.03.2017.
- Anonim, 2017d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/953, K:2017/9317, T:28.03.2017.
- Anonim, 2017e. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/6036, K:2017/16656, T:21.06.2017.
- Anonim, 2017f. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/22710, K:2017/24089, T:18.12.2017.
- Anonim, 2017g. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/33635, K:2017/29006, T:18.12.2017.
- Anonim, 2018a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2016/14137, K:2018/1759, T:14.02.2018.
- Anonim, 2018b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/16492, K:2018/3675, T:07.03.2018.
- Anonim, 2018c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2018/1487, K:2018/11180, T:04.06.2018.
- Anonim, 2018d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/4006, K:2018/15836, T:01.10.2018.
- Anonim, 2018e. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/15935, K:2018/23129, T:03.12.2018.
- Anonim, 2018f. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2018/1016, K:2018/23972, T:06.12.2018.
- Anonim, 2019a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/17005, K:2019/3995, T:07.03.2019.
- Anonim, 2019b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/21634, K:2019/5500, T:26.03.2019.
- Anonim, 2019c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/2698, K:2019/8931, T:08.05.2019.
- Anonim, 2019d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/3680, K:2019/19927, T:09.12.2019.
- Anonim, 2020a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/11149, K:2020/75, T:13.01.2020.
- Anonim, 2020b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2020/1374, K:2020/4714, T:09.06.2020.
- Anonim, 2020c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/11106, K:2020/7087, T:23.09.2020.
- Anonim, 2021. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2020/9555, K:2021/3331, T:15.03.2021.
- Anonim, 2022a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2021/2513, K:2022/5527, T:24.03.2022.
- Anonim, 2022b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2021/11598, K:2022/9806, T:31.05.2022.
- Anonim, 2022c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2022/978, K:2022/13456, T:06.10.2022.

ALINTI: Kılıç, O., 2024. Arazi Değerinin Belirlenmesinde Kapitalizasyon Oranının Kullanılması. *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, 11(2): 243-249.

CITATION: Kılıç, O., 2024. Using the Capitalization Rate in Determining Land Value. *Turkish Journal of Agricultural Research*, 11(2): 243-249. (In Turkish).