

## Tarım Arazisinin Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesiyle İlgili Bilirkişi Raporlarının Teknik ve Hukuki Yönden İncelenmesi

Osman KILIÇ\*

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

Geliş Tarihi/Received: 05.01.2022

Kabul Tarihi/Accepted: 23.02.2022

ORCID ID

 orcid.org/0000-0002-0129-4034

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

**Öz:** Kamulaştırma Kanunu'na göre arazinin değeri, araziden elde edilen gelire göre belirlenmektedir. Gelir yaklaşımında, arazinin değerini belirleyen iki faktörden biri net gelir diğeri kapitalizasyon oranıdır. Bilirkişi raporlarındaki hatalardan dolayı, arazi değerinde olması gerekenden farklı sonuçlar elde edilmektedir. Arazi değerinin düşük ya da yüksek belirlenmesi; dava sayısının artmasına, yatırımların gecikmesine, taşınmaz sahibinin mağduriyetine ve kamu zararının oluşmasına neden olabilmektedir. Makalenin esas materyalini, arazi değerlemeyle ilgili 180 adet bilirkişi raporunun incelenmesiyle elde edilen bilgiler oluşturmaktadır. Makalede bilirkişi raporlarındaki hata ve eksiklikler tespit edilmiş, teknik ve hukuki yönden yapılması gerekenlere yönelik çözüm önerileri getirilmiştir. Makalenin, arazi değerlemeyle ilgili rapor hazırlayan bilirkişiler başta olmak üzere, ilgili kişi ve kurumlara önemli bir kaynak olması ümit edilmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Arazi değerlendirme, bilirkişi, Kamulaştırma Kanunu, Yargıtay kararları

## Technical and Legal Examination of Expert Reports Related with Determining Agricultural Land Expropriation Value

**Abstract:** According to the Expropriation Law, the value of the land is determined based on the income obtained from the land. On the income approach, one of the two factors that determine the value of the land is net income and the other is the capitalization rate. Due to the errors in the expert reports, different results are obtained in the value of the land than it should be. Lower or higher determination of a land value can result in more court cases, delays in investments, the considerable disadvantage of owners, and loss of public confidence in the expropriation process. The main data of the article consists of the information obtained by 180 appraiser reports on land valuation. In this paper, mistakes and deficiencies of expert reports are identified, and technical and legal solutions are proposed. It is expected that this paper will be a reference for individuals and institutions, particularly for experts involved in report preparation.

**Keywords:** Land valuation, appraiser, Expropriation Law, Supreme court decisions

### 1. Giriş

Türkiye'de anayasayla güvence altına alınan mülkiyet hakkı, kişiye taşınmazı dilediği gibi kullanma olanağı veren temel bir haktır. Kişinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkına, kamu yararı söz konusu olduğu durumda ve gerçek karşılığını ödemek şartıyla kamulaştırmayla el konulabilmektedir. Taşınmazlarda gerçek karşılığı

sağlamanın yolu, hakkaniyete uygun bir bedel takdir etmekle mümkündür. Anayasanın 46'ncı maddesinde (Değişik: 3/10/2001-4709/18 md.), "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 idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” şeklinde yer almaktadır (Anonim, 1982). Taşınmazların kamulaştırılması halinde, taşınmaz değerinin belirlenmesinde uygulanacak yöntem ve esaslar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda düzenlenmiştir. Kanununun 1’inci maddesinde, “Bu kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler” şeklinde ifade edilmektedir (Anonim, 1983a). Bu ifadeyle Kamulaştırma Kanunu’ndaki hükümler, kamu yararına dönük hizmetlerle ilgili taşınmaz değerlendirme uygulamalarına esas teşkil etmektedir. Kamulaştırma Kanununun 11’inci maddesine göre (Değişik: 24/4/2001-4650/6 md.) 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” esas alması gerekmektedir. Buna göre kamulaştırma uygulamaları kapsamında yapılacak arazi değerlemede, gelir yaklaşımının kullanılması yasal bir zorunluluktur.

Türkiye’de altyapı ve üstyapı yatırımları nedeniyle kamu kurumları tarafından arazi, arsa ve yapılar da kamulaştırma yapılmaktadır. Taşınmazlar içinde, dava sayısı ve bedel olarak en fazla kamulaştırma uygulamaları araziyle ilgili olmaktadır. Bilimsel olmayan, hatalı ve eksik bilgiler içeren raporlar söz konusu olduğunda, bunların doğru analiz edilmesi mümkün olamayacağı için davaların sonuçlanmasında çoğu zaman güçlük çekilmektedir. Bundan dolayı davalar hakkında bazen yanlış kararlar verilebileceği gibi, tarafların raporlara dolayısıyla bilirkişilere olan güveni de azalmış olacaktır.

Kamulaştırmada taraflar arasında uzlaşma sağlanamadığı durumda, konunun mahkemede çözüme kavuşturulması için dava açılmaktadır. Kamulaştırma davaları, Adalet Bakanlığı tarafından 2016’da çıkarılan Bilirkişilik Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir (Anonim, 2016a). Kanunla, bilirkişilik uygulamalarına yönelik etkin ve verimli bir kurumsal yapının oluşturulması amaçlanmaktadır. Kanuna ilişkin yönetmelik ise 2017’de çıkarılmıştır. Yönetmelik, adli ve idari yargı alanında yürütülen her türlü bilirkişilik faaliyetlerini kapsamaktadır (Anonim, 2017a).

Bilirkişilik Kanunu’yla birlikte Kamulaştırma Kanunu’nun 15’inci maddesi (Değişik: 3/11/2016-6754/39 md.), “Bu kanun uyarınca mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seçilir ve bunlar hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun ilgili maddeleri uygulanır” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Kamulaştırma davalarında arazi değerlendirmeyle ilgili tekniğine uygun hazırlanmış raporların yanı sıra, uygun olmayan yöntem ve veriler kullanıldığı için, önemli hatalar içeren ve olması gerekenden farklı sonuçların elde edildiği raporlar da fazladır. Bu çalışmada, bilirkişi raporlarındaki yaygın ve önemli sayılabilecek hata ve eksiklikler tespit edilmiş, daha sonra teknik ve hukuki yönden yapılması gerekenlere yönelik çözüm önerilerine yer verilmiştir.

## 2. Materyal ve Yöntem

Makalenin esas materyalini, arazi değerlendirmeyle ilgili 180 adet bilirkişi raporunun incelenmesiyle elde edilen bilgiler oluşturmaktadır. Raporların büyük bir kısmı internet ortamındaki paylaşımlardan, basılı yayınlardan, Ziraat Mühendisleri Odası ve kamulaştırma yapan kurumlardan elde edilmiş, çok az bir kısmı da avukatlardan ve bilirkişilerden temin edilmiştir. Raporlar, farklı bölgelerdeki kamulaştırma davaları için hazırlanmış değişik özellikteki arazi parsellerine aittir. Bilirkişi raporlardaki bilgilerin yanı sıra hukuki yönden Kamulaştırma Kanunu ile Yargıtay kararlarından, teknik bilgi yönünden ise konuyla ilgili bilimsel yayınlardan yararlanılmıştır.

Makalede bireysel hata ve eksikliklerden ziyade, yaygın olan ve arazi değerini etkileyebilecek olanlar ele alınmıştır. Bilirkişi raporlarında, yaygın olmadığı için ele alınmayan bireysel hatalar ile raporlardaki hesaplamalar ayrıntılı verilmediği için tespit edilemeyen eksiklikler de söz konusudur. Makalede yer verilen konular; girdi ve çıktılara ait veriler, münavebe, ürünlerin verimleri, ürünlerin fiyatları, girdilerin fiyatları, yan ürünlerin değerleri, kapitalizasyon oranı, arazinin sulu/kuru olma durumu, arsa/arazi ayrımı, ikinci ürün, objektif değer artışı, kamulaştırma sonrası arta kalan kısımda değer azalışı/artışı, meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı bahçelerde arazi ve ağaç değerleri, Kamulaştırma Kanunu, Yargıtay kararları ve raporlara ait ekler olmak üzere 16 başlık halinde ele alınmıştır.

## 3. Bulgular ve Tartışma

Makalede, öncelikle konu başlıkları itibarıyla bilirkişi raporlarındaki hata ve eksiklikler ele

alınmış, daha sonra bilimsel yönden yapılması gerekenlere yönelik uygulamalı bir yaklaşımla çözüm önerileri getirilmiştir.

### 3.1. Girdi ve çıktılara ait veriler

Bilirkişi raporlarında münavebede yer alan ürünlere ait net gelirler, genellikle Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan maliyet çizelgelerinden hesaplanmaktadır. Bazı raporlarda, Araştırma Enstitüleri ile üniversitelerin tarım ürünlerinin maliyet analiziyle ilgili çalışmalarından yararlanılmaktadır. Fazla sayıdaki parsel için kamulaştırma davalarıyla ilgili bazı raporlarda ise, ürünlerin net gelirleri tarım işletmeleriyle yapılan anketlerden hesaplanmaktadır.

Türkiye’de genel olarak tarımsal girdi ve çıktılarla ilgili yeterli ve düzenli bir kayıt sistemi yoktur. Bu durumun Türkiye’de arazi değerlendirme uygulamalarını zorlaştıran en önemli faktör olduğu söylenebilir. Ayrıca emsal olarak kullanılabilir arazi satışının az olmasının yanı sıra, parsellerin fiziki özellikler ve verimlilik yönünden farklılıklar göstermesi gibi konular, arazi değerlendirme konusunda yeterli ve güvenilir veri elde etmeyi zorlaştırmaktadır.

Kamulaştırma Kanunu’nda, girdi ve çıktılara ait verilerin sadece Tarım ve Orman Bakanlığı’ndan alınmasıyla ilgili hukuki bir yaptırım yoktur. Buna rağmen, bilirkişilerin genellikle Tarım ve Orman Bakanlığı’na ait verileri kullanmasının başlıca nedenleri olarak; (1) Bakanlığın Türkiye’de yaygın olan birçok ürüne ait maliyet çizelgelerini her yıl yayınlıyor olması, (2) Resmi bir kurum olmasından dolayı bakanlığa ait verilerin güvenilir olduğunun düşünülmesi, (3) Yargıtay kararlarında ürünlere ait girdi ve çıktılarının Tarım ve Orman Bakanlığı’ndan alınması gerektiğinin belirtiliyor olması (Anonim, 2002a, 2005a, 2005b, 2006a, 2006b), (4) Verilerin tek bir kaynaktan alınmasının ürünlerin birbirleriyle mukayese edilmesine imkân vermesi ve (5) Kapsamlı bir araştırma yapmaya gerek duymaksızın verilerin tek bir kaynaktan alınmasının kolaylığı gibi konular sayılabilir. Bilirkişi raporlarında çoğunlukla Tarım ve Orman Bakanlığı verilerinin kullanılmasında, Yargıtay kararlarında ürünlere ait girdi ve çıktı değerlerinin Tarım ve Orman Bakanlığı’ndan alınmasının belirtiliyor olmasının etkili olduğu söylenebilir.

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından ürünlerin maliyet çizelgeleri genellikle ilçe düzeyinde hazırlandığı için, girdi ve çıktılara ait veriler de ilçenin genelini yansıtan ortalama değerlerdir. Hâlbuki kamulaştırmaya konu olan arazi parselleri, küçük bir alanda çoğunlukla da birkaç parselden oluşmaktadır. Bu nedenle bakanlık tarafından ilçe

düzeyinde hazırlanan verilerin, kontrolleri ve düzeltmeleri yapılmadan olduğu gibi kamulaştırılan parsellere uygulanması gerçeği yansıtmayacaktır. Ayrıca Tarım ve Orman Bakanlığı’na ait maliyet çizelgelerinde, genellikle girdilerin sadece maliyetleri yer almaktadır. Hâlbuki girdilere ait fiziki değerler olmadan, girdi maliyetlerinin doğruluğunu kontrol etmek mümkün olmayacaktır.

Türkiye’de tarımsal ürünlere ait girdi ve çıktılarla ilgili düzenli bir kayıt sistemi olmadığı için, verileri elde etmenin tek ve güvenilir yolu işletmelerle anket yapmaktır. Bu nedenle ürünlere ait maliyet çizelgeleri, üreticilerle yapılacak anketlerden elde edilen verilerle hazırlanmalı, daha sonra Tarım ve Orman Bakanlığı’na ait verilerle karşılaştırılarak kontrolleri yapılmalıdır. Kontrolleri yapılmış ve girdi kullanım miktarlarını da gösterecek şekilde düzenlenmiş maliyet çizelgeleri bilirkişi raporuyla birlikte ek olarak verilmelidir.

### 3.2. Münavebe

Bilirkişi raporlarında bölgedeki yaygın ürün desenine bakılmaksızın, kamulaştırılan arazide son 1 ya da 2 yılda hangi ürünlere yer verilmişse münavebe olarak sadece o ürünler dikkate alınmaktadır. Raporlarda tek yıllık ürün yetiştirilen sulu ve kuru arazi için münavebe olarak, her yıl aynı ürün ya da aynı gruptaki başka bir ürüne yer verildiği görülmektedir. Bazı raporlarda tek yıllık ürün yetiştirilen sulu arazi için genellikle 2 yıllık münavebeye yer verilmekte, kuru araziye ait raporlarda ise münavebeye ikinci yıl nadas konulmamaktadır.

Tek yıllık ürün yetiştirilen araziye ait net gelirin hesaplanması için, öncelikle tarım işletmeleriyle anket yapılarak bölge için uygun münavebe sistemi belirlenmelidir. Belirlenen münavebenin, Tarım ve Orman Bakanlığı’nın kamulaştırılan arazi parsellerinin bağlı oldukları yerleşim birimine ait ürün ekiliş oranlarıyla karşılaştırılarak kontrolü yapılmalıdır. Tespit edilen münavebe, bölge için teknik ve ekonomik açıdan uygun münavebe sistemi olmalıdır. Arazide her yıl aynı ürüne yer verilmesi, teknik açıdan uzun dönemde uygun olmayacağı gibi ekonomik de olmayacaktır. Ekonomik açıdan değerlendirmede, münavebedeki ürünlerin net gelirleriyle birlikte ürünlerin Türkiye’deki üretim, tüketim ve dış ticaret değerlerinin de göz önüne alınması gerekir. Zira konjonktürden dolayı sadece birkaç yıl kârlı olan bir ürün, sonraki yıllarda kârlı olmayabilecektir.

Münavebe olarak tek yıllık ürün yetiştirilen sulu arazi için 3-4 ürüne, kuru arazi için en az 2

ürüne yer verilmesi uygun olacaktır. Meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı arazi için münavebe olarak, bölgedeki yaygınlık durumu da dikkate alınarak arazideki mevcut ürüne göre değerlendirme yapılmalıdır. Değerleme açısından tek ve çok yıllık ürün yetiştirilen arazi için belirlenen münavebenin anlamı, sonsuza kadar ya da uzun yıllar arazide aynı ürün desenine yer verileceğinin varsayılmış olmasıdır.

### 3.3. Ürünlerin verimleri

Bilirkişi raporlarında ürünlerin net gelirleri hesaplanırken, genellikle Tarım ve Orman Bakanlığı'nın son bir yıllık verim değerleri kullanılmaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından ürünlere ait verimler, ilçe düzeyinde hazırlandığı için ilçenin geneline ait ortalama değerlerdir. Bu bakımdan bakanlığa ait bu verim değerleri, ilçedeki kamulaştırılan birkaç parseli temsil etmekten uzaktır. Ayrıca bakanlığın ürünlere ait verim değerlerinde, aynı ilin ilçeleri arasında önemli farklılıklar olabilmektedir. Bir ilin farklı iki ilçesine bağlı ancak birbirine sınır olan iki köy ele alındığında, köylerin tarımsal yapısı ile arazi fiyatları birbirine yakın olmasına rağmen, bakanlık verileri kullanılarak değerlendirildiğinde, bu iki köyün arazi değerlerinde birbirinden büyük farklılık gösteren sonuçlar söz konusu olabilecektir. Bu örnek, bakanlığa ait verim değerlerinin düzenleme yapmadan olduğu gibi kullanılamayacağını göstermesi bakımından çarpıcıdır. Bu bakımdan öncelikle kamulaştırılan parselin bulunduğu köy ve bölgedeki işletmelerle anket yapılarak ürünlerin verimleri elde edilmelidir. Daha sonra anket sonuçlarıyla bakanlık verileri karşılaştırılarak kontrolleri yapılmalıdır.

İklim koşulları ve ürüne ait teknik özelliklerin değişmesinden dolayı, ürünlerin verim değerlerinde yıllara göre önemli farklılıklar olabilmektedir. Bu nedenle tek ve çok yıllık ürünlerde sadece son yıla ait ürün verimi değil, geriye dönük en az 3-5 yıl gibi uzun yıllara ait verim değerlerinin ortalaması kullanılmalıdır. Ancak bazı yıllar özellikle kötü iklim koşullarından dolayı, bir ürünün verimi diğer yıllara göre çok düşük olabilmektedir. Bu durumda uzun yıllara ait ortalama değeri hesaplarken, söz konusu yılın ekstrem verim değeri dikkate alınmamalıdır.

### 3.4. Ürünlerin fiyatları

Bilirkişi raporlarında münavebedeki ürünlerin net gelirleri hesaplanırken, genellikle Tarım ve Orman Bakanlığı'na ait ürün fiyatları dikkate

alınmaktadır. Bazı raporlarda ise Yaş Sebze ve Meyve Toptancı Hali, Toprak Mahsulleri Ofisi, Ticaret Borsası ve üretici örgütleri gibi kuruluşlara ait ürün fiyatlarının ya da anket yapıldığı belirtilerek üretici eline geçen fiyatların dikkate alındığı ifade edilmektedir.

Ürünlerin net gelirleri hesaplanırken, öncelikle tarım işletmeleriyle anket yapılarak bölgedeki ürünlerin üretici eline geçen satış fiyatları tespit edilmelidir. Daha sonra bu fiyatlarla Tarım ve Orman Bakanlığı ile diğer kuruluşların fiyatları karşılaştırılarak kontrolleri yapılmalıdır. Aynı şekilde ekonomik değeri olan yan ürünlerin satış fiyatlarını belirlemek için de, ana ürünlerde uygulanan yaklaşım kullanılmalıdır. Ayrıca işletmede tüketilen ana ve yan ürünlerin fiyatları tespit edilirken, satışı gerçekleştirilen ürünlerin fiyatları emsal alınmalıdır.

### 3.5. Girdilerin fiyatları

Bilirkişi raporlarında girdilerin maliyetleri hesaplanırken, genellikle Tarım ve Orman Bakanlığı'na ait girdi fiyatları kullanılmaktadır. Bazı raporlarda ise üretici beyanları ile gübre ve ilaç bayileri gibi girdi satışı yapan kuruluşlara ait fiyatlar dikkate alınmaktadır.

Münavebedeki ürünlere ait girdi maliyetleri hesaplanırken, öncelikle anket yoluyla üreticilerin girdiler için ödedikleri fiyatlar tespit edilmelidir. Daha sonra bu fiyatlar, Tarım ve Orman Bakanlığı ile girdi satışı yapan kuruluşlara ait fiyatlarla karşılaştırılarak kontrolleri yapılmalıdır.

### 3.6. Yan ürünlerin değerleri

Bilirkişi raporlarında sap ya da saman gibi ekonomik değeri yüksek yan ürünler dikkate alınmasına rağmen, ekonomik değeri az olan bazı yan ürünler göz ardı edilmektedir.

Tarımda ana ürünlerle birlikte hayvan yemi olarak kullanılan sap ya da saman gibi ekonomik değeri yüksek yan ürünlerin dışında, yakacak olarak ya da başka amaçlarla kullanılan yan ürünler de elde edilmektedir. Dolayısıyla satışı yapılan ya da işletmede kullanılan bütün yan ürünlerin değerleri hesaplanarak ana ürünlerin gelirlerine ilave edilmelidir. Burada temel kriter, yaygın ve sürekli elde edilen bir yan ürün olması ve ekonomik değerinin olmasıdır. Yan ürünlere ait fiziki ve parasal değerlerin tespit edilmesinde, ana ürünlerde uygulanan yaklaşım kullanılmalıdır.

### 3.7. Kapitalizasyon oranı

Bilirkişi raporlarında genellikle kamulaştırılan parsellerin yer aldığı bölgeyi temsil edecek bir kapitalizasyon oranı hesaplanmadan ya da herhangi bir kaynağa dayandırılmadan, hedeflenen



arazi değerini elde edecek bir kapitalizasyon oranı kullanılmaktadır. Bazı raporlarda, Yargıtay kararlarında Türkiye geneli için önerilen ortalama kapitalizasyon oranları dikkate alınmaktadır. Ayrıca daha önce hesaplanmış kapitalizasyon oranlarının kullanıldığı raporlar da söz konudur. Raporlarda bilirkişiler tarafından hesaplanan ya da daha önce hesaplanmış ondalıklı kapitalizasyon oranları, genellikle tam ya da buçuklu sayıya dönüştürülerek kullanılmaktadır.

Arazinin kamulaştırma bedelini belirleyecek olan bilirkişilerin kapitalizasyon oranıyla ilgili başvurabilecekleri üç temel kaynak vardır.

(1) Bunlardan daha gerçekçi ve bilimsel olanı, kamulaştırılan araziye de içine alan bölgeyi temsil edecek yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanmasıdır. Kapitalizasyon oranı, araştırmacılar tarafından akademik düzeyde yapılan bilimsel bir araştırmayla hesaplanmaktadır. Fazla sayıda arazi parselini kapsayan geniş bir alanda kamulaştırma yapılacaksa mutlaka bu yaklaşım kullanılmalıdır. Kapitalizasyon oranının bilimsel bir yaklaşımla tespit edilmesi, arazi değerinin belirlenmesi konusundaki güvenilirliği artıracaktır. Bunun için bölgeyi temsil edecek sayıda tarım işletmesiyle anket yapılması gerekir. Bir bölgede kapitalizasyon oranının hesaplanması için, öncelikle benzer özelliklere sahip arazi parsellerinin bağlı bulunduğu yerleşim birimlerini içine alacak şekilde bölgenin sınırları belirlenmelidir. Bölgedeki arazi parsellerinin; büyüklükleri, satış fiyatları, topoğrafik özellikleri, üretim teknikleri ve münavebe sistemleri gibi temel kriterler yönünden benzer özellikler göstermelerine dikkat edilmelidir. Hesaplanan kapitalizasyon oranı, bölgenin ekonomik ve sosyal yapısı ile işletmelerin kullandıkları üretim tekniklerinde büyük değişiklikler olmadığı sürece o bölge için uzun süre kullanılabilir.

(2) Birkaç parselden oluşan küçük bir alanda kamulaştırma söz konusu ise, uzun zaman alacağı ve belli bir bütçe gerektireceği için yeni bir kapitalizasyon oranının hesaplanmasına gerek yoktur. Bu durumda kapitalizasyon oranı için kaynak olarak, aynı bölge ya da benzer özelliklere sahip yakın bir bölge için daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı kullanılabilir. Daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranının kullanılmasında dikkat edilmesi gereken konu, kapitalizasyon oranının arazi satış fiyatları başta olmak üzere, girdi ve çıktı değerlerinin çok fazla değişmediği yakın bir zamanda hesaplanmış olması gerekir. Kamulaştırma bölgesi için daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı yoksa, başka bir bölge için hesaplanmış kapitalizasyon oranı da kullanılabilir. Bu durumda söz konusu

bölge kamulaştırma bölgesine sınır olmalı, ayrıca arazi yapısı, arazi fiyatları ve münavebe gibi arazi değerini etkileyen özellikler yönünden kamulaştırma bölgesiyle benzerlik göstermelidir.

(3) Kamulaştırma bölgesine ait daha önce hesaplanmış bir kapitalizasyon oranı yoksa ve kamulaştırılacak parsel sayısı da az ise kapitalizasyon oranı için başvurulacak üçüncü kaynak olarak, Yargıtay kararlarında Türkiye geneli için önerilen % 3-15 kapitalizasyon oranları dikkate alınabilir. Yargıtay kararlarında alt sınır olan % 3 kapitalizasyon oranının, arazinin kıt ve nüfusun yoğun olduğu Karadeniz sahil bandı gibi bölgelerde uygulanabileceği belirtilmektedir (Anonim, 1995, 1996a, 2001, 2005c, 2012, 2014). Ayrıca Yargıtay kararlarında, değeri önemli ölçüde etkileyen başka faktörler yoksa sulu arazi için % 5, kuru arazi için % 6 kapitalizasyon oranlarının kullanılabilirliği ifade edilmektedir (Anonim, 2005a, 2008, 2009). Yargıtay'ın son yıllardaki kararlarında ise sulu arazi için % 4, kuru arazi için % 5 kapitalizasyon oranları önerilmektedir (Anonim, 2017b, 2017c, 2017d, 2017e). Yargıtay kararlarında % 3-15 olarak önerilen kapitalizasyon oranlarının, bilirkişiler tarafından alt ve üst sınırlar olarak, sulu ve kuru arazi için önerilen oranların ise Türkiye geneline ait ortalama değerler olarak kabul edilmesi gerekir.

Kamulaştırılan parseller için hesaplanan ya da daha önce aynı bölge için hesaplanmış kapitalizasyon oranları, tam ya da buçuklu sayıya dönüştürülmeden olduğu gibi kullanılmalıdır. Zira kapitalizasyon oranındaki ufak bir değişiklik, arazi değerinin olduğundan daha az ya da yüksek çıkmasına yol açacaktır. Kamulaştırılan alan arttıkça, kapitalizasyon oranındaki değişiklik nedeniyle kamulaştırma bedelindeki hata daha fazla olacaktır.

### 3.8. Arazinin sulu/kuru olma durumu

Bilirkişi raporlarında genellikle suyun kaynağı, suyun ürünlerin üretim dönemindeki ihtiyacını karşılama yeterliliği ve suyun uzun yıllar devamlılığı gibi konular araştırılmadan arazi mevcut durumda sulanıyorsa sulu, sulanmıyorsa kuru kabul edilmektedir. Bazı raporlarda ise kamu ya da sulama birliklerine ait sistemlerden sulamanın yapıldığı parseller sulu, işletmelerin kendi imkânlarıyla yeraltı ya da yerüstü kaynaklardan sulama yaptıkları parseller kuru kabul edilmektedir.

Tarımsal üretimde kamu ya da sulama birliklerine ait kaynaklardan yapılan sulamanın yanında, işletmelerin kendi imkânlarıyla yeraltı ya da yerüstü kaynaklardan yaptıkları sulama da yaygındır. Bu bakımdan arazinin sulu/kuru

olmasına karar verirken; sulama sisteminin bölgedeki yaygınlığı, kaynaktaki suyun yeterliliği ve suyun uzun yıllar devamlılığı gibi konuların mutlaka araştırılması gerekir. Bir arazi parseli bölgede yaygın olmayan ve sadece birkaç yıl yeterli olacak bir kaynaktan sulanıyorsa, devamlılığı olmayacağı için bu arazi sulu kabul edilmemelidir. Zira geçici süreyle sulama yapılan bu gibi kaynaklarda, kurak geçen yaz aylarında sulama için yeterli su olmayacaktır. Bunun için, işletmelerin kamulaştırılan parsellerde kaç yıldır sulu ya da kuru şartlarda yetiştirilen ürünlere yer verdikleri tespit edilmelidir. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın, üretici kayıt sistemindeki kamulaştırılan parsellerin geçmiş yıllara ait sulu/kuru şartlardaki ürün ekiliş durumları bu konuda bir fikir verecektir. Yargıtay kararlarında ise, su kaynağı olarak kuyu ve derelerden sulama yapılıyorsa arazi sulu kabul edilmektedir. Ancak bunun için; suyun kaynağına, kaynağın taşınmazın bulunduğu yere uzaklığına, arazinin tamamında sulamanın yapılıp yapılmadığına, suyun her mevsim ve düzenli bir sulama için yeterliliğine bakılmasının gerekli olduğu vurgulanmaktadır (Anonim, 2004, 2005b, 2009, 2015, 2016b).

### 3.9. Arsa/arazi ayrımı

Bilirkişi raporlarında, belediye/mücvir alan dışında yer alan arazi konumundaki bazı parsellerin arsa olarak değerlendirildiği görülmektedir. Bu hata, genellikle il ya da ilçe merkezine yakın olan ve aynı zamanda belediye/mücvir alan sınırına bitişik imarsız parsellerde söz konusu olmaktadır. Yapılan bu hatanın söz konusu parsellerin, ileride arsa olma potansiyelinden dolayı satış fiyatlarının yüksek olmasından kaynaklandığı söylenebilir. Bu gibi yerlerde arazi satın alan kişiler, araziyi tarımsal üretim yapmaktan ziyade ileride arsaya dönüşecek bir yatırım aracı olarak görmektedir. Belediye/mücvir alana bitişik arazi konumundaki bu parseller ile belediye/mücvir alandaki arsalar arasındaki fiyat farkı arttıkça, hatanın parasal miktarı da fazla olacaktır. Bazı raporlarda ise, belediye/mücvir alandaki uygulama imar planı olmayan parsellerle ilgili arsa/arazi ayrımı konusunda hata yapılmakta ve esas tartışma da bu konumdaki parsellerde ortaya çıkmaktadır. Bu konumdaki bazı parsellerin arazi kabul edilmesi gerekirken arsa olarak değerlendirildiği, bazı parsellerin ise arsa olarak değerlendirilmesi gerekirken arazi kabul edildiği görülmektedir.

Arsa ve arazi arasındaki fiyat farkının fazla olması ve Kamulaştırma Kanunu'na göre arsa ve arazi değerlemede farklı yöntemlerin kullanılması, arsa/arazi ayrımının doğru yapılmasını önemli kılmaktadır. Bu ayrım, hukuki çerçevede ve

bilimsel bir yaklaşımla ele alınması gereken teknik bir konudur. Bilirkişi raporlarında arsa/arazi ayrımında hata yapılmasının temel nedeni, imar mevzuatı ve belediye hizmetlerinden yararlanma yönünden gerekli araştırmanın yapılmamasıdır. Arsa/arazi ayrımının nasıl yapılacağı, Emlak Vergisi Kanunu ve Bakanlar Kurulu Kararı'nda ortaya konulmuştur. Emlak Vergisi Kanunu'nun 12'nci maddesinde (Değişik: 17/7/1972-1610/7 md.), "*Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır*", ayrıca "*Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanlığı kararı ile belli edilir*" şeklinde ifade edilmektedir (Anonim, 1970). Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1'inci maddesinde ise, "*a) belediye/mücvir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan, b) Belediye ve mücvir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz*" şeklinde yer almaktadır (Anonim, 1983b). Yargıtay içtihadı birleştirme kararı da, arsa/arazi ayrımını Bakanlar Kurulu kararıyla aynı doğrultuda ele almaktadır (Anonim, 1998). Sonuç olarak Bakanlar Kurulu Kararı ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre, belediye ve mücvir alan sınırları içindeki belediye tarafından parselasyonu yapılmış alanlar arsa olarak değerlendirilir. Ayrıca belediye ve mücvir alan sınırları içindeki uygulama imar planı olmayan yerler; belediye hizmetlerinden yararlanma, etrafının meskûn halde ve nüfus yoğunluğunun fazla olması durumlarında arsa sayılmalıdır. Ancak bu yerler belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmıyorsa, yapılaşma ve nüfus yoğunluğu fazla değilse ve mevcut durumda üzerinde bitkisel üretim yapılıyorsa arazi olarak değerlendirilmelidir.

### 3.10. İkinci ürün durumu

Münavebede ikinci ürüne yer veren bilirkişi raporlarında, ikinci ürüne yer veren işletme sayısı ile ikinci ürün ekiliş alanının toplam bölge arazisi içindeki payı ve işletmelerin kaç yıldır ikinci ürüne yer verdikleri gibi konularda yeterli araştırmanın yapılmadığı görülmektedir. Bazı raporlarda bölgedeki benzer parsellerde ikinci ürün yaygın olmamasına rağmen, sadece kamulaştırılan parselde olduğu için münavebeye ikinci ürün konulmaktadır. Bilimsel gerekçelere dayandırılmadan hazırlanan bazı raporlarda ise

ikinci ürüne yer verilmesinde, arazinin net gelirini yüksek gösterme gayretinin olduğu söylenebilir.

Arazide birinci ürünün arkasından aynı yıl içinde ikinci ürüne yer verilmesi; arazinin yapısı, bölgenin ekolojik ve iklim özellikleri ile sulama potansiyeli gibi faktörlere bağlı teknik bir konudur. Münavebede ikinci ürüne yer verirken, pratik açıdan söz konusu ürünün ikinci ürün olarak bölgedeki yaygınlığına bakılmalıdır. Bunun için, işletmelerle yapılacak anket sonuçları ile Tarım ve Orman Bakanlığı'nın bölgedeki işletmelere ait üretim kayıtları esas alınmalıdır.

### 3.11. Objektif değer artışı

Bilirkişi raporlarında genellikle her konum ve özellikteki arazi için objektif değer artışına başvurulduğu görülmektedir. Objektif değer artışına yer veren bazı raporlarda, esas amacın arzu edilen arazi değerini elde etme çabasının olduğu söylenebilir. Raporlarda kullanılan objektif değer artışı oranında ise herhangi bir ölçünün olmadığı görülmektedir.

Gelir yaklaşımıyla yapılan arazi değerlemede, bazı parseller için objektif değer artışı uygulanabilir. Buradaki temel sorun, objektif değer artışının hangi parsellerde uygulanacağı ve artışın ne oranda olacağıdır. Objektif değer artışını uygulamak için, öncelikle kapitalizasyon oranının ne anlama geldiğini bilmek gerekir. Büyük bir bölgeyi temsil edecek tek bir kapitalizasyon oranı olamayacağı gibi, her bir arazi parseli için de kapitalizasyon oranı hesaplanamaz. Bölgedeki arazi parselleri verimlilik yönünden benzer olsalar bile, bazı parsellerin satış fiyatları daha yüksek olabilmektedir. Dolayısıyla geniş bir bölgeyi temsil edecek kapitalizasyon oranı kullanıldığında, bazı parseller için objektif değer artışının uygulanması gerekebilir. Objektif değer artışı, özellikle belediye/mücvir alan sınırına bitişik ve aynı zamanda il ya da ilçe merkezine yakın parsellerde uygulanabilir. Zira arazi konumundaki bu parsellerin satış fiyatları, ileride arsa olma potansiyelinden dolayı belediye/mücvir alan sınırına uzak arazi konumundaki diğer parsellerden yüksek, belediye/mücvir alandaki arsa fiyatlarına ise yakın olmaktadır. Bu parseller için ne oranda objektif değer artışının uygulanacağına karar verirken, belediye/mücvir alandaki arsa fiyatlarının kriter alınması pratik bir yaklaşım olarak düşünülebilir. Yargıtay kararlarında da objektif değer artışının bazı parsellerde uygulanabileceği kabul edilmektedir. Ancak kararlarda objektif değer artışının uygulanmasına gerekçe olarak, ele alınan kriterlerin aynı zamanda kapitalizasyon oranının belirlenmesinde kullanılan kriterler olmaması gerektiği vurgulanmaktadır (Anonim, 2006c, 2007a).

### 3.12. Kamulaştırma sonrası arta kalan kısımda değer azalışı/artışı

Bilirkişi raporlarında, kamulaştırma sonrası arta kalan arazi için genellikle değer azalışı ya da artışına yer verilmemektedir. Bunun nedenleri olarak; değer azalışı ya da artışının dikkate alınmayacak kadar az olduğuna karar verilmesi, kamulaştırmayla taşınmazda hem değer azalışı hem de değer artışının meydana geldiği ve bunun aynı oranda olduğunun kabul edilmiş olması ya da bu konudaki bilgi eksikliği gösterilebilir.

Kamulaştırma sonrası arta kalan arazide değer azalışı ya da artışını hesaplamak kolay değildir. Azalan ya da artan değerın tam olarak hesaplanabilmesi için araştırma sonuçlarından yararlanmak gerekir. Kamulaştırma öncesi birim araziye düşen net gelir ile kamulaştırma sonrası arta kalan arazinin birimine düşen net gelir arasındaki fark, değer azalışı ya da artışını verecektir. Kamulaştırma sonrası arta kalan arazide meydana gelecek değer değişikliği konusu, Kamulaştırma Kanunu'nun kısmen kamulaştırma başlığı altında verilen 12'nci maddesinde yer almaktadır. Burada bilirkişiler tarafından dikkat edilmesi gereken öncelikli konu, kanunun ilgili maddesinde de belirtildiği gibi kamulaştırma sonrası arta kalan kısımdaki değer değişikliğinin kamulaştırma nedeniyle meydana gelmiş olmasıdır. Kamulaştırma sonrası arazinin kalan kısmında meydana gelecek değer azalışı ya da artışı konusu, Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddesi çerçevesinde dört başlık halinde ele alınabilir.

(1) Kamulaştırma sonrası arta kalan arazinin değerinde kamulaştırma nedeniyle herhangi bir değişiklik olmayacağı gibi, azalma ve artma aynı oranda da olabilir. Bu durumda, arta kalan kısım için değer azalışı ya da artışının hesaplanmasına gerek olmayacaktır. Kamulaştırma Kanunu'nun 12'nci maddesinin a bendinde, *“Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır”* şeklinde ifade edilmektedir.

(2) Kamulaştırma nedeniyle arta kalan kısımda değer azalışı varsa, bu azalışın ayrıca hesaplanarak kamulaştırma bedeline ilave edilmesi gerekir. Kamulaştırma Kanunu'nun 12'nci maddesinin b bendinde, *“Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerın*

eklenmesiyle bulunan miktardır” şeklinde ifade edilmektedir. Kamulaştırma Kanunu’nda, arta kalan kısımdaki değer azalışı oranıyla ilgili bir hüküm yoktur. Ancak Yargıtay kararlarında kamulaştırma nedeniyle arta kalan kısımdaki değer kaybının % 50’yi geçmesi durumunda, taşınmaz sahibine % 50 değer kaybına razı olup olmayacağı sorulmalı, razı olduğu takdirde bu orana göre hüküm kurulması gerektiği ifade edilmektedir. Taşınmaz sahibinin razı olmadığı durumda ise, kamulaştırma yapan kuruma taşınmazın geriye kalanının da bedelini ödemek suretiyle taşınmazın tamamını kamulaştırması imkânı sağlanmalı, aksi takdirde bilirkişi kurulunca belirlenen değer azalışı oranına göre karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir (Anonim, 2003a, 2007b, 2010).

(3) Kamulaştırma sonrası arta kalan kısımda değer artışı olduğunda, bu artışın hesaplanarak kamulaştırma bedelinden düşülmesi gerekir. Kamulaştırma Kanunu’nun 12’nci maddesinin c bendinde, “*Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır*” şeklinde ifade edilmektedir. Kamulaştırma sonrası arta kalan kısımdaki değer artışından dolayı, taşınmazın kamulaştırma bedelinde yapılacak indirme oranı Kamulaştırma Kanunu’nda belirlenmiştir. Kanunun 12’nci maddesinde “...*(c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz*” şeklinde yer almaktadır. Bu ifade, taşınmaz sahibini korumaya yönelik yasal bir güvence olarak yorumlanabilir. Yargıtay kararlarında ise kuru tarım arazisi iken, kamulaştırma sonrası arazinin sulama olanağına kavuşmasından dolayı arta kalan kısım için değer artışının olduğu kabul edilmektedir (Anonim, 1996b, 2002b). Ancak daha önce yolu olmayan bir arazinin kamulaştırma nedeniyle yola kavuşması, arta kalan kısım için değer artışı olarak kabul edilmemektedir (Anonim, 2003b).

(4) Kamulaştırma sonrası arta kalan arazi belli bir miktarın altına düştüğünde, arta kalan bu arazide teknik ve ekonomik anlamda üretim yapma imkânı olmayacaktır. Bu durumda, Kamulaştırma Kanunu’nun 12’nci maddesine göre arta kalan arazinin de kamulaştırılması gerekmektedir. Kanunun 12’nci maddesinde, “... *Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da*

*kamulaştırılması zorunludur*” şeklinde ifade edilmektedir.

### 3.13. Meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı bahçelerde arazi ve ağaç değerleri

Bilirkişi raporlarında, meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı parsellerde arazi ve ağaç değerlerinin hesaplanmasında genellikle hata yapılmaktadır. Raporlarda meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı araziye ait net gelir hesabında, çoğunlukla Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından sadece verim çağındaki ağaçlar için hazırlanan bir yıllık net gelirler dikkate alınmaktadır. Bu hatanın başlıca nedenleri olarak, teknik bilgi eksikliği ve amaca uygun verilerin temin edilememesi gösterilebilir.

Meyveli ve meyvesiz ağaçların ömrü boyunca her yıl farklı net gelirler söz konusu olduğu için, çok yıllık bitkilerde yıllık ortalama net gelirin hesaplanması tek yıllık ürünlere göre daha zor ve karmaşıktır. Meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı bir bahçenin arazi ve ağaç değerlerinin hesaplanmasında, öncelikle dikimden başlamak üzere bahçenin ömrü boyunca her yıla ait gelir ve giderleri gösteren maliyet çizelgelerinin hazırlanması gerekir. Daha sonra bahçenin ömrü boyunca elde edilen gelirlerden, o yılın giderleri çıkartılarak her yıla ait net gelirler hesaplanır. Meyveli ağaçlarda, tesis döneminde sadece giderler olduğu için bu dönemde net gelir negatif çıkacak, diğer yıllarda ise pozitif olacaktır. Meyvesiz ağaçlarda ise kesim yaşına kadar her yıl gider, ağaçların kesildiği yıl ise gelir söz konusu olmaktadır.

Gelir yaklaşımına göre ağaçla kaplı bir bahçenin arazi değeri, bahçenin toplam ömrüne ait yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranına bölünmesi ile elde edilmektedir. Ağaçlarda ekonomik ömür, yıllık ortalama net gelirin maksimum olduğu yıl sayısıdır. Meyveli ya da meyvesiz ağaçla kaplı arazi için kullanılacak kapitalizasyon oranı olarak, kapitalizasyon oranıyla ilgili bölümde yer verildiği üzere, tek yıllık ürünler için kullanılacak yaklaşımlar geçerlidir. Ağaç yetiştiriciliği, tek yıllık ürünlere göre daha yüksek risk taşıyan bir yatırımdır. Tek yıllık arazide farklı ürünlere yer vermek suretiyle riski azaltmak belli ölçüde mümkün olmaktadır. Ancak ağaç yetiştiriciliğinde periyodik gelirin söz konusu olması, uzun dönemde elde edilecek gelirin riskini artırmaktadır. Buna göre ağaçla kaplı arazi için kullanılacak kapitalizasyon oranı, tek yıllık araziye göre ortalama % 1-2 daha yüksek olabilmektedir.

Meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı bir bahçede, arazi değeriyle birlikte diğer önemli bir konu da ağaç değerinin hesaplanmasıdır. Böylece herhangi



bir  $t$  yaşındaki meyveli ve meyvesiz ağaçla kaplı bahçenin değeri (arazi+ağaç) belirlenmiş olacaktır. Herhangi bir  $t$  yaşındaki meyveli ya da meyvesiz ağacın değeri, geçmiş değerler ve gelecek değerler olarak adlandırabileceğimiz yaklaşımlardan biri kullanılarak hesaplanmaktadır. Ağaçlık arazi değeri hesaplandıktan sonra, bundan boş arazi değeri düşüldüğünde ağaçların değeri elde edilir. Dekara düşen toplam ağaç değeri dekadaki ağaç sayısına bölüldüğünde de, tek bir ağacın değeri elde edilmiş olur.

### 3.14. Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu'nda değerlemede dikkate alınması gereken kriterler ile bunların etkilerini açıklamak kaydıyla gerekçeli bir raporun hazırlanması gerektiği belirtilmiş olmasına rağmen, bazı bilirkişi raporlarında buna tam olarak uyulduğu söylenemez. Bilirkişi raporlarında, arsa/arazi ayrımı konusunda genellikle hata yapıldığı için, arazinin net gelire göre değerlendirilmesi gerekirken, arsa kabul edilip emsal satışlara göre değerlendirildiği görülmektedir. Bazı raporlarda ise arazi olarak ele alınması gerekirken, arsa kabul edilip değerlendirme yapıldığı görülmektedir. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu'nda, taşınmazın değerinde etkili olan bütün objektif ölçütlerin irdelenmesi gerektiği belirtilmesine rağmen, raporlarda arazi değerinde etkili olan kriterlerin çoğuna yer verilmemektedir.

Kamulaştırma davalarında görev alan bilirkişilerin ilk bakmaları gereken Kamulaştırma Kanunu olmalıdır. Zira Kamulaştırma Kanunu'nda arazi ve arsa değerlemesinde hangi yöntemlerin kullanılması gerektiği belirtilmiş, ayrıca değerlendirilmede dikkate alınması gereken unsurlara yer verilmiştir. Kanunun 11'inci maddesine göre arazi değerinin net gelire, arsa değerinin ise emsal satışlara göre belirlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla bilirkişilerin, öncelikle arsa/arazi ayrımını doğru yapmaları ve Kamulaştırma Kanunu'na göre arazi değerlemede hangi yöntem ve unsurların dikkate alınacağını bilmeleri gerekir. Kamulaştırma kanununda değerlendirilmede dikkate alınması gereken unsurlar belirtilmiş olmasına rağmen, raporunda bu unsurların tamamına yer vermeyen bilirkişilerin sayısı fazladır. Bilirkişiler bazı unsurları değerlendirme açısından gerekli görmemiş olsa bile, raporu değerlendirecek kişiler tarafından bu unsurların tamamının dikkate alınacağını ve yeterli araştırmanın yapıldığının kontrolü açısından her bir unsurun gerekli olduğunun bilinmesi gerekir.

### 3.15. Yargıtay kararları

Bilirkişi raporlarında arazinin net geliri, genellikle Yargıtay kararlarına dayandırılarak Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından hazırlanan maliyet çizelgelerinden hesaplanmaktadır. Kapitalizasyon oranı olarak da, Yargıtay'ın Türkiye geneli için önerdiği oranlar kullanılmaktadır. Raporlarda, Yargıtay'ın farklı bölge ve özellikteki dava konusu parsellere ilişkin net gelir ve kapitalizasyon oranıyla ilgili kararları, Türkiye'deki bütün parseller için geçerliymiş gibi kabul edilerek kamulaştırılan parsellere de uygulanmaktadır.

Yargıtay kararları, sadece dava konusu parseller için geçerli olan ve öneri niteliğindeki değerlendirmelerdir. Dolayısıyla Yargıtay kararlarını araştırma sonuçları kabul edip, olduğu gibi kamulaştırılan parsellere uygulamak doğru değildir. Arazi değerlendirme konusunda, Kamulaştırma Kanunu ve konuyla ilgili diğer kanunlar bağlayıcı, Yargıtay kararları ise hukuki yönden önemli bir dayanak, teknik açıdan da sadece bilgi ve referans kaynağı olarak kabul edilmelidir.

### 3.16. Raporlara ait ekler

Bilirkişi raporlarında genellikle esas metnin dışında, arazi değerinin hesaplanmasıyla ilgili metodoloji bilgisine ve parseller hakkında ayrıntılı bilgilere yer verilmemektedir.

Bilirkişi raporlarının doğru karar vermeyi sağlayıcı nitelikte olması için, tartışmaya yol açmayacak şekilde bilimsel esaslara uygun hazırlanması gerekir. Aksi takdirde raporlardaki sonuçların doğruluğunu kontrol etme imkânı olmayacaktır. Bu amaçla, gelir ve giderlere ait fiziki ve parasal değerleri gösteren maliyet çizelgeleri ile parsellerin konumunu ve özelliklerini tanıtan bilgi, çizelge, harita, fotoğraf, kroki ve kamera görüntülerinin raporun ekine konulması gerekir. Ayrıca raporun esas metniyle birlikte kullanılan kapitalizasyon oranı ile tek ve çok yıllık ürünlerde arazi ve ağaç değerlerinin hesaplanması metodolojisiyle ilgili bilgilere de yer verilmelidir.

## 4. Sonuç ve Öneriler

Türkiye'de taşınmazlar içinde sayı ve bedel olarak en fazla dava, arazi kamulaştırma uygulamaları konusunda olmaktadır. Aynı şekilde bilirkişi raporlarıyla ilgili en fazla tartışma ve itiraz da, arazi kamulaştırma davalarında ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma davalarındaki

itirazlardan dolayı ek rapor alınması ve bilirkişi kurulunun değiştirilmesi gibi durumlar sıkça yaşanmaktadır. Türkiye’de arazi değerlendirme konusu teknik yönden kitaplarda, makalelerde ve lisansüstü tezlerde, hukuki yönden ise kamulaştırma kanunu ile diğer kanun ve yönetmeliklerde yer almaktadır. Ayrıca Yargıtay kararları, mevzuat ve bilgi açısından bilirkişi raporlarının hazırlanmasında önemli kaynak oluşturmaktadır.

Arazi değerlendirme konusu, teorik yönden ve uygulamalı örneklerle ele alınmış geniş bir literatüre sahip olmasına rağmen, bilirkişi raporlarının birçoğunda önemli sayılabilecek hata ve eksiklikler bulunmaktadır. Raporlardaki bu hata ve eksiklikler büyük ölçüde yetersiz bilgidan kaynaklanmaktadır. Yetersiz bilgi konusu; arazi değerlendirme yöntemi, tarımsal ekonomi ve tarımsal üretim tekniği olmak üzere üç başlıkta ele alınabilir. Mevcut sistemde yetersiz bilginin esas nedeninin, kamulaştırma davalarında görev alan bilirkişilerin seçilmesindeki yanlış tercihten kaynaklandığı söylenebilir. Bilirkişilerdeki tecrübe eksikliği zamanla giderilse bile, teknik yönden sahip olunması gereken temel niteliklerin bilirkişi seçiminde mutlaka aranması gerekir. Bilirkişilerin seçilmesi konusunda gerekli özenin gösterilmesi gerektiği sürekli vurgulanmasına rağmen, yanlış uygulamalardan kaynaklanan yakınmalar ve eleştiriler devam etmektedir. Hazırladıkları raporlarla adaletin oluşmasında önemli bir görev üstlenen bilirkişilerin; ahlaki, etik ve hukuki yönden yükümlülüklerinin olduğunu bilmeleri gerekir. Aynı şekilde bilirkişilerin görevi kabul etme yükümlükleri olduğu gibi, konusunda uzman olmadığı gerekçesiyle görevi kabul etmemeleri gerektiği bilinciyle hareket etmeleri de önemlidir.

Kamulaştırmada arazi değerlendirmeyle ilgili tartışmaların giderilmesi için, her şeyden önce bilirkişi seçilme sisteminin düzenlenmesi gerekir. Bu konuda eğitim almış kişilerin bilirkişi seçilmesini sağlayıcı, aynı zamanda yazılan raporları denetleyerek uzman olmayanların bilirkişi listesinden çıkarılmasını sağlayacak bilimsel bir değerlendirme komisyonuna ihtiyaç vardır. Değerlendirme komisyonu üyeleri içinde, arazi başta olmak üzere değerlendirme konusunda teknik bilgiye sahip uzmanların yer almasının önemli olduğu göz ardı edilmemelidir. Kamulaştırma davalarıyla ilgili bilirkişi raporlarındaki hata ve eksikliklerin ortadan kaldırılması, bilirkişilerin arazi değerlendirme konusunu aynı bakış açısıyla ele almalarını sağlayacak bir sistemin kurulmasına bağlıdır.

## Finansman

Bu araştırma hiçbir dış finansman almamıştır.

## Çıkar Çatışması Beyanı

Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir.

## Kaynaklar

- Anonim, 1970. Emlak Vergisi Kanunu. Kanun No: 1319, Kabul Tarihi: 29/7/1970, Sayı: 13576, Resmî Gazete Tarih: 11/8/1970.
- Anonim, 1982. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Kanun No: 2709, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Resmi Gazete Tarih: 9/11/1982, Sayı: 17863 (Mükerrer).
- Anonim, 1983a. Kamulaştırma Kanunu. Kanun No: 2942, Kabul Tarihi: 4/11/1983, Resmi Gazete Tarih: 08/11/1983, Sayı: 18215.
- Anonim, 1983b. Bakanlar Kurulu Kararı. Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar. Karar No: 83/6122, Resmi Gazete No: 17984, Resmi Gazete Tarihi: 11/03/1983.
- Anonim, 1995. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E: 1995/18-426, K: 1995/687, T: 28.6.1995.
- Anonim, 1996a. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E: 1996/18-23, K: 1996/129, T: 6.3.1996.
- Anonim, 1996b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 1996/5289, K: 1996/6567, T: 22.04.1996.
- Anonim, 1998. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, E: 1996/3, K: 1998/1, T: 17.04.1998.
- Anonim, 2001. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2001/7170, K: 2001/8989, T: 10.5.2001.
- Anonim, 2002a. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E: 2002/18-933, K: 2002/931, T: 13.11.2002.
- Anonim, 2002b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2002/29405, K: 2002/4700, T: 04.03.2002.
- Anonim, 2003a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2003/10019, K: 2003/12669, T: 03.11.2003.
- Anonim, 2003b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2003/3940, K: 2003/5643, T: 21.04.2003.
- Anonim, 2004. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2004/8669, K: 2004/10224, T: 28.12.2004.
- Anonim, 2005a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2004/10271, K: 2005/1315, T: 24.02.2005.
- Anonim, 2005b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2005/6301, K: 2005/9387, T: 24.10.2005.
- Anonim, 2005c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2005/823, K: 2005/2874, T: 18.3.2005.
- Anonim, 2006a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2005/8560, K: 2006/22, T: 17.01.2006.
- Anonim, 2006b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2006/6044, K: 2006/6863, T: 25.09.2006.
- Anonim, 2006c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2005/11678, K: 2006/302, T: 26.01.2006.

- Anonim, 2007a. Yargıtay Kararı. Hukuk Genel Kurulu, E: 2007/160, K: 2007/189, T: 04.04.2007.
- Anonim, 2007b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2006/12570, K: 2007/383, T: 25.01.2007.
- 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. 5. Hukuk Dairesi, E: 2010/5191, K: 2010/9330, T: 26.05.2010.
- Anonim, 2012. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2012/5080, K: 2012/11484, T: 31.05.2012.
- Anonim, 2014. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2014/10813, K: 2014/27614, T: 27.11.2014.
- Anonim, 2015. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2015/4965, K: 2015/17843, T: 7.12.2015.
- Anonim, 2016a. Birlikçilik Kanunu. Kanun No: 6754, Kabul Tarihi: 3/11/2016, Sayı: 29898, Resmi Gazete Tarih: 24 Kasım 2016.
- Anonim, 2016b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E: 2016/2114, K: 2016/7993, T: 16.5.2016.
- Anonim, 2017a. Birlikçilik Yönetmeliği. Sayı: 30143, Resmi Gazete Tarih: 3 Ağustos 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: 2016/5073, K: 2017/6983, T: 28.02.2017.
- Anonim, 2017d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2017/7621, K: 2017/10084, T: 04.04.2017.
- Anonim, 2017e. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E: 2017/7579, K: 2017/10095, T: 05.04.2017.

**ALINTI / CITATION:** Kılıç, O., 2022. Tarım Arazisinin Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesiyle İlgili Birlikçi Raporlarının Teknik ve Hukuki Yönden İncelenmesi. *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, 9(1): 79-89.