

Arazi Değerinin Belirlenmesinde Objektif Değer Artışının Kullanılması

Osman KILIÇ*

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

Geliş Tarihi/Received: 23.01.2024

Kabul Tarihi/Accepted: 25.03.2024

ORCID ID

orcid.org/0000-0002-0129-4034

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

Öz: Makalenin amacı, arazi değerinin belirlenmesinde kullanılan objektif değer artışını Yargıtay kararları çerçevesinde tartışmak ve sorunların çözümüne yönelik ortak bir görüş oluşturmaktır. Makalede, öncelikle arazi değerinin belirlenmesinde bazı parseller için söz konusu olabilecek objektif değer artışıyla ilgili hukuki düzenlemeler ortaya konulmuştur. Daha sonra, objektif değer artışına yer veren bilirkişi raporları hakkındaki Yargıtay kararları ele alınmıştır. Makalede, Kamulaştırma Kanunu'ndaki düzenlemelere göre farklı tarihlere ait 41 adet Yargıtay kararı dikkate alınmıştır. Türkiye'de arazinin kamulaştırma değeriyle ilgili tartışılan başlıca konulardan birisi objektif değer artışıdır. Kamulaştırma Kanunu'nda, net gelire göre hesaplanan arazi değerine ilave olarak varsa diğer objektif unsurların da dikkate alınabileceği ifade edilmiştir. Bilirkişi raporları incelendiğinde, objektif unsurların neler olabileceği ve her unsurun katkı oranı konusunda somut bir çerçevenin ortaya konulmadığı görülmektedir. Arazi değerinin belirlenmesinde objektif unsurların neler olabileceği ve her birinin katkı oranı belirlenmedikçe, objektif değer artışıyla ilgili tartışmaların devam edeceği anlaşılmaktadır. Objektif unsurlarla ilgili bilimsel bir yaklaşım geliştirilmediği takdirde, Yargıtay kararları da konuyla ilgili tartışmaları ortadan kaldırmaya yönelik ortak bir görüş oluşturamayacaktır. Dolayısıyla arazi değerine etki eden objektif unsurlar ile katkı oranlarının bilimsel araştırmalarla belirlenerek genel bir çerçevenin oluşturulmasına ivedilikle ihtiyaç vardır. Aksi takdirde Kamulaştırma davalarındaki bilirkişi raporlarıyla ilgili teknik ve hukuki tartışmaların devam edeceği bir gerçektir.

Anahtar Kelimeler: Arazi değeri, objektif değer artışı, kamulaştırma davası, Yargıtay kararları, bilirkişi

Using The Objective Value Increase in Determination of Land Value

Abstract: The aim of this article is to discuss the objective value increase used in determination the value of land within the framework of Supreme Court decisions, and to form a common opinion on the solution of problems. In the article, firstly, the legal regulations related to the objective value increase for some parcels that could exist in determining the land value have been put forward. Then, the Supreme Court decisions on the expert reports including objective value increase were discussed. The article takes into account 41 Court of Cassation decisions from different dates, according to the regulations in the Expropriation Law. The objective value increase is one of the main issues discussed regarding the expropriation value of land in Türkiye. In addition to the land value calculated according to the net income in the Expropriation Law, if there are any, the other objective criteria can be taken into account. When the expert reports are examined, it is seen that there is no concrete framework on what would be the objective criteria and what is the contribution rate of each criterion. It is understood that the discussions about the objective value increase will continue unless the objective criteria for determining the land value and the contribution rate of each are determined. Unless a scientific approach is developed regarding the objective criteria, the precedent decisions of Supreme Court will not be able to create a common opinion to eliminate the discussions on the subject. So there is an urgent need to establish a general framework with determining the objective criteria affecting the land value and their contribution rates by scientific research. Otherwise, it is a fact that the technical and legal discussions regarding the expert reports in expropriation cases will continue.

Keywords: Land value, objective value increase, expropriation case, Supreme Court decisions, expert

1. Giriş

Bir ülkede kamunun, altyapı hizmetlerini yerine getirebilmesi için taşınmaz sahiplerinin rızasına ihtiyaç duymaksızın kamu gücünü kullanarak taşınmaz mal edinebilmesi, diğer bir ifadeyle kamulaştırma yetkisine sahip olması bir ihtiyaç ve zorunluluktur. Taşınmaz sahibinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sona erdirilmesi ya da kısıtlanması ancak kamulaştırmayla mümkün olmaktadır. Kamulaştırma, kamu hizmetleri yerine getirilirken ihtiyaç duyulan taşınmazları elde etmek için, devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından başvuru bir işlem olarak tanımlanabilir. Kamulaştırma Kanunu'nun 3'üncü maddesinde "*İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler*" (Anonim, 1983) şeklinde ifade edilmektedir. Kamulaştırma kamu yararı amacıyla zorunlu olarak başvuru bir işlem olsa da, bunun kanundaki düzenlemelere ve öngörülen hedeflere uygun şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Burada esas olan kamulaştırmayla taşınmazın mülkiyet hakkına müdahale edildiğinden, adaletsizliğe yol açmamak için taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesidir. Taşınmazın gerçek değerinin belirlenmemesi, tartışmalara sebep olacağı gibi daha da önemlisi taşınmaz sahibinin bilirkişi raporlarına ve adalete olan güveni sarsılacaktır. Bu nedenle kamulaştırmada bedel tespitinin, usulüne uygun ve taşınmazın gerçek değerini belirleyecek şekilde yapılması büyük önem taşımaktadır.

Arazinin kamulaştırma değerini belirlemek için uygulanacak yöntem ve esaslara Kamulaştırma Kanunu'nda yer verilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'na göre, arazi değerinin belirlenmesinde araziden elde edilen net gelir dikkate alınmaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinin (f) bendine göre bilirkişi kurulu, "*Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini*" (Anonim, 1983) dikkate alır şeklinde yer almaktadır. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu'na göre, arazi değerinin belirlenmesinde etkili olan objektif unsurlar varsa her unsurun değere etkisi hesaplandıktan sonra, unsurların toplam değeri net gelire göre tespit edilen arazi değerine ilave edilmelidir. Böylece Kamulaştırma Kanunu'na göre, arazi değerinin belirlenmesinde objektif değer artışının uygulanabileceği hüküm altına alınmıştır. Kamulaştırma Kanunu'nun bedel tespitine ilişkin hükümlerinde eksiklikler olması, düzenlemelerin

ihtiyaçları karşılar nitelikte olmaması ya da bazı durumlarda bilirkişilere takdir hakkı tanınması, bu takdir hakkının da bilirkişilerce kimi zaman subjektif ve denetime elverişli olmayacak şekilde kullanılması gibi sebeplerden dolayı kamulaştırma davalarında çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Yargıtay kararlarına ve sınırlı da olsa son yıllarda sayıları artan bilimsel yayınlara rağmen, arazi değerinin belirlenmesinde objektif değer artışının kullanılmasıyla ilgili sorunlar devam etmektedir.

Makalede, arazi değerinin belirlenmesinde kullanılan objektif değer artışıyla ilgili Kamulaştırma Kanunu'ndaki düzenlemelere yer verilmiş, daha sonra Yargıtay kararları doğrultusunda objektif değer artışıyla ilgili genel bir çerçeve ortaya konulmuştur. Uygulamada karşılaşılan sorunlara yönelik mevzuat çerçevesinde çözüm önerilerine yer veren makale, bilirkişiler başta olmak üzere konuyla ilgili taraflara yol gösterici olacaktır.

2. Materyal ve Yöntem

Makalenin materyalini, Kamulaştırma Kanunu ile kanunda yer almayan konularla ilgili eksiklikleri giderme ve yanlışlıkları düzeltme bakımından önemli fonksiyonu bulunan Yargıtay kararları oluşturmaktadır. Makalede, çeşitli özellikteki arazi parsellerine ait 41 adet bilirkişi raporuyla ilgili Yargıtay kararı ele alınmıştır. Beşinci ve 18'inci Hukuk Dairelerinin farklı tarihlere ve bölgelere ait olan bu kararları, Yargıtay'ın objektif değer artışıyla ilgili genel görüşünü yansıtmaları açısından yeterli görülmüştür.

3. Bulgular ve Tartışma

3.1. Kamulaştırma Kanunu'nda objektif değer artışı

Kamulaştırma Kanunu'nda arazi değerinin net gelire göre belirlenmesi gerektiği, ayrıca hesaplanan arazi değerine ilave olarak varsa diğer objektif unsurların da ele alınabileceği ifade edilmektedir. Bu durumda bir arazi parselinin diğerlerinden daha değerli kılan objektif unsurlar varsa, bunların katkı oranları tespit edilerek net gelire göre hesaplanan arazi değerine ilave edilmelidir. Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinde "*Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz*" (Anonim, 1983) ifadesiyle, kamulaştırma sebebiyle meydana gelebilecek değer artışlarının dikkate alınmayacağına yer verilmiş, arazi değerine etki eden objektif unsurlar ile değer artışı oranının ne olacağı konusu bilirkişilere bırakılmıştır. Ancak

hangi objektif unsurların dikkate alınacağı ve her unsura ait katkı oranının ne olacağı, bilirkişilerden ziyade Yargıtay kararlarıyla şekillenmiş ve zaman içinde daha belirgin hale gelmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinde adı geçen objektif unsurlar, Yargıtay kararlarında ve bilirkişi raporlarında arazi değerine etkisi bakımından objektif değer artışı şeklinde ifade edilmektedir. Bu durumda objektif değer artışı, değeri belirlenecek araziyi bölgedeki diğer parsellerden üstün kılan unsurların, net gelire göre hesaplanan arazi değerine ilave edilmesi olarak tanımlanabilir.

Objektif değer artışı konusu ve değer artışı oranıyla ilgili sınırlama, Kamulaştırma Kanunu'nda yapılan değişikliğe göre 3 dönemde ele alınabilir. Birinci dönem: Kamulaştırma Kanunu'nun ilk halinin Resmi Gazetede yayımlandığı 8 Kasım 1983 tarihi ile objektif değer artışıyla ilgili değişikliğin yapıldığı 19 Nisan 2018 tarihine kadar olan süreci kapsamaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nun yürürlüğe girdiği ilk halindeki 11'inci maddenin (1) bendinde kıymet takdiri komisyonu, "*Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, esas tutarak düzenleyeceği raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak kamulaştırma bedelini takdir eder*" (Anonim, 1983) şeklinde yer almaktadır. Dolayısıyla 8 Kasım 1983 tarihinde yürürlüğe giren Kamulaştırma Kanunu'nda ifade edildiği üzere, arazi değeri hesaplanırken diğer objektif unsurların da dikkate alınması gerektiği belirtilmiş, ancak bu unsurların arazi değerine ne oranda yansıtılacağına dair herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. İkinci dönem: 19 Nisan 2018 tarihinde Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinin (1) bendi, "*bu fıkra belirtilen unsurlara göre tespit edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri*" (Anonim, 1983) şeklinde değiştirilmiştir. Kanunda yapılan bu değişiklik, objektif değer artışına sınırlama getirilmiş ve bu artışın arazi bedelinin % 50'sini geçmemesi koşulu hükme bağlanmıştır. Sınırlamaya gerekçe olarak, arazinin net gelire göre hesaplanan değerini anlamsız kılacak objektif değer artışlarının yapıldığı ve çoğu kez yüksek oranda objektif değer artışlarının uygulandığı ifade edilmektedir. Kanundaki bu değişiklik, uygulamada istismara yol açabilecek objektif değer artışı oranının kesin bir kurala bağlanarak sınırlandırılmasının amaçlandığı görülmektedir. Ayrıca kanunda, objektif değer artışı gerekli kılan her unsurun gerekçeleriyle birlikte ele alınması gerektiğine vurgu yapılmaktadır. Kanunda yapılan bu değişikliğe karşı görüş olarak, objektif değer artışı oranına getirilen sınırlamanın kamulaştırma

yetkisine sahip idareleri korumaya yönelik olduğu ileri sürülmekte, böylece taşınmaz sahipleri açısından hak kayıplarına yol açtığı ifade edilmektedir. Üçüncü dönem: Kamulaştırma Kanunu'nda objektif değer artışına 19 Nisan 2018 tarihinde % 50 sınırlama getirilmesi, haksızlığa sebep olduğu gerekçesiyle itirazlara yol açmıştır. Bu amaçla Tarsus, Afyonkarahisar ve Van 1'inci Asliye Hukuk Mahkemeleri Anayasa Mahkemesi'ne başvurarak, Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinin değiştirilen (1) bendinde yer alan "*...arazi bedelinin yarısını geçmemek...*" koşulunun, Anayasa'ya aykırılığını ileri sürerek yürürlükten kaldırılmasını talep etmişlerdir. Buna gerekçe olarak kamulaştırma sebebiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerde taşınmazın gerçek değerinin ödenmesi gerektiği, bedel tespitinde taşınmazın özelliklerine göre değişen objektif değer artışı oranına getirilen sınırlamanın taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi imkânını ortadan kaldırdığı, kamulaştırmada gerçek bedelin ödenmemesinin mülkiyet hakkının özünü zedelediği, objektif değer artışına sınırlama getiren kuralın yürürlüğe girmesinden önce açılan davalar ile sonraki davalarda tespit edilen taşınmaz bedelleri arasında önemli farklılıklar oluşturacağı, bu durumun eşitlik ilkesini ihlal ettiği ve hukuk güvenliği ilkesini zedelediği belirtilerek, objektif değer artışına getirilen sınırlamanın Anayasa'ya aykırı olduğu ileri sürülmüştür. Bu itirazlar doğrultusunda, Anayasa Mahkemesi'nin 10 Nisan 2019 tarihli kararıyla (Anonim, 2019a) Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinin (1) bendi, "*her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler*" (Anonim, 1983) şeklinde değiştirilmiştir. Böylece Anayasa Mahkemesi'nin kararıyla, Kamulaştırma Kanunu'nda objektif değer artışına getirilen % 50'lik sınırlama kaldırılmış ve yeniden 19 Nisan 2018'den önceki duruma dönmüştür.

3.2. Objektif değer artışıyla ilgili Yargıtay kararları

Yargıtay'ın objektif değer artışıyla ilgili kararları; bilirkişi raporlarındaki tespitlere, tarafların itirazlarına ve Yargıtay'ın daha önce aynı bölge ya da benzer davalardaki uygulamalarına dayanmaktadır. Objektif değer artışıyla ilgili Yargıtay kararları, kamulaştırma yapan kurumlar için olduğu kadar avukatlar ve bilirkişiler için de,

bilgi eksikliğini gidermede başvurulmuş bir materyal ve hukuki yönden önemli bir kaynak olmaktadır. Bilirkişi raporlarıyla ilgili genel bir değerlendirme yapılırsa, bazı bilirkişi raporlarında somut bir ölçü olmaksızın genellikle her konum ve özellikteki arazi parselleri için objektif değer artışına başvurulduğu görülmektedir. Tablo 1'deki Yargıtay kararlarına göre, son yıllarda bilirkişi raporlarında objektif değer artışına daha fazla yer verildiği, objektif değer artışı oranlarının yükseldiği ve Yargıtay'ın da yüksek objektif değer artışı oranlarını kabul ettiği anlaşılmaktadır. Bilirkişiler tarafından son yıllarda objektif değer artışına daha fazla yer verilmesinin önemli bir nedeni, değer artışını gerekli kılan unsurların Yargıtay kararlarıyla daha belirgin hale gelmesine bağlanabilir. Bilirkişi raporları incelendiğinde, bazı raporlarda kullanılan objektif değer artışı oranında herhangi bir ölçünün olmadığı, esas amacın arzu edilen arazi değerini elde etme çabası olduğu anlaşılmaktadır. Bazı raporlarda da, ele alınan unsurların toplamı olarak tek bir objektif değer artışı oranı şeklinde verildiği görülmektedir. Halbuki arazi değerine etki eden objektif unsurlar bakımından, her unsurun değere etkisinin gerekçeleriyle birlikte ayrı verilmesi bilimsel bir değerlendirme açısından mutlaka gereklidir. Kaldı ki, Kamulaştırma Kanunu'nda her objektif unsurun değere etkisinin ayrı ele alınması gerektiği belirtilmektedir. Aynı şekilde Yargıtay kararlarında da, eğer objektif değer artışını gerektiren unsurlar varsa, her unsurun değere etkisinin gerekçeleriyle birlikte ayrı verilmesi gerektiğine vurgu yapılmaktadır. Bilirkişiler objektif değer artışını kullanırken, gerçekçi ve tartışmaya yer vermeyecek gerekçeler ileri sürmedikleri gibi, Yargıtay kararlarında da somut bir ölçünün olduğu söylenemez.

Yargıtay kararları incelendiğinde, bilirkişi raporlarında yer verilen bazı objektif değer artışı oranlarının Yargıtay tarafından ya olduğu gibi kabul edildiği ya da ret edildiği, bazılarında da objektif değer artışı oranlarında düşürülerek ya da yükseltilecek düzeltmeler yapıldığı görülmektedir. Ayrıca bilirkişi raporlarında objektif değer artışına yer verilmemesine rağmen, Yargıtay tarafından objektif değer artışının uygulanması gerektiğini belirten kararlar da bulunmaktadır. Tablo 1'deki Yargıtay kararlarına göre, bilirkişi raporunda uygulanan % 10 objektif değer artışı oranı Yargıtay tarafından olduğu gibi kabul edilmiş (Anonim, 2021), bazı bilirkişi raporlarında da uygulanan objektif değer artışları Yargıtay tarafından ret edilmiştir (Anonim, 2006, 2012b, 2013a, 2019d,f). Diğer yandan Bazı bilirkişi raporlarında % 400 objektif değer artışı uygulandığı, Yargıtay'ın da bunu % 500'e

çıkartarak kabul ettiği görülmektedir (Anonim, 2017c). Aksine bilirkişi raporlarında % 150 ve % 350 olarak uygulanan objektif değer atışı oranlarının, % 30 ve % 200'e düşürüldüğü Yargıtay kararları da bulunmaktadır (Anonim, 2014a, 2019b). Bazı bilirkişi raporlarında da objektif değer artışına yer verilmediği halde, Yargıtay tarafından % 10, % 20 ve % 50 gibi objektif değer artışları uygulanmıştır (Anonim, 2017a, 2018f,g, 2019c, 2022). Kamulaştırma Kanunu'nda objektif değer artışı oranının en fazla % 50 uygulanabileceğinin belirtildiği dönemde bile bilirkişi raporlarında % 50'nin üzerinde objektif değer artışı oranlarının uygulandığı, Yargıtay tarafından da bu artış oranlarının yükseltilecek kabul edildiği görülmektedir. Örneğin sınırlamanın olduğu dönemde, bilirkişi raporlarında % 150 ve % 305 olarak uygulanan objektif değer artışı oranları, Yargıtay tarafından % 250 ve % 350'ye yükseltilmiştir (Anonim, 2018c, 2019e). Dolayısıyla objektif değer artışına sınırlama getiren bir yıllık süreçteki kanun hükmüne rağmen, bilirkişi raporlarında ve Yargıtay kararlarında bunun dikkate alınmadığı görülmektedir.

Objektif değer artışına yönelik Yargıtay tarafından yaygın olarak başvurulmuş kabul ya da ret gerekçeleri beş grupta ele alınabilir. Bunlardan birisi Yargıtay'ın objektif değer artışını kabul etmediği raporlarda, gerekçe olarak ele alınan objektif unsurların kapitalizasyon oranının belirlenmesinde de ele alınan unsurlar olduğudur (Anonim, 2006). Yargıtay'ın objektif değer artışına ilişkin gerekçelerinden ikincisi, arazinin yol kenarında, elektrik ve haberleşme gibi hizmetlerden yararlanabilecek olmasının objektif değer artışına yol açmayacağıdır (Anonim, 2012b, 2013a). Yargıtay kararlarında da ifade edildiği gibi, arazinin konum itibarıyla arsa olma potansiyeli bulunmuyorsa, yol kenarında ve bazı hizmetlerden yararlanabilecek olmasından dolayı söz konusu arazi için objektif değer artışı uygulanamaz. Yargıtay'ın objektif değer artışıyla ilgili gerekçelerinden üçüncüsü, bilirkişi raporlarında objektif değer artışına yer verilmediği halde, Yargıtay tarafından arazinin konumu, yüzölçümü, yol kenarında olması ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler gerekçe gösterilerek objektif değer artışının uygulanması gerektiği belirtilmektedir (Anonim, 2017a, 2018f,g, 2019c, 2022). Yargıtay'ın objektif değer artışıyla ilgili gerekçelerinden dördüncüsü, bilirkişiler tarafından uygulanan objektif değer artışı oranlarının düşürülmesi ya da yükseltilmesiyle ilgilidir. Yargıtay tarafından objektif değer artışının uygulanması gerektiği kabul edilmiş, ancak arazinin konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen

Tablo 1. Yargıtay'ın objektif değer artışıyla ilgili kararları

Table 1. The Supreme Court decisions regarding the objective value increase

Tarih	Objektif değer artışı		Hukuk Dairesi (HD)	Gerekçe	Kaynak
	Bilirkişi raporu	Yargıtay kararı			
26.01.2006	% 10	% 0	5. HD	Kapitalizasyon oranının belirlenmesinde esas alınan unsurlar olması	Anonim (2006)
31.05.2012	% 30	% 20	18. HD	Şehir merkezi, kara ve demir yolları ile ürün toplama merkezlerine yakın olması	Anonim (2012a)
15.11.2012	% 10	% 0	18. HD	Yol kenarında, elektrik ve haberleşme gibi hizmetlerden yararlanacak olmasının objektif değer artışına neden olmayacağı	Anonim (2012b)
12.03.2013	% 15	% 0	18. HD	Yol kenarında ve haberleşme hizmetlerinden yararlanacak olmasının objektif değer artışına neden olmayacağı	Anonim (2013a)
24.10.2013	% 30	% 20	18. HD	İl merkezine, kara ve demir yolları ile ürün toplama merkezlerine yakın olması	Anonim (2013b)
25.11.2013	% 20	%50	18. HD	Yerleşim yeri, ulaşım yolları ve ticaret merkezlerine yakın olması	Anonim (2013c)
02.05.2014	% 150	% 30	18. HD	Aynı bölgedeki parseller için uygulanan objektif değer artışı oranı	Anonim (2014a)
10.06.2014	% 30	% 200	18. HD	Yerleşim yerine yakın, yola cepheli olması ve turizm bölgesinde yer alması	Anonim (2014b)
22.06.2015	% 60	% 50	18. HD	Yerleşim yerine, kara yoluna, ticaret ve ürün işleme merkezlerine yakın olması	Anonim (2015a)
24.06.2015	% 150	% 70	5. HD	Konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2015b)
10.09.2015	% 35	% 15	18. HD	Köye yakın ve yola bitişik olması	Anonim (2015c)
14.03.2016	% 60	% 30	18. HD	Aynı bölgedeki parseller için uygulanan objektif değer artışı oranı	Anonim (2016a)
05.04.2016	% 150	%100	18. HD	Konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2016b)
23.05.2016	% 10	% 80	18. HD	Bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2016c)
22.09.2016	% 400	% 300	18. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2016d)
26.09.2016	% 35	% 25	18. HD	Yola ve ticaret merkezine yakın olması	Anonim (2016e)
17.10.2016	% 30	% 125	18. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2016f)
04.10.2017	% 0	% 20	5. HD	Bilirkişi raporunda belirtilen nitelikler	Anonim (2017a)
01.11.2017	% 10	% 20	5. HD	Konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2017b)
18.12.2017	% 400	% 500	5. HD	Bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2017c)
22.03.2018	% 70	% 150	5. HD	Konumu, yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018a)
18.04.2018	% 40	% 90	5. HD	Konumu, yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018b)
04.06.2018	% 100	% 200	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018c)
21.06.2018	% 150	% 200	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018d)
01.10.2018	% 150	% 250	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018e)
08.11.2018	% 0	% 20	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018f)
04.12.2018	% 0	% 50	5. HD	Konumu, yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018g)
24.12.2018	% 50	% 25	5. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2018h)
21.01.2019	% 350	% 200	5. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019b)
19.02.2019	% 0	% 20	5. HD	Yüzölçümü, yola cepheli olması ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019c)

Tablo 1. (Devamı)
Table 1. (Continued)

Tarih	Objektif değer artışı		Hukuk Dairesi (HD)	Gerekçe	Kaynak
	Bilirkişi raporu	Yargıtay kararı			
26.02.2019	% 50	% 0	5. HD	Konumu, yerleşim yerine olan mesafesi ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019d)
07.03.2019	% 305	% 350	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019e)
20.03.2019	% 30	% 0	5. HD	Bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019f)
07.05.2019	% 70	% 100	5. HD	Konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019g)
08.05.2019	% 100	% 200	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019h)
29.05.2019	% 100	% 200	5. HD	Yüzölçümü ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019ı)
04.07.2019	% 250	% 200	5. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019i)
04.12.2019	% 50	% 20	5. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2019j)
18.02.2020	% 10	% 300	5. HD	Yeri, konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2020)
02.12.2021	% 10	% 10	5. HD	Bilirkişi raporunda belirtilen özellikler ve aynı bölgedeki parseller için uygulanan objektif değer artışı oranı	Anonim (2021)
29.11.2022	% 0	% 10	5. HD	Konumu ve bilirkişi raporunda belirtilen özellikler	Anonim (2022)

özellikler gerekçe gösterilerek objektif değer artışı oranları düşürülmüş ya da yükseltilmiştir. Yargıtay'ın objektif değer artışıyla ilgili gerekçelerinden beşincisi ise, aynı bölgede daha önce kabul edilmiş objektif değer artışı oranları gerekçe gösterilerek, bilirkişiler tarafından uygulanan objektif değer artışı oranlarının düşürüldüğü ya da olduğu gibi onaylandığı Yargıtay kararları da bulunmaktadır (Anonim, 2014a, 2016a, 2021). Yargıtay kararlarını önemli hale getiren başlıca faktörler olarak, bilirkişi raporlarındaki eksik ve yanlış tespitler sayılabilir. Bilirkişi raporları incelendiğinde, Yargıtay kararları sayesinde bilirkişilerin de zaman içinde hangi unsurların objektif değer artışına yol açtığı konusunda bilgilendikleri ve raporlarında bu doğrultuda iyileştirmeler yaptıkları görülmektedir. Bu konu hakkında bilimsel araştırmalara dayalı bir veri tabanının oluşturulması ve bunların başta bilirkişiler olmak üzere ilgili kişi ve kuruluşların kullanımına sunulması, davaların Yargıtay'a gitmeden hızlı bir şekilde çözüme kavuşturulmasını sağlayacaktır.

4. Sonuç ve Öneriler

Kamulaştırma Kanunu'nda net gelire göre hesaplanan arazi değerine ilave olarak varsa diğer objektif unsurların da dikkate alınabileceği belirtilmiş olmasına rağmen, objektif unsurların neler olduğu ve bunların arazi değerine ne oranda

etki edeceğine yönelik bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Objektif unsurların hangi durumlarda gerekli olduğu ve değer artışı oranının ne olacağı arazinin konumu ve sahip olduğu özelliklerle ilgilidir. Bu bakımdan objektif unsurlar ile her birinin değere etkisiyle ilgili kararın, arazide inceleme yapan ve bölgeyi analiz eden değerlendirme konusunda uzman bilirkişilere bırakılmasının doğru bir karar, belki de mevcut sistemde tek yol olduğu söylenebilir. Burada öncelikle yapılması gereken, objektif değer artışını gerekli kılan unsurların bilimsel araştırmalarla belirlenmesi ve bu unsurların arazi değerine olan etkilerine ilişkin alt ve üst sınırların ortaya konulmasıdır. Objektif değer artışını gerekli kılan unsurların arazi değerine olan etkileri bölgelere göre farklı olacağı için, bütün tarımsal bölgelerde aynı araştırmaların yapılması gerekir.

Gelir yaklaşımına göre arazi değeri, net gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle elde edilmektedir. Sınırları belirlenmiş bir bölge için hesaplanmış kapitalizasyon oranı bölgenin genelini temsil etse de, bazı parsellerin satış değerleri bölge ortalamasının çok üstünde olabilmektedir. Bu gibi durumlarda bölgedeki diğer parsellerden farklı olarak net gelire göre hesaplanan arazi değerine ilave olarak, bazı parseller için objektif değer artışının uygulanması söz konusu olacaktır. Dolayısıyla bölgeyi temsil eden bir kapitalizasyon oranı kullanılarak arazi değeri belirlendikten sonra,

iki temel durumdan dolayı objektif değer artışının uygulanması gerekebilir. Bunlar arazi değerlemede yaygın olarak karşılaşılan ve arazi değerine etkisi bakımından objektif değer artışını gerekli kılan durumlardır. Objektif değer artışının uygulanmasında en yüksek değer artışı oranını gerekli kılan birinci durum, bir arazi parselinin sahip olduğu konum nedeniyle ileride arsa olma potansiyelinin bulunmasıdır. Arsa olma potansiyeli bulunan, bu yüzden serbest piyasada satış değeri yüksek olan arazi konumundaki parsellere her bölgede rastlama ihtimali vardır. Bilirkişilerin de, arazinin arsa olma potansiyelini dikkate almaları ve ona göre değerlendirme yapmaları gerekir. Bir bölgede belediye/müccavir alan sınırı dışında ancak sınıra bitişik olan arazi parselleri ile belediye/müccavir alan sınırı içinde olsa bile üzerinde tarım yapılan arazi konumunda bazı parseller bulunmaktadır. Yerleşim merkezine yakın olan ve net gelire göre değeri belirlenecek arazi konumundaki bu parsellerin satış değerleri, bitişikte bulunan ya da yakın mesafedeki arsaların satış değerlerine yakın olabilmektedir. Bir arazi parselinin ileride arsa olma potansiyelinden dolayı uygulanacak objektif değer artışı oranı, bölgelerin gelişmişlik durumuna göre farklı olacaktır. Yapılaşmanın hızlı olduğu ve ekonomik açıdan gelişmiş bir bölgede yer alan arazi konumundaki parsellerde objektif değer artışı oranı daha yüksek olacaktır. Objektif değer artışını gerekli kılan ikinci durum, değeri belirlenecek arazinin köy yerleşim sınırı içinde bulunmasıdır. Arazi konumunda olan ancak üzerinde bina yapma potansiyeli bulunan köy yerleşim sınırı içindeki bir parselin satış değeri, köy yerleşim sınırı dışındaki parsellerden yüksek olmaktadır. Nüfus yoğunluğu fazla ve ekonomik açıdan gelişmiş bir köyün yerleşim sınırı içinde bulunan bir parselin satış değeri daha yüksek olacaktır.

Objektif değer artışını gerektiren unsurların arazi değerine olan etkilerinin bilimsel araştırmalarla ortaya konulması, arazi değerinin belirlenmesini daha somut ve gerçekçi hale getirecektir. Ancak göz ardı edilmemesi gereken bir gerçek de, net gelire göre arazi değeri belirlendikten sonra yüksek objektif değer artışı oranlarının uygulanması, net gelirin arazi değerinin belirlenmesindeki etkisini azaltmakta ve arazinin verimlilik kapasitesinden kaynaklanan rolünü daha az önemli hale getirmektedir. Son yıllarda bilirkişiler tarafından yüksek objektif değer artışı oranlarının uygulanması ve Yargıtay tarafından da bunun kabul edilmesi, net geliri arazi değerini belirleyen birinci faktör olmaktan çıkarmakta ve bu konudaki tartışmaları daha da artırmaktadır.

Etik Beyanı

Yazar, bu araştırma için etik onay gerekmediğini beyan eder.

Finansman

Bu araştırma, hiçbir dış finansman almamıştır.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması beyan edilmemiştir.

Kaynaklar

- Anonim, 1983. Kamulaştırma Kanunu. Kanun No: 2942, Kabul Tarihi: 4/11/1983, Resmi Gazete Tarih: 8/11/1983, Sayı: 18215.
- Anonim, 2006. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2005/711678, K:2006/302, T:26.01.2006.
- Anonim, 2012a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2012/6066, K:2012/6654, T:31.05.2012.
- Anonim, 2012b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2012/11234, K:2012/12640, T:15.11.2012.
- Anonim, 2013a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2013/1300, K:2013/3750, T:12.03.2013.
- Anonim, 2013b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2013/12390, K:2013/14047, T:24.10.2013.
- Anonim, 2013c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2013/13010, K:2013/16296, T:25.11.2013.
- Anonim, 2014a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/5569, K:2014/8042, T:02.05.2014.
- Anonim, 2014b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/9158, K:2014/10289, T:10.06.2014.
- Anonim, 2015a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2014/22227, K:2015/10822, T:22.06.2015.
- Anonim, 2015b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2015/8566, K:2015/14837, T:24.06.2015.
- Anonim, 2015c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/12090, K:2015/12493, T:10.09.2015.
- Anonim, 2016a. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/8167, K:2016/4328, T:14.03.2016.
- Anonim, 2016b. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/5758, K:2016/5694, T:05.04.2016.
- Anonim, 2016c. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2015/17692, K:2016/8331, T:23.05.2016.
- Anonim, 2016d. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2016/8797, K:2016/10600, T:22.09.2016.
- Anonim, 2016e. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2016/9350, K:2016/10695, T:26.09.2016.
- Anonim, 2016f. Yargıtay Kararı. 18. Hukuk Dairesi, E:2016/9432, K:2016/11435, T:17.10.2016.
- Anonim, 2017a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/6321, K:2017/20913, T:04.10.2017.
- Anonim, 2017b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/5885, K:2017/24025, T:01.11.2017.

- Anonim, 2017c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/33635, K:2017/29006, T:18.12.2017.
- Anonim, 2018a. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/34488, K:2018/5248, T:22.03.2018.
- Anonim, 2018b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/1892, K:2018/7550, T:18.04.2018.
- 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:2017/8090, K:2018/12465, T:21.06.2018.
- Anonim, 2018e. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/4006, K:2018/15836, T:01.10.2018.
- Anonim, 2018f. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/21214, K:2018/19948, T:08.11.2018.
- Anonim, 2018g. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2018/6364, K:2018/23217, T:04.12.2018.
- Anonim, 2018h. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/17083, K:2018/25694, T:24.12.2018.
- Anonim, 2019a. Anayasa Mahkemesi Kararı. Esas Sayısı: 2018/156, Karar Sayısı: 2019/22, Karar Tarihi: 10/4/2019, Resmi Gazete Tarih: 14/5/2019, Sayı: 30774.
- Anonim, 2019b. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/18771, K:2019/703, T:21.01.2019.
- Anonim, 2019c. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/22559, K:2019/2446, T:19.02.2019.
- Anonim, 2019d. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/26373, K:2019/3067, T:26.02.2019.
- Anonim, 2019e. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/17005, K:2019/3995, T:07.03.2019.
- Anonim, 2019f. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2017/34133, K:2019/5087, T:20.03.2019.
- Anonim, 2019g. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2018/9203, K:2019/8780, T:07.05.2019.
- Anonim, 2019h. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/2698, K:2019/8931, T:08.05.2019.
- Anonim, 2019ı. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/1796, K:2019/10993, T:29.05.2019.
- Anonim, 2019i. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2018/1732, K:2019/13739, T:04.07.2019.
- Anonim, 2019j. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2019/4427, K:2019/19657, T:04.12.2019.
- Anonim, 2020. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2018/12275, K:2020/2698, T:18.02.2020.
- Anonim, 2021. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2020/9931, K:2021/14363, T:02.12.2021.
- Anonim, 2022. Yargıtay Kararı. 5. Hukuk Dairesi, E:2022/3939, K:2022/17072, T:29.11.2022.

ALINTI: Kılıç, O., 2024. Arazi Değerinin Belirlenmesinde Objektif Değer Artışının Kullanılması. *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, 11(1): 109-116.

CITATION: Kılıç, O., 2024. Using The Objective Value Increase in Determination of Land Value. *Turkish Journal of Agricultural Research*, 11(1): 109-116. (In Turkish).