T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAMULAŞTIRMA VE MÜLKİYET İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Sema TEPE

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

Konya, 2009

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KAMULAŞTIRMA VE MÜLKİYET İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Sema TEPE

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman : Yrd. Doç. Dr. Gülgün ÖZKAN

2009, 124 Sayfa

Jüri : Yrd. Doç. Dr. Gülgün ÖZKAN
Yrd. Doç. Dr. Ali ERDİ
Yrd. Doç. Dr. Savaş DURDURAN

Kamulaştırma, özel mülkiyette bulunan taşınmazların, kamu yararı için gerekli işlere tahsis edilmek üzere, yasada gösterilen yöntemlere göre tamamının ya da bir kısmının, bedeli peşin ödenerek kamu mülkiyetine geçirilmesidir.

Bu çalışmada, öncelikle kamulaştırma ile ilgili genel bilgilere, kamulaştırmanın hukuki dayanaklarına, kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan sorunlara ve kırsal alan değerleme yöntemlerine değinilmiştir. Kamulaştırma işlemleri, uygulama esnasında yönetimler ve taşınmaz malikleri açısından birçok sıkıntıya neden olmaktadır. Bu sıkıntıların en başında kamulaştırma bedelleri ve bunların belirleme yöntemleri gelmektedir. Bu nedenle çalışmada kırsal alan kamulaştırma bedelleri ve bedel tespit yöntemleri irdelenerek, kırsal alanda kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde kullanılabilecek en uygun yöntem araştırılmıştır.

Mevcut bedeller ve alternatif yöntemlerle belirlenen kamulaştırma bedelleri; birbirleri ile karşılaştırılıp yorumlanarak, kırsal alanda kullanılabilecek en uygun kamulaştırma bedel tespiti yöntemi belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler – Kamulaştırma, mülkiyet, kamulaştırma bedeli, kırsal alan, bedel tespiti

ABSTRACT

MSc. Thesis

EXAMINATION OF EXPROPRIATION AND PROPERTY RELATIONS

Sema TEPE

Selcuk University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Map Engineering

Supervisor: Assist. Prof. Dr. Gülgün ÖZKAN

2009, 124 Pages

Jury : Assist. Prof. Dr. Gülgün ÖZKAN
Assist. Prof. Dr. Ali ERDİ
Assist. Prof. Dr. Savaş DURDURAN

Expropriation is the transfer of the real property in private ownership partly or completely to the state domain being paid in advance within the legal proceedings in order to be allocated to the areas necessary for the furtherance of the public welfare.

This study deals with the general information about the expropriation, the legal theories of the expropriation; the problems encountered in the expropriation proceedings and the appraisal methods of the rural areas. Expropriation proceedings cause a lot of problems both for the owner of the real estate and the government during the application. The leading problem is the expropriation appraisal and the determination of the appraisal methods. In this study the expropriation appraisal of the rural area and the appraisal methods are explicated and the best method to be used in the expropriation appraisal of the rural area is studied.

Existing expropriation appraisals and the ones determined with the alternative methods are compared and annotated for the determination of the best appraisal method to be used in the rural area.

Keywords - Expropriation, property, expropriation appraisal, rural area, appraisal methods

ÖNSÖZ

Çalışmamda kullanmış olduğum Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Kamulaştırma Projesine ait gerekli veri ve belgelere ulaşmamı sağlayan, ayrıca çalışma süresi boyunca göstermiş oldukları üstün anlayıştan ötürü TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Taşınmaz Mallar Müdürlüğü personeline ve Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Kamulaştırma Projesine dair tüm gerekli bilgileri aktaran ve manevi desteğini esirgemeyen Taşınmaz Mallar Şefi Sn. Ergün ESKİ'ye, tezimin danışmanlığını üstlenen, yaptığım çalışmalar süresince bilgi, görüş ve yardımlarını esirgemeyen, araştırmalarımda bana yol gösteren, geniş birikimlerini bana aktararak, belirttiği önerilerle tezin yönlenmesini sağlayan ve gösterdiği üstün anlayıştan ötürü değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Gülgün ÖZKAN'a teşekkür ediyorum.

Yüksek lisans tezimi tamamlamamda bana sonsuz destek veren arkadaşım Harita Yüksek Mühendisi Mustafa TÜZEL'e, arkadaşlarıma ve aileme sonsuz sevgilerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ……1
2. MATERYAL VE METOT……2
2.1. Konuya İlişkin Kavramlar……...3
2.1.1. Toprak……..... 3
2.1.2. Mülkiyet……...4
2.1.3. Taşınmaz mal mülkiyeti……6
2.1.4. Kadastro……..7
2.1.5. Kadastro-mülkiyet ilişkisi……..7
2.1.6. Kamulaştırma……9
2.1.7. Kamulaştırma ve mülkiyet ilişkisi……..10
2.2. Kamulaştırmanın Amacı……....13
2.3. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları……...13
2.4. Kamulaştırmanın İlkeleri……..14
2.5. Kamulaştırmada İş Akışı……...18
2.6. Kamulaştırma Kanununda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanun) İrdelenmesi……....23
2.7. Kamulaştırma Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar……..26
2.7.1. Kamulaştırma bedeli sorunu……..26
2.7.2. Mali kaynak sorunu……28
2.7.3. Adli ve idari yargının işleyişiyle ilgili sorunlar……..29
2.8. Kırsal Taşınmazların Değerlemesi……...33
2.8.1. Değerleme ölçütleri……..34
2.8.1.1. Pazar fiyatı ölçütü……...35
2.8.1.2. Maliyet ölçütü……..35
2.8.1.3. Gelir kapitalizasyonu ölçütü……..35
2.8.1.4. Dönüşüm fiyatı ölçütü……36
2.8.1.5. Tamamlayıcı değer ölçütü……..36
2.8.2. Kırsal alan değerleme yöntemleri……...36
2.8.2.1. Pazar yöntemi……..37
2.8.2.2. Maliyet yöntemi……...42
2.8.2.3. Gelir kapitalizasyonu yöntemi……...43
2.8.2.4. İleri yöntemler……48
2.8.2.4.1. Bulanık mantık……49
3. UYGULAMA (KAMULAŞTIRMA – MÜLKİYET İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ)……..53
3.1. Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi……....53
3.2. İdare Tarafından Belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri…….....58
3.2.1. Yenice Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri……....58
3.2.2. Kocahacılı Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri……62
3.2.3. Özyurt Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri……65
3.3. Mahkemece Bilirkişi Tespit Bedellerinin Belirlenmesi……...68
3.3.1. Yenice Köyü için tespit davası sonucu belirlenen Bilirkişi Tespit Bedelleri……....69

3.3.2. Kocahacılı Köyü için tespit davası sonucu belirlenen Bilirkişi Tespit Bedelleri……72
3.3.3. Özyurt Köyü için tespit davası sonucu belirlenen Bilirkişi Tespit Bedelleri……75
3.4. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili……..78
3.4.1. Yenice Köyü için Bedel Tespiti ve Tescil Davası sonucu belirlenen Mahkeme Ara Kararı gereği Kamulaştırma Bedelleri……79
3.4.2. Kocahacılı Köyü için Bedel Tespiti ve Tescil Davası sonucu belirlenen Mahkeme Ara Kararı gereği Kamulaştırma Bedelleri…….84
3.4.3. Özyurt Köyü için Bedel Tespiti ve Tescil Davası sonucu belirlenen Mahkeme Ara Kararı gereği Kamulaştırma Bedelleri…….87
3.5. Taşınmaz Bedellerinin Alternatif Yöntemlerle Belirlenmesi…….....90
3.5.1. Taşınmaz bedellerinin Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenmesi……...90
3.5.1.1. Yenice Köyü parselleri için Karşılaştırma Yönteminin Uygulanması……..90
3.5.1.2. Kocahacılı Köyü parselleri için Karşılaştırma Yönteminin Uygulanması……..93
3.5.1.3. Özyurt Köyü parselleri için Karşılaştırma Yönteminin Uygulanması……..95
3.5.2. Bulanık Mantık Yöntemi İle Bedel Tespiti…….....98
4. TARTIŞMA…….....107
5. SONUÇ VE ÖNERİLER……119
6. KAYNAKALAR…….....122

SİMGELER

da	: Dekar
D_{arz}	: Arazi Sürüm Değeri
$D_{eü}$	: Eksik Ürün Değeri
F_i	: İşletme Sermayesi Faizi
F_{im}	: Mal Sahibine Ait Olan İşletme Sermayesi Faizi
G_{narz}	: Arazi Yıllık Net Geliri
G_b	: Yıllık Brüt Gelir
G_{bm}	: Brüt Gelirden Mal Sahibine Düşen Pay
k	: Kapitalizasyon Faiz Oranı
kg	: Kilogram
km	: Kilometre
M	: Masraf, Gider
M_m	: Giderlerden Mal Sahibine Düşen Pay
m	: Metre
m^2	: Metrekare
n	: Taşınmazın Ekonomik Ömrü (yıl)
$Ü_e$	: El Emeği Ücreti
$Ü_{em}$	: Mal Sahibinin Ödediği El Emeği Ücreti
$Ü_i$	: İdare Ücreti
$Ü_{im}$	: İdare Ücretinden Mal Sahibine Düşen Pay
V_e	: Emlak Vergileri
V_m	: Mal sahibinin Ödediği Vergiler
$\sum(E)$	: Mal Sahibi Tarafından Yapılan Harcamalar
$\sum(K)$	: Ödenen Nakdi ve Ayni Kira Bedeli Toplamı
δ	: Standart Sapma

Kısaltmalar

AK	: Arta Kalan Parça Alanı
DG_{TEFE}	: Değerleme Günü TEFE
DGB	: Değerleme Günü Bedeli
DSİ	:Devlet Su İşleri
KA	: Kamulaştırma Alanı
KB	: Kamulaştırma Bedeli
KK	: Kamulaştırma Kanunu
KTR	: Kıymet Takdir Raporu
OD	: Objektif Değer
TB	: Tapu İşlem Bedeli
TG_{TEFE}	: Tapu İşlem Günü TEFE
TCDD	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TÇD	:Taşınmazın Çıplak Değeri
TÇMD	:Taşınmazın Çıplak Metrekare Değeri
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TL	: Türk Lirası
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UIC	: Uluslararası Demiryolu Birliği
ÜFE	: Üretici Fiyatları Endeksi

ŞEKİL LİSTESİ

		SAYFA
Şekil 2.1	: Üyelik fonksiyonlarının gösterilişi	50
Şekil 2.2	: Üyelik fonksiyonunun kısımları	50
Şekil 2.3	: Bulanık denetleyicisi	51
Şekil 3.1	: Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi Güzergahı	56
Şekil 3.2	: Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait harita.	57
Şekil 3.3	: Bulanık Mantık girdi değişkenleri	98
Şekil 3.4	: Şekil kriterinin üyelik fonksiyonları	99
Şekil 3.5	: Cins kriterinin üyelik fonksiyonları	100
Şekil 3.6	: Uzaklık kriterinin üyelik fonksiyonları	100
Şekil 3.7	: Ürün kriterinin üyelik fonksiyonları	101
Şekil 3.8	: Birim fiyat çıkış birimi	102
Şekil 3.9	: Bulanık Kural Tabanı	102
Şekil 3.10	: Bulanık Çıkarım Motoru	103
Şekil 4.1	: Yenice Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Hariç)	109
Şekil 4.2	: Yenice Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Dahil)	109
Şekil 4.3	: Kocahacılı Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Hariç)	112
Şekil 4.4	: Kocahacılı Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Dahil)	112
Şekil 4.5	: Özyurt Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Hariç)	115
Şekil 4.6	: Özyurt Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Dahil)	115

ÇİZELGE LİSTESİ

		SAYFA
Çizelge 2.1	: Kamulaştırma İş Akışı	18
Çizelge 2.2	: Kamulaştırma Kanununda 2001 yılı değişikliğinin eski uygulama ile karşılaştırılması	25
Çizelge 3.1	: Yenice Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri	61
Çizelge 3.2	: Kocahacılı Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri	64
Çizelge 3.3	: Özyurt Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri	67
Çizelge 3.4	: Yenice Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu	70
Çizelge 3.5	: Yenice Köyü Bilirkişi Tespit Bedelleri	71
Çizelge 3.6	: Kocahacılı Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu	73
Çizelge 3.7	: Kocahacılı Köyü Bilirkişi Tespit Bedelleri	74
Çizelge 3.8	: Özyurt Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu	76
Çizelge 3.9	: Özyurt Köyü Bilirkişi Tespit Bedelleri	77
Çizelge 3.10	: Yenice Köyü 2006 yılı sulanabilir alandaki ürün gelir tablosu	80
Çizelge 3.11	: Yenice Köyü 2006 yılı kuru tarım yapılacak alanda ürün gelir tablosu	81
Çizelge 3.12	: Yenice Köyü Mahkeme Ara Kararı Gereği Kamulaştırma Bedel listesi	83
Çizelge 3.13	: Kocahacılı Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu	85
Çizelge 3.14	: Kocahacılı Köyü Mahkeme Ara Kararı Gereği Kamulaştırma Bedel listesi	86
Çizelge 3.15	: Özyurt Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu	88
Çizelge 3.16	: Özyurt Köyü Mahkeme Ara Kararı Gereği Kamulaştırma Bedel listesi	89
Çizelge 3.17	: Yenice Köyü Karşılaştırma Yöntemi, Emsal parsel rayiç bedel hesabı	92

Çizelge 3.18 : Yenice Köyü kamulaştırılan parsellerin Karşılaştırma Yöntemi Bedelleri 93
Çizelge 3.19 : Kocahacılı Köyü Karşılaştırma Yöntemi için Emsal parsel rayiç bedel hesabı 94
Çizelge 3.20 : Kocahacılı Köyü kamulaştırılan parsellerin Karşılaştırma Yöntemi Bedelleri 95
Çizelge 3.21 : Özyurt Köyü Karşılaştırma Yöntemi için Emsal parsel rayiç bedel hesabı 96
Çizelge 3.22 : Özyurt Köyü kamulaştırılan parsellerin Karşılaştırma Yöntemi bedelleri 97
Çizelge 3.23 Yenice Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemi için puan tablosu 104
Çizelge 3.24 Kocahacılı Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemi için puan tablosu 104
Çizelge 3.25 Özyurt Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemi için puan tablosu 105
Çizelge 3.26 : Yenice Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemiyle elde edilen bedeller 105
Çizelge 3.27 : Kocahacılı Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemiyle elde edilen bedeller 106
Çizelge 3.28 : Özyurt Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemiyle elde edilen bedeller 106
Çizelge 4.1 : Yenice Köyüne ait belirlenen tüm çıplak toprak değerleri 107
Çizelge 4.2 : Yenice Köyüne ait belirlenen tüm bedeller 108
Çizelge 4.3 : Kocahacılı Köyüne ait belirlenen tüm çıplak toprak değerleri 110
Çizelge 4.4 : Kocahacılı Köyüne ait belirlenen tüm bedeller 111
Çizelge 4.5 : Özyurt Köyüne ait belirlenen tüm çıplak toprak değerleri 113
Çizelge 4.6 : Özyurt Köyüne ait belirlenen tüm bedeller 114

1. GİRİŞ

Kamulaştırma, devlet ya da kamu tüzel kişileri tarafından toplum ve kamu yararı için gerekli olan ve özel kişilere ait olan taşınmaz mal veya kaynakların, yasama organı tarafından tespit edilen usul ve esaslar çerçevesinde, yetkilendirilmiş kurum ve kuruluşlarca resen alınan kararlar ve yatırım programları doğrultusunda ve bedeli pazarlık yoluyla uzlaşma aranmak ve peşin ödenmek kaydıyla, mülkiyetinin kamuya mal edilmesi veya kamu yararına irtifak hakkı tesis edilmesidir (Çay ve Evren 2007).

Toprak politikaları uygulama araçları içerisinde, kamulaştırma, bireylerin mülkiyet hakkına en ağır müdahaledir. Bu nedenle uygulama açısından, birçok maddi ve manevi sorunların baş sorumlusu konumundadır ve Kamulaştırma Kanununda yapılan iyileştirme yönündeki değişikliklere rağmen yararı ve uygulanabilirliği yönünden en fazla tartışılan uygulamaların başında gelmektedir. Bireysel haklara ve kamu düzenine aykırı yapısı nedeniyle mülkiyet, kamu yararı ve özgürlüklerin sınırları gibi çeşitli yönlerden incelenmesi gerekmektedir. Ayrıca kamulaştırma uygulamalarındaki adli ve idari olumsuzluk ve imkânsızlıklar, mülkiyet sahipleri ile kamulaştırmaya yetkili kurum arasındaki ilişkiler ve uyuşmazlıklar ve dolayısıyla kamulaştırma esnasında ve sonrasında yaşanan sıkıntılara değinilmiştir.

Kamulaştırma işleminin içeriği itibariyle en can alıcı noktası olan bedel tespiti, işlemle ilgili hukuki uyuşmazlıklar ile bilimsel ve teorik tartışmaların merkezi konumundadır. Bu çalışmada özellikle "Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantı Projesinin" verilerinin ışığı altında değerlendirmeler yapılarak kamulaştırma ve mülkiyet ilişkileri yorumlanmış, kamulaştırma esnasında oluşan sorunlara değinilmiş ve bu sorunların en önemlisi olan mevcut taşınmaz değerleri ve kamulaştırmada belirlenen bedeller arasındaki ilişkiler karşılaştırılarak gerçekleşen ve olması gereken durumlar yorumlanmaya çalışılmıştır. Projenin uygulama alanı nedeniyle kırsal alandaki değer tespitleri üzerinde durulmuştur.

Ayrıca kamulaştırma işlemlerinin amacına ulaşabilmesi için değer belirlemede alternatif model geliştirilmeye çalışılmıştır.

2. MATERYAL VE METOT

Kamulaştırma işleminin hem ilgili kuruluş, hem de taşınmazları kamulaştıracak yurttaşlar bakımından en önemli unsurlarından biri, kamulaştırılacak taşınmaza, günün şartlarına göre tutarlı, geçerli, adil bir bedelin takdir edilmesidir. Bu bağlamda ülkemizde yapılan kamulaştırma faaliyetleri ile ilgili olarak en çok uyuşmazlık ve sıkıntı doğuran bedel ve bedel tespiti ile ilgili sorunlardır.

Kamulaştırma-mülkiyet ilişkisinin irdelenmesi amaçlı yapılan çalışmada temel hedef, değer tespiti yöntemlerinin irdelenmesi üzerine olmuştur. Bu nedenle, çalışmada gerekli altyapının oluşturulması amacıyla literatür taraması yapılmış, kamulaştırmada temel tanım ve tarifler, kamulaştırmanın amacı, yasal dayanakları, ilkeleri, iş akışı, kamulaştırma yasasının son durumu, uygulamada karşılaşılan sorunlar, kamulaştırmada kırsal alan değerleme yöntemleri incelenmiştir. Kırsal alanlar için yeni bilgisayar teknolojilerinin gelişimi ile ortaya çıkan yapay zeka yöntemlerine deyinilmiştir.

Kamulaştırma-Mülkiyet ilişkisinin irdelenmesi amaçlı çalışmada, Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi kapsamında yapılan kamulaştırma işlemlerinde Gelir Yöntemine göre biri idare tarafından, ikisi mahkeme tarafından belirlenmiş Taşınmaz değerleri TCDD 2. Bölge Müdürlüğü Taşınmaz Mallar Dairesi Kamulaştırma Bölümünden temin edilmiştir. Aynı parsel değerleri, Tapu Sicil Müdürlüklerinden alınan ve piyasa değerleri ile örtüşen taşınmazların satış değerleri kullanılarak Karşılaştırma Yöntemi ile tekrar hesap edilmiştir. Karşılaştırma Yöntemi çalışmada kullanılacak alternatif yöntem olarak seçilmiştir. Ayrıca Bulanık Mantık Yöntemi Matlab 6.5 programı yardımı ile çalışmada kullanılmıştır. Matlab 6.5 ile taşınmaz değerleri hesaplanmaya çalışılmış olup taşınmaz değerlemede kullanılabilirliği denenmiştir. Çeşitli yöntemler kullanılarak gerçek arazi değerlerine yaklaşılmaya çalışılmış ve bulunan değerler idare ve mahkeme tarafından belirlenen taşınmaz değerleri ile karşılaştırılarak sonuçlar üzerine yorumlar yapılmıştır.

Kamulaştırma mülkiyet ilişkisi amaçlı literatür çalışmaları;

2.1. Konuya İlişkin Kavramlar

2.1.1. Toprak

Toprak bazı küçük istisnalar dışında üretilemeyen (deniz, göl ve nehirlerin doldurulması, bataklıkların kurutulması vb.) miktarı artırılamayan çok önemli üretim aracıdır. Üretilemeyen, miktarı artırılamayan toprak üzerinde zamanla daha çok insanın yaşama zorunluluğu, toprağın sürekli değer kazanmasına ve kazanılması gittikçe güçleşen bir taşınmaz olmasına yol açmıştır. Bu nedenledir ki topraklar, ülkelerin en değerli ve o ölçüde önemli zenginlik kaynaklarıdır. Bugün toprak-insan ilişkileri gelişmiş ülkelerde de az gelişmiş ülkelerde de önemini ve özelliğini sürdürmeye devam etmektedir (Karagöz 1999).

Bir ülkenin var olabilmesi için gerekli en temel şartlardan biri topraktır. Topraksız bir ülke, dolayısıyla devlet düşünülemeyeceğinden bu yönden de toprağın önemli bir unsur olduğu anlaşılmaktadır.

Toprak aynı zamanda insanların hayatlarını sürdürebilmesi, gerekli ihtiyaçlarını temel imkânlar dâhilinde sağlayabilmeleri için gereken en önemli varlıktır. Öte yandan, tarım sektörü, bir ülkenin özellikle tarımsal bir ülkenin milli gelirine önemli derecede katkıda bulunan bir sektördür

Toprağa özgü sayılan bu fonksiyonlar var oldukları günden bu yana insanlara, toprak gibi bir zenginlik kaynağının mülkiyetinin kazanılmasını, paylaşılmasını ve güvence altına alınmasını düşündürmüştür. Bu nedenle onun durumunun kişi ve toplumla olan ilişkilerinin düzenli bir şekilde ifade edilmesi gerekmektedir.

En başta toprakla kişiler arasındaki ilişkilerin düzenli bir şekilde ele alınması gerekmektedir. Toprak mülkiyetinin eski klasik anlamı, bu günkü modern hukuk sistemlerinde artık terkedilmiştir. Bu gün kabul edilen fikre göre, toprağın da bir sosyal fonksiyonu vardır ve toprak ancak toplum yararıyla bağdaşabilecek şekilde kullanıldığı takdirde mülkiyet hakkı korunur. Kamu yararının gerektirdiği yerlerde, toprak mülkiyetine bir takım sınırlamalar getirilmektedir. Toprak üzerinde serbestçe tasarruflarda bulunabilme bir istisna, mülkiyetin sınırlı bir şekilde, kamu yararına uygun olarak kullanılması ise bir kaide haline gelmektedir (Zevkliler 1969).

2.1.2. Mülkiyet

Mülkiyet sözcüğü Arapça Mülk sözcüğünden gelmektedir. Mülkiyet; sahip olma, saltanat, yönetme gücü, yetkisi anlamındadır.

Mülkiyet hakkı; "Hakkın sahibine, hakkın konusu olan eşya üzerinde, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi tasarruf etme yetkisi veren haktır". Bu hak; bir mal üzerinde, kanunların çizdiği sınırlar içinde kalmak koşuluyla, sürekli ve tekelci bir tasarruf ve egemenlik hakkıdır.

Medeni kanunumuza göre, mülkiyet hakkının konusu mallar ve şeylerdir. Bu şey veya malın mülkiyet hakkına konu olabilmesi için;

—Mülkiyet hakkının sağladığı yetkinin kullanıma elverişli olması,
—Ekonomik bir değer taşıması,
—Bağımsız bir varlığı olması gerekmektedir.

Mülkiyetin dört unsuru vardır;

1. Mal üzeride tasarruf yetkisi,
2. Bu yetkinin mülkiyet hakkı sahibinin (malikin) tekelinde olması,
3. Bu hakkın sürekli ve kesintisiz olması,
4. Bu hakkın kanunlar tarafından sınırlandırılmış olmasıdır (URL1).

— Mal üzerinde tasarruf yetkisi

Malikin malı; fiilen kullanması, semerelerini toplaması, değiştirmesi, terk etmesi, yok etmesi gibi fiili yetkilerle, malı başkalarına devretme, bağışlama ya da mal üzerinde başkalarına ayni ve kişisel haklar sağlama gibi hukuki yetkileri içine alır. Tasarruf ve egemenlik yetkisi, kamu yararı ya da hakkın kötüye kullanılması durumlarında sınırlandırılmıştır.

— Mutlaklık ve tekel durumu

Mülkiyet hakkı; sahibine bir tekel durumu sağlar. Bu hak herkese karşı ileri

sürülebilir. Herkesin mülkiyet hakkına uyması gerekir. Hiç kimse haklı bir neden olmaksızın, başkasının malına tecavüz edemeyeceğinden, malik malını tekel sahibi olarak kullanır. Yasalar böyle bir kullanmayı güvence altına almak için, mülkiyet hakkı sahibine mahkemelerde çeşitli dava açma olanakları tanımıştır. Bunlara mülkiyet davaları denir.

Bu davalar:

- İstihkak davası
- Tespit davası
- Meni müdahale davası
- El atmanın önlenmesi davasıdır.

— Süreklilik

Mülkiyet hakkı, belli bir zamanla sınırlanamaz. Mal var oldukça mülkiyet hakkı devam eder. Malikin ölümü halinde mirasçılarına geçer. Tapu siciline tescil edilmiş bulunan bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı, kullanılmamakla son bulmaz. Yine taşınır bir mal sahipsiz olmadıkça, başkaları tarafından zaman aşımıyla kazanılmaz. Bu durumlarda malik, kötü niyetli kimselere karşı her zaman dava açabilir.

Mülkiyet hakkının kanunlar tarafından sınırlandırılmasının amacı, mülkiyet hakkının kullanılmasının kamu yararına ve toplum düzeyine aykırı etkileri olmasını engellemektir.

— Sınırlılık

Mülkiyet hakkı, yasalarla sınırlandırılmış bir haktır. Malik, mülkiyet hakkını ancak yasalar çerçevesinde kullanabilir. Bu sınırlandırma, kamu yararı ve hakkın bencil bir şekilde kullanılmasını önlemek için konulmuştur. Yani mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Kamu yararı amacıyla da mülkiyet hakkı sınırlandırılmaktadır (Karagöz 1999).

2.1.3. Taşınmaz mal mülkiyeti

Medeni Kanunumuza göre arazi, madenler, tapu kütüğüne bağımsız ve sürekli olarak kaydedilen ayni haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetine konu olabilir (URL1).

Mülkiyet denildiği zaman özenle incelenmesi gereken nesnelerin başında toprak gelmektedir. Toplumsal gelişimi incelemek ve yorumlamak açısından da toprak üzerindeki mülkiyet önem kazanmaktadır. Toprağın kullanımının, kentsel ve kırsal yerleşme düzeni ile toplumsal yapıdaki gelişmelerin ve bunların mülkiyet kurumu üzerindeki etkilerinin gözden geçirilmesi, içinde yer aldığımız toplumsal moment açısından gereklidir (Köktürk 1998).

Mülkiyet, kişilerin vazgeçilmez temel hakları olduğu kadar, sosyal, ekonomik ve politik görüşlerin de canlı tuttuğu bir konudur (Esmer 1983).

Ülkemizde mülkiyet kavramının temelleri, Avrupa ülkeleri gibi çok eskiye dayanmamaktadır. Hâlbuki Avrupa ülkelerinde özel toprak mülkiyeti 1789 Fransız Devrimine kadar uzanmaktadır. Ülkemizde ise özel mülkiyet kavramı yasal olarak 1858 Arazi Kanunnamesi ile başlamış ve daha sonra da Osmanlı Devletinin çöküşü ile birlikte rejimdeki değişimlerin getirdiği kargaşalıklar, mülkiyet kavramının sağlam platforma oturmamasına sebep olmuştur.

Cumhuriyet Dönemi incelendiğinde, Türkiye'nin 7.2.1921 gün 1 sayılı ilk anayasasında mülkiyete ilişkin bir kural yer almamıştır. Daha sonra 20.04.1924 gün ve 491 sayılı Anayasa'da özel mülkiyete yer verilmiştir (Erkan 1989).

Öte yandan, kabul edilen Medeni Kanun, yasa ve devrimle Cumhuriyetten önceki kayıtların uygulanmasını zorlaştırmıştır. Halen bu sebeplerden sonuçlanamayan davalar vardır.

Mülkiyetin devlet güvencesine alınması ile birlikte bu görevi taşıyan kadastronun önemi ortaya çıkmaktadır. Avrupa ülkelerinde modern kadastro çalışmaları 18. yüzyıl başlarında başlamış olsa da ülkemizde kadastro çalışmaları da fazla eskiye dayanmamaktadır (Pınar ve Çay 2005).

2.1.4. Kadastro

Toprak, insanın her etkinliği için temel oluşturur. Bu nedenle de toprağın sistematik kayıtları ile toprağa ilişkin haklar; tarımsal faaliyetler, şehircilik, hukuki işlemler, istatistik, mühendislik, sınırların belirlenmesi gibi işlemler için büyük önem taşır. Toprağın haritalar ve siciller biçimindeki bu kayıtları "Kadastro" terimi altında bilinir Erkan'a (1991) göre kadastro: "Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülklerin yeryüzü üzerindeki yer ve konumlarını, alanlarını, değerlerini, üzerlerindeki her türlü hak ve yükümlülükleri tespit ederek plana bağlama işidir."

Başlangıçta taşınmaz malların adaletli bir şekilde vergilendirilmesini amaçlayan kadastro, gelişen ekonomik-teknolojik ve bilimsel süreçlerin etkisiyle "çağdaş ve çok amaçlı kadastro" kapsamına kavuşmuştur. Bu kapsamla kadastro, toprağa ilişkin tüm bilgilerin bütünleştirildiği ve çok amaçlı kullanımlar için hazır tutulduğu toprak bilgi sisteminin de temeli olma işlevini üstlenmiş, böylece, toprağa ilişkin tüm işlemlerin bağlantılı olduğu temel bir süreç özelliği kazanmıştır (Yıldız ve Köktürk 1985).

Kadastro, insanların hem özel hem sosyal yaşantısında faydalandığı, insanla bütünleşik bir yapı olan taşınmazın, Devlet güvencesi altında, hukuk çerçevesinde düzenlenerek, toplumun huzur ve refahına katkıda bulunmaktadır.

Günümüzde kadastro çalışmaları 3402 sayılı yasa ile yürütülmektedir. 3402 Sayılı Kadastro Kanununda kadastronun amacı; "memleketin kadastral topoğrafik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak" olarak belirtilmektedir. Buna göre, haritalarının memleket nirengisine dayalı ve topoğrafik nitelikli olması kanunla zorunlu hale getirilmiş olmaktadır (Karagöz 1999).

2.1.5. Kadastro -mülkiyet ilişkisi

Türk Medeni Kanunu'nun kabul edilmesi ile birlikte, Osmanlı arazi yönetim biçimi terk edilmiş, Roma Hukukundan gelen, batılı ve çağdaş mülkiyet anlayışı ve arazi rejimi benimsenmiştir. Bu dönemde mülkiyet hakkına sınırlamalar getirilerek,

kişi ile toplum yararı çakıştığında toplum yararının üstün tutulduğu anayasada belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'ne göre, mülkiyet hakkı, eski anlamında bireyin dilediği şekilde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini çoktan yitirmiştir. Anayasa ile benimsenen mülkiyet anlayışı, bu hakkın, bir bakıma, sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş ve birçok haklar gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ilkesi kabul edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından açıklık getirilen mülkiyet hakkının kapsamı, kazanılması ve kaybedilmesine ilişkin kurallara, Türk Medeni Kanunu'nda yer verilmiştir. Ancak, Türk Medeni Kanunu'nun, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için tapu siciline tescil koşulu ve bunun yanı sıra, taşınmazların bir başkasına devrinde sözleşmelerin resmi şekilde yapılması zorunluluğu getiren kuralları, uygulamada ciddi sıkıntılar yaratmıştır. Türkiye'deki taşınmazların, o dönemlerde (1926) % 60'ının, fiili (eylemsel) sahibi ile hukuksal sahibinin farklı olması, bu durumun bir an önce tasfiye edilmesi için önlemler alınmasını gerektirmiştir. Bunun için, Türk Medeni Kanunu'na aykırı yasaların çıkarılmasına ve bu kuralların Medeni Kanun ile birlikte yürürlükte kalmalarına göz yumulmuştur.

Kadastro (ve tapulama) yasaları ile kayıt (belge) sahibi ile araziyi kullanan arasında yapılmış, ancak yasal şekli (tapu sicilinde resmi sözleşmeye dayalı tescil koşulu) eksik bırakılmış bir anlaşmaya, Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü kurallara aykırı biçimde geçerlik tanınarak, şekil eksikliğinin bir kereye özgü tamamlanmasına olanak verilmiştir. Böylelikle, toplumsal ve hukuksal düzensizliğe son verilmesi ve bu yüzden karışık bir durumda olan hukuk düzenini ve taşınmaz rejimini düzene koymak amaçlanmıştır.

Tapu sicilinin tam olarak kurulamadığı gerçeği göz önüne alınarak, oluşan eylemli durumun bir an önce tasfiye edilmesi ve Türk Medeni Kanunu'nun amacına ulaşmasını sağlamak için, zorunlu olarak başvurulan bir çözüm ve ayrık bir uygulama olarak kabul edilen kadastro (ve tapulama) yasalarındaki bu kuralların, Türk Medeni Kanunu'na aykırılığı belirtilmekle beraber, anayasaya uygunluğu kabul edilmiştir. Anayasa Mahkemesi birbirine aykırı kurallara sahip olan yasaların, aynı anda yürürlükte kalmalarına, "kamu yararı ve kamu düzeninin zorunlu kılması nedeniyle" göz yumulduğunu kabul etmiştir.

Aradan yıllar geçse de, Türkiye'de, ekonomik açıdan tasarrufların daha verimli alanlar yerine, toprağa yatırılması ve taşınmazların bir sosyal güvence olarak görülmesi konusundaki anlayışlar değişmemektedir. Bu durum, taşınmaz mülkiyetinin, ülkemizde ne denli mutlaklaştırıldığının da bir göstergesidir. Türkiye kadastrosunun;

— Ülkemizin çağdaş kimliğinin bir sembolü,
— Taşınmaz yüzölçümlerinin kesin ve gerçek tanımı,
— İmarın ve mekâna ilişkin düzenlemelerin ilk koşulu,
— Arazi ıslahının tek aracı,
— Taşınmazların vergilendirilmesinde Devletin dayandığı büyük kuvvet,
— Ulusal dayanışmayı bozan etkenleri ortadan kaldıran toplumsal bir varlık,
— Taşınmazlarla ilgili yatırımların en güvenli koruyucusu, olarak görülmesi durumunda, tarihsel görevini tam anlamıyla yerine getirmiş sayılacağı söylenebilir.

Bunun sağlanması için, kadastro sisteminin temel ilkelerinin; planlı kalkınma, kamu ve toplum yararı, herkese açıklık, kentsel ve kırsal alanlarda yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerinde ilk koşul, coğrafi bilgi sistemlerinin kurulumunda bir bilgi deposu olarak görülmesi gerekmektedir. Bu tercihlerin amacına ulaşabilmesi için, öncelikle, kadastro bilgilerinin güncellenmesinin ve yenilenmesinin mevcut durumda yetersiz olan hukuksal dayanakları yeniden tanımlanmalıdır (Köktürk 2003).

2.1.6. Kamulaştırma

Türk Dil Kurumu Sözlüğünde "özel kişi iyeliğindeki bir taşınmazı iyesinin rızasını almadan kamuya mal etme" şeklinde tanımlanmıştır.

Kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve kaynağın mülkiyetinin ve irtifak hakkının, bedeli nakden ve peşin olarak veya kanunda öngörülen bazı hallerde eşit taksitlerle ödenmek suretiyle kamulaştırma hak ve yetkisine sahip idareler adına geçmesine kamulaştırma denir (Akay ve Çiçek 2005).

Başka bir deyişle "Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlere tahsis edilmek üzere özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek mülk edinilmesidir" (Yıldız 1999).

Özel iyelikte bulunan taşınmazların yasada gösterilen yöntemlere göre tamamının ya da bir kısmının kamu iyeliğine geçirilmesidir (Açlar ve Çağdaş 2002).

Parası peşin ödenerek zorla mülkiyetin alınması veya irtifak kurulmasıdır (Yıldız 1987).

Görüldüğü gibi, kamunun toplum yararına ihtiyaç duyduğu taşınmaz mallar eğer, özel kişilerin mülkiyetindeyse kamulaştırmaya konu olmaktadır.

Tüm ifadeler incelendiğinde kamulaştırmada esas olanın kamu yararı söz konusu olduğunda, bedeli peşin ödenerek rıza gözetmeksizin zorla el koyma olduğu ortaya çıkmaktadır.

Kamu yararı, kısaca kamunun ihtiyaçlarını karşılayan, ulusun ve devletin çıkarlarıyla ilgili bulunan hak ve menfaatler olarak ifade edilmektedir. Daha geniş bir ifadeyle belirtmek gerekirse, kamu yararı, kamu kuruluşlarının elinde bulunan yetkilerin ve kaynakların halkın iyiliği için kullanılmasını belirleyen tüzel koşul, iyelik hakkının sınırının belirlenmesinde kullanılan ve bu hakkın özüne dokunulmamasını güvenceye bağlayan yasal ölçü olarak tanımlanmaktadır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunu kamu yararı kararını verecek mercileri sıralamıştır. Buna göre, kamu iradeleri ve kamu tüzel kişileri veya yönetim kurulları kamu yararı kararını almakta, bu kararı il merkezinde vali, ilçede kaymakam, üniversitede rektör, Yüksek Öğretim Kurulu kararını Kurul Başkanı onaylamaktadır. Diğer kurumlarda da kamu yararı kararı benzer şekilde onaylanarak yürürlüğe girmektedir (Çay ve Evren 2007).

2.1.7. Kamulaştırma ve mülkiyet ilişkisi

Mülkiyet, sahibine hukuk düzeni çerçevesinde sahip olduğu şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi veren bir ayni haktır (Böke 2004). Anlaşıldığı üzere mülkiyet bir mal üzerinde bir takım hukuk kuralları çerçevesinde kalmak kaydıyla kişiye en geniş yetkileri sağlamaktadır.

Mülkiyet kavramı irdelendiğinde klasik mülkiyet anlayışına ek olarak bunun deneyimsel ve düşünsel olarak gelişimiyle birlikte derinleşen bir modern mülkiyet anlayışı ortaya çıkmıştır.

Klasik mülkiyet anlayışına göre, mülkiyet hakkı malike, tam bir kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı vermektedir ve buna göre malik malını istediği doğrultuda kullanabilir, dilerse malını kullanmama, yararlanmama ve tasarruf etmeme yetkilerine sahiptir Bu anlayışa göre mülkiyet hakkına dışarıdan herhangi bir müdahale yapılamaz, bireysel yararlar her zaman ön planda tutulur. Bireysel ve toplum çıkarları kesiştiği takdirde bireysel çıkarlar korunur. Mülkiyet hakkını sınırlama ve müdahale etme, bu sistemde söz konusu olamaz (Çelik 1995).

Mülkiyet hakkı zamanla farklı bakış açılarının etkisinde evrime maruz kalmıştır. Bu bağlamda ortaya çıkan, klasik mülkiyet anlayışı kavramından farklı bir modern mülkiyet anlayışıdır.

Toplumları bireyler oluşturur ve her bir bireyin içinde bulunduğu toplum adına, dolayısıyla kendi adına bazı görevleri bulunmaktadır. Oluşturulacak düzen uğruna bu sorumluluklar kişinin önceliğine bırakılamasa da, bu düzenin bir parçası olduğumuza göre bu kısıtlamaların mülkiyet hakkını oluşturan ödevler mahiyetinde algılanmasının gerektiği modern mülkiyet anlayışının temelini oluşturur (Köycü 2006).

Anayasa mahkemesi de bir kararında "Mülkiyet hakkı geçen yüzyılın ferdiyetçi doktrinlerinin etkisi altında, malikin kişiliğine bağlı, dokunulmaz, kutsal ve doğal haklardan sayılırken, günümüzde bu görüş değişmiş ve mülkiyet hakkı, malike, toplum yararına bazı ödevler ve görevler yükleyen sosyal bir hak olarak görülmeye başlanmıştır" diyerek, Anayasa'nın benimsediği modern mülkiyet görüşünün uygulamasını öngörmüştür (Çelik 1995).

Klasik mülkiyet anlayışının esası olan bireysel mülkiyet düşüncesi, kentlerin ve dolayısıyla ülkemizin gelişiminde olumsuz etkilere neden olmaktadır. Bu nedenle benimsenen modern mülkiyet anlayışına, şahıslara yönelik bir sekte olarak değil, topluma karşı yükümlü olduğumuz yararlar gözüyle bakılmalıdır. Bu da ancak toplumsal yarar ile bireysel yarar arasında bir denge kurmak şartıyla mümkün olacaktır.

Bireysel yararın karşısında duran bir toplum yararının söz konusu olması, genel

olarak “kamu yararı” kavramının irdelenmesini de bizim açımızdan zorunlu kılmaktadır.

Özel mülkiyete kamu adına müdahalede bulunma fikri, yönetimlerin, yönetilen bizlerin yani toplum fertlerinin ortak çıkarlarını sağlayabilmek açısından gerekli olan kamusal işlevleri yerine getirmek amacıyla yüzyıllardır süregelen bir kavramdır.

Toplumsal yaşamı oluşturabilmek ve sürdürebilmek, kamusal faaliyetlerin yürütüldüğü, tüm bireylerin ortak çıkarlarına yönelik ihtiyaçların giderildiği yapı ve tesisleri karşılamak yönetimlerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluklar kanunlarla belirlenmiştir ancak, tüm bu hizmet ve girişimlerin düzenli, sorunsuz ve daimi bir şekilde oluşturulabilmesi için taşınır ya da taşınmaz mallara ihtiyaç duyulur. Tabi ki bu ihtiyaçlar için gerekli mallar kamu mülkiyetinde olabileceği gibi, özel mülkiyete ait de olabilir.

Bu nedenle kamuya ait alanlar toplumsal düzenleme açısından bir engel olmamakla birlikte özel mülkiyetteki alanların elde edilmesi bir zorunluluk haline gelmektedir. Bu zorunluluğun çözümü özel kişilerle karşılıklı eşit şartlar altında yapılan hukuki sözleşmelerle sağlanabilmesi geçerli bir yol ise de her zaman mümkün olmayabilir. Örneğin, malik özel kişiler, mallarını yönetime satmak istemeyebilir. Sorun şu ki, toplumsal bir düzenlemeyi şansa bırakmak çok mantıklı bir anlayış olmamakla birlikte, yönetimler açısından pratik bir çözüm de değildir (Köycü 2006).

Yönetimler, malik özel kişilerin inisiyatifine bırakılmaksızın, tatmin edici bir bedel karşılığında ihtiyaç duyulan taşınmaz malların mülkiyetini ve irtifak hakkını elde etme yetkisine yani kamulaştırma yetkisine sahip olmalıdırlar (Bilgen 1999).

Esas olarak kamulaştırma, kamu yararı - özel yarar karşılaştırmasında kamu yararının öncelikli tutulmasını öngörür ve yönetimlere bu hususta tanınan bir yetki olarak ifade edilebilir (Köycü 2006). Kısaca, toplumsal yarar söz konusu olduğunda kişisel yarar feda edilmekte, taşınmaz üzerinde özel mülkiyet kaldırılarak, daha sonra kamu yararı amacına tahsis edilmek üzere, o taşınmaz yönetim malları arasına sokulmaktadır. Kişisel yarar adına yapılan bu fedakârlık, kendisine taşınmazın tatmin edici gerçek bedeli ödenerek denkleştirilmektedir (Günday 2002).

Kamulaştırma işleminin niçin ve nasıl yapıldığı çalışma içerisinde öncelikle ele alınmıştır.

2.2. Kamulaştırmanın Amacı

İmar planlarında belirtilen yol, park, okul, çocuk bahçesi, hastane, sağlık ocağı gibi kamuya ayrılan alanlar ile pek çok kamusal projenin uygulama alanlarının mülkiyeti, her zaman kamuya ait olmayabilir. Bu plan ve projelerin gerçekleştirilebilmesi için, bu yerlerin ya kamunun malı olması ya da kamuya mal edilmesi gerekmektedir.

Özel mülkiyete ait bu yerler, kamu yararı gözetilerek hukuka uygun şekilde kamulaştırılır. Aksi takdirde plan ve projelere dair hiçbir faaliyet başlatılamaz.

Bazı durumlarda taşınmazın bir kısmının mülkiyeti kamulaştırılabileceği gibi ihtiyaca göre mülkiyeti kamulaştırılmadan süreli veya süresiz irtifak hakkı da tesis edilebilir (Akay ve Çiçek 2005).

Kamulaştırma ile kişinin malı zorla alınmakta ve kamu mülkiyetine geçirilmektedir. Kamu yararı amacı ile ve gerçek bedeli verilerek de olsa kamulaştırma bu özelliği ile mülkiyet hakkını zedeleyen, en azından onu kısıtlayan bir işlem olmaktadır. Kentsel toprak politikaları uygulama araçları içerisinde, bireylerin mülkiyet hakkına en ağır müdahalede bulunması nedeniyle toplum düzeni üzerinde en büyük etkiye sahip olan kamulaştırma işlemi, kişilerce hoşgörü ile karşılanmamakla birlikte, aynı zamanda parasal yükü ağır, sosyal yönde eşitsizliklere neden olan bir işlemdir. Tüm olumsuzluklarına rağmen kent topraklarını toplum amaçlarına özgüleme yolunda, kamu yönetiminin elindeki en önemli ve en çok kullanılan yöntem olarak nitelendirilebilir.

Kamulaştırmanın bu özelliği, onu idarenin gerçekleştirdiği alelade bir işlem olmaktan çıkarmakta, idare hukuku doktrini içerisinde ayrıcalıklı bir yere sokmaktadır. Bu nedenle kamulaştırmanın mülkiyet hakkı, kamu yararı ve özgürlüklerin sınırları gibi çok çeşitli yönlerden incelenmesi gerekmektedir (Köycü 2006).

2.3. Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları

Kamulaştırmaya temel oluşturacak hükümler Anayasamızda, 2942 Sayılı

Kamulaştırma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde bulunmaktadır. Kamulaştırma yapmaya yetkili kurum ve kuruluşlar, uygulamalarını, baz olarak kabul edilen bu yasalara oturtarak yaparlar. Ancak sözü edilen temel mevzuat, tüm kurum ve kuruluşlar için geçerli olmasına rağmen bazılarının ihtiyaçlarını, işlerinin özelliği nedeniyle tam olarak karşılamadığı görülmektedir. Bu takdirde ilgili kurum ve kuruluşlar, kendi görev yasaları ve ilgili yönetmeliklerden yararlanırlar.

Kamulaştırma konusu ile ilgili olarak Anayasamızda; 46. maddesinde doğrudan, 35. ve 47. maddelerinde dolaylı hükümler bulunmaktadır. 46.maddesindeki amir hüküm uyarınca 08.11, 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Daha sonra bu Kanunda da 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı Kanunla, 26.05.2004 tarih ve 5177 sayılı Kanunun 35 maddesi ile, değişen ihtiyaç ve koşullar dikkate alınarak bir takım değişiklikler yapılmıştır.

Günümüzde kamulaştırma işlemleri, bu temel Kanun hükümlerine göre yapılmaktadır (Akay ve Çiçek 2005).

2.4. Kamulaştırmanın İlkeleri

Ana hatlarıyla kamulaştırmada gözetilmesi gerekli temel ilkeler şunlardır.

—Yapılacak kamulaştırmada kamu yararı bulunmalıdır.

Kamulaştırma mülkiyet özgürlüğünü zedeleyen ve hatta istek dışı zorla bir taşınmaz mal üzerindeki hakkı ortadan kaldıran bir işlemdir. Karşılıklı güveni artırmak ve kötüye kullanımı önlemek amacıyla kamulaştırma işlemine kalkışacak yetkililerin önce taşınmaza olan gereksinimin bir kamu hizmeti olduğunu ispatlamak amacıyla kamu yararı kararı alması öngörülmüştür. Bu nedenle, bazı istisnalar hariç, kamulaştırmayı yapacak idare kamu yararı kararı alır.

— Kamulaştırma kararı yetkili organca verilmelidir.

Kamulaştırma kararı ve onayı, Kamulaştırma Kanununun. 5. ve 6. maddelerinde belirtilen ya da kendi kanununda kamulaştırma yetkisi bulunan mercilerce

verilmelidir. Kamulaştırma konusu şeye hangi kamu kurum ve kuruluşunun ihtiyacı varsa, işlemler, o kurum tarafından Kanuna uygun şekilde yerine getirilmelidir.

— Kamulaştırılan taşınmaz amacına uygun kullanılmalıdır.

Kamulaştırma konusu şeyin hangi amaçla kamulaştırılacağı alınan kamu yararı kararında, ya da plan ve projesinde belli olduğundan o amaç dışında kullanılamaz. Örneğin, belediye hizmet binası yapılmak üzere kamulaştırılan bir taşınmaz mal, sonradan plan değişikliği ile ticari alana çevrilip üzerine iş hanı yapılamaz. Yapılırsa hem işin özüne, hem de kanunun ruhuna ters düşer ki, yapılan kamulaştırmanın iptali gerekebilir.

— Kamulaştırma konusu şey gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait olmalıdır.

Kamulaştırılacak taşınmaz özel mülkiyette yani gerçek ya da özel hukuk tüzelkişilerine ait olmalıdır.

Özel hukuk tüzel kişileri, Medeni Kanun, Türk Ticaret Kanunu, Dernekler Kanunu, Bankalar Kanunu, Kooperatifler Kanunu vb. kanunlar uyarınca kurularak çalışmalarını sürdürürler.

Başlıca özel hukuk tüzel kişileri arasında; dernekler, spor kulüpleri, sendikalar, vakıflar, ticari şirketler, kooperatifler, yatırım ortaklıkları, özel bankalar sayılabilir.

— Devlet malı olan veya mülkiyeti, bir kamu tüzel kişiliğine ait bulunan taşınmazlar kamulaştırılamaz.

Bir kamu kurum ve kuruluşu, mülkiyeti diğer bir kamu kurumu ve kuruluşuna ait taşınmaza ihtiyaç duyduğu takdirde, idareler arasında birbirlerine devir söz konusu olup, Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre işlem yapılır.

— Yeterli kamulaştırma ödeneği bulunmalıdır.

Kamulaştırma yapacak idarelerce, yeterli ödeneği temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz. Bu husus 4650 sayılı kanunla değişik 2942

sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinde özellikle vurgulanmıştır.

— Öncelikle, satın alma yoluna başvurulmalıdır.

Kamulaştırma Kanununun 8. maddesine göre, tapulu taşınmazlarda, öncelikle uzlaşma yoluyla rızai şekilde satın alınma yoluna gidilir. Anlaşma sağlanamadığı takdirde dava yoluna başvurulur.

— Kamulaştırma bedeli peşin ve nakden ödenmelidir.

Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın kamulaştırma bedelinin tamamının (veya ilk taksitinin), 8. maddeye göre anlaşma sağlandığında tapuda ferağ sırasında peşin ve nakden ödenmesi, 10. maddeye göre dava yoluyla kamulaştırmalarda ise ilanda belirtilen banka hesabına yatırılması zorunludur.

İdareler, kamulaştırılmasına karar verdikleri taşınmazların ve hakların bedellerini nakden ve peşin olarak veya Kanunda öngörülen bazı hallerde, eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Kanunun 3. maddesine göre, Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yılın Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içerisinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir. İdarece yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

— Kamulaştırma işlemleri, Kanunda öngörülen esas ve usullere uygun yapılmalıdır.

Kamulaştırma işlemlerinde izlenecek yol ve usullerin Kamulaştırma Kanununda belirtilmiş olması nedeniyle eksiksiz yerine getirilmelidir. Aksi takdirde yapılan kamulaştırmayı geçersiz kılabilir (Akay ve Çiçek 2005).

— Kamulaştırmada dava hakkı olmalıdır

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10. madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davaları açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren 30 gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

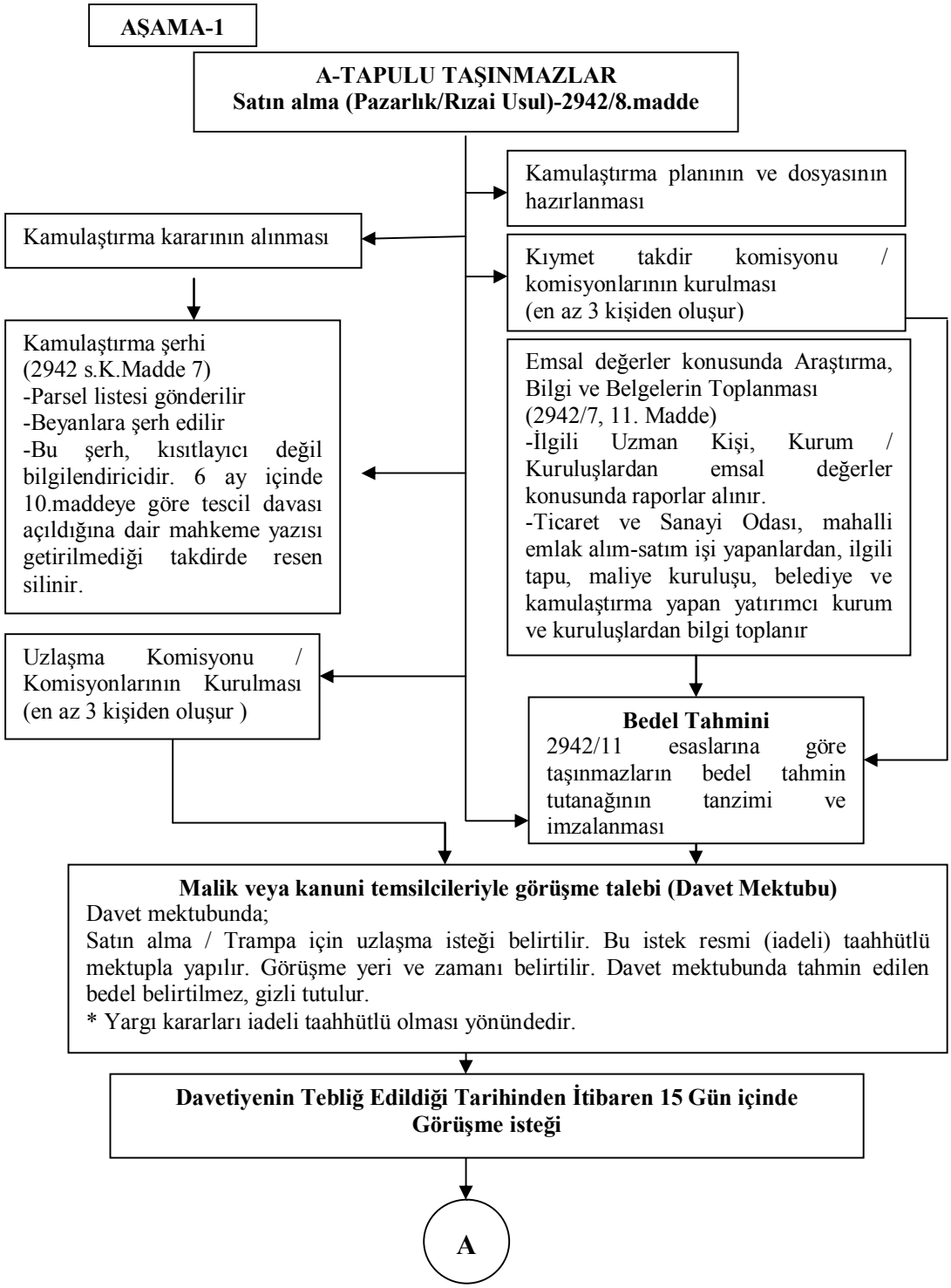
İdare tarafından, bu kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davayı bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

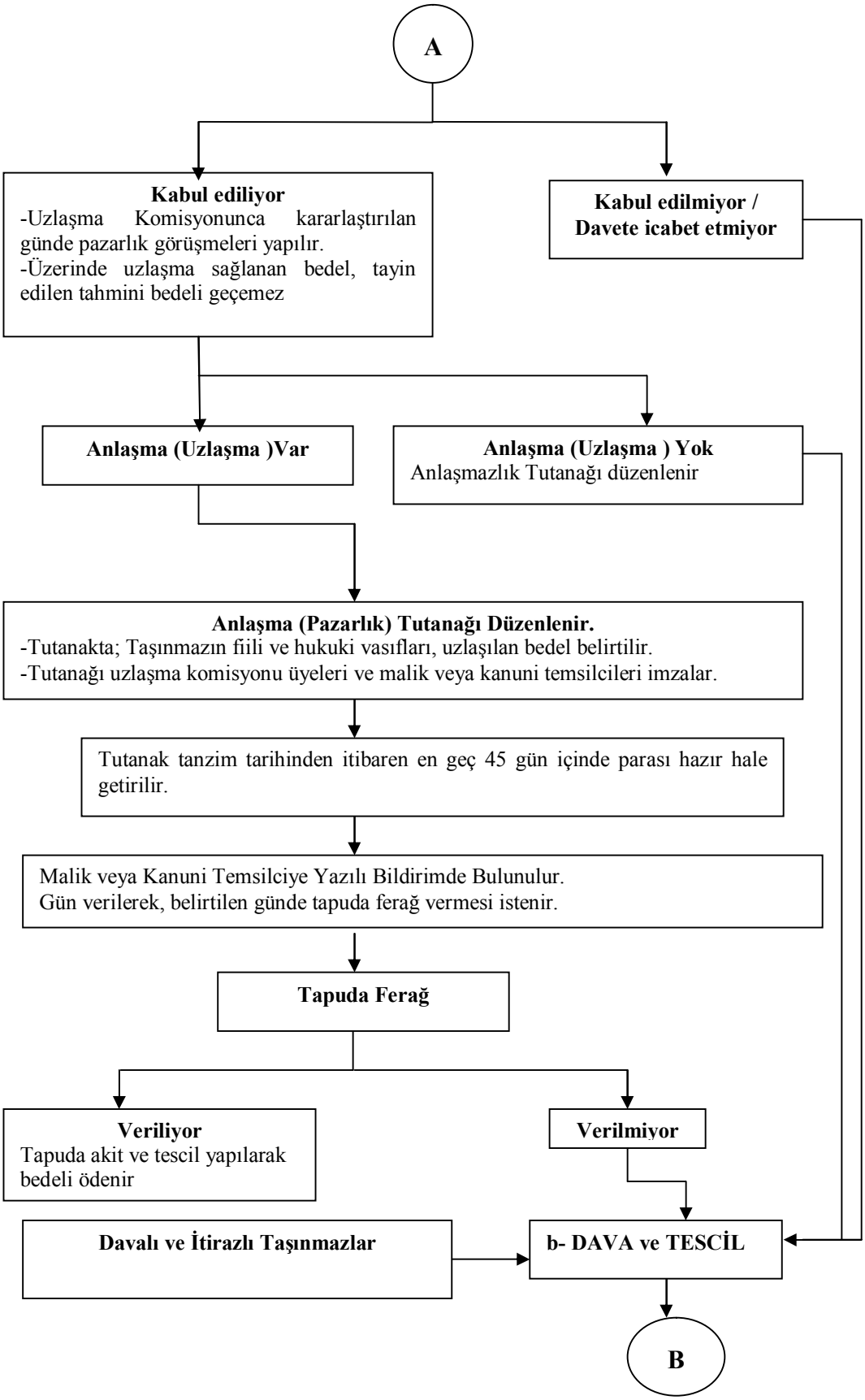
Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

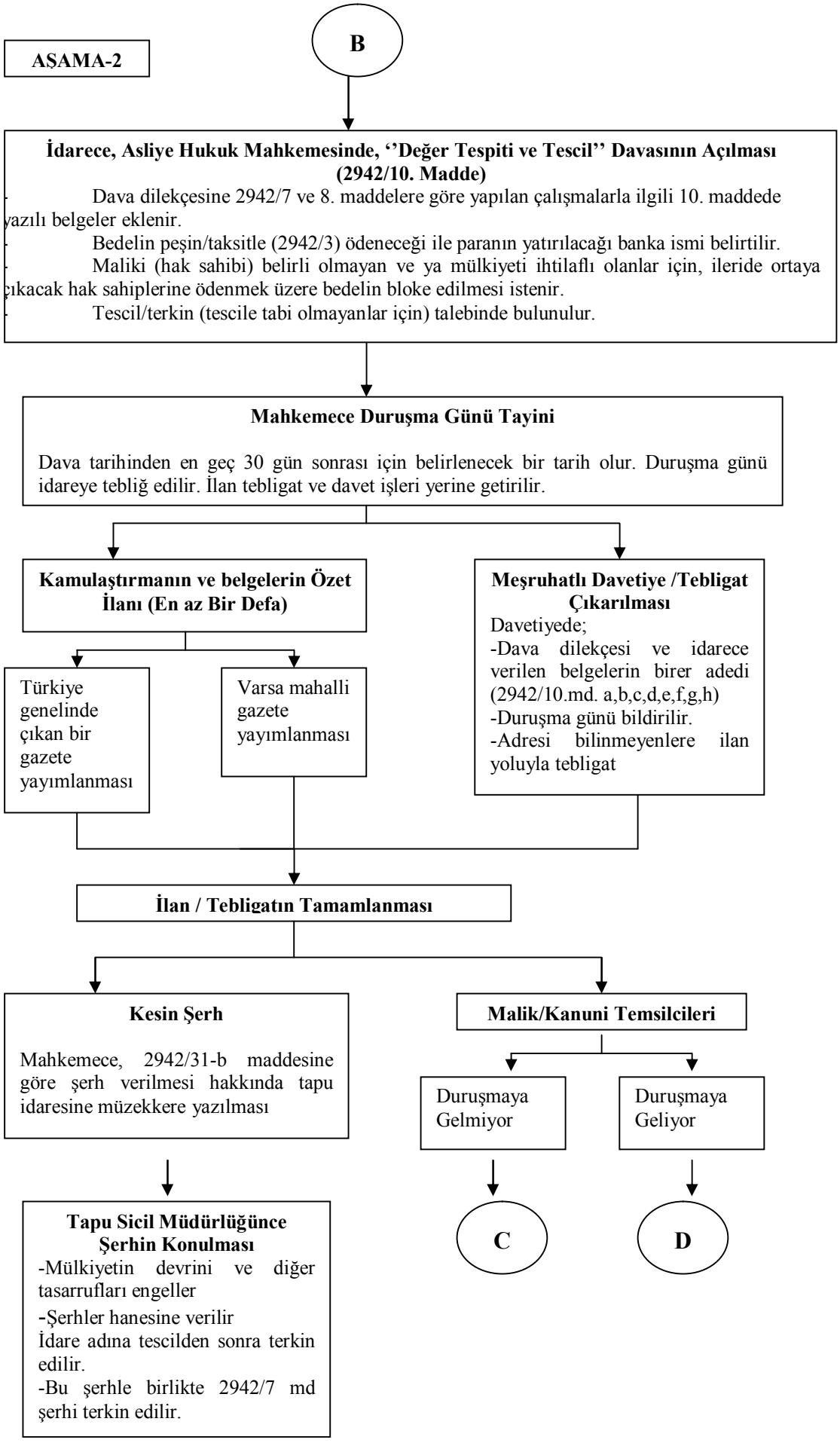
2.5. Kamulaştırmada İş Akışı

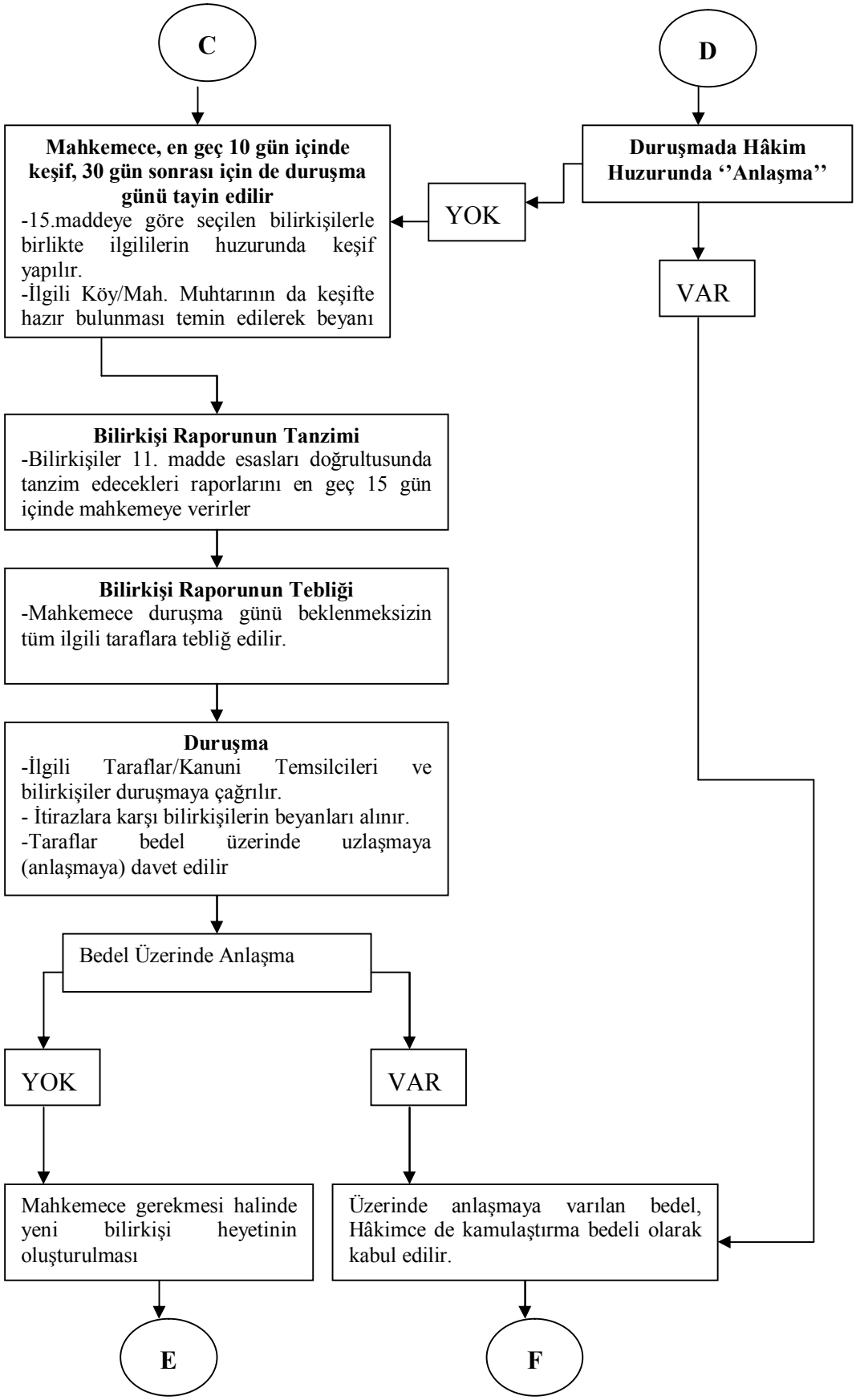
Kamulaştırma özel mülkiyetin söz konusu olduğu yerlerde yapılır bir uygulama olup kamulaştırma işlemi için iş akışı Çizelge 2.1 de verilmiştir (Akay ve Çiçek 2005).

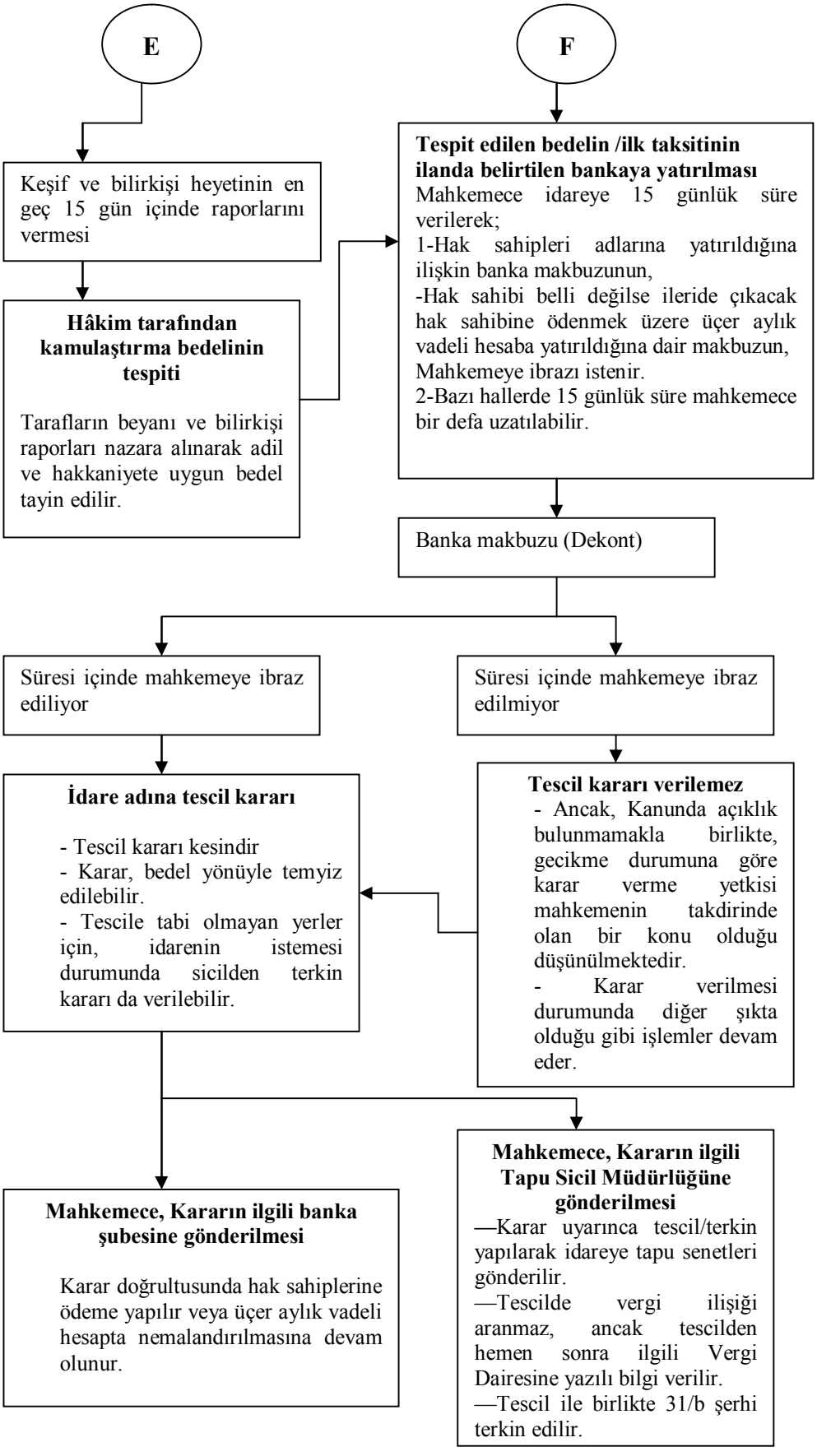
Çizelge 2.1 Kamulaştırma iş akışı




A
Kabul ediliyor
-Uzlaşma Komisyonunca kararlaştırılan günde pazarlık görüşmeleri yapılır.
-Üzerinde uzlaşma sağlanan bedel, tayin edilen tahmini bedeli geçemez
Kabul edilmiyor / Davete icabet etmiyor
Anlaşma (Uzlaşma)Var
Anlaşma (Uzlaşma) Yok
Anlaşmazlık Tutanağı düzenlenir
Anlaşma (Pazarlık) Tutanağı Düzenlenir.
-Tutanakta; Taşınmazın fiili ve hukuki vasıfları, uzlaşılan bedel belirtilir.
-Tutanağı uzlaşma komisyonu üyeleri ve malik veya kanuni temsilcileri imzalar.
Tutanak tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde parası hazır hale getirilir.
Malik veya Kanuni Temsilciye Yazılı Bildirimde Bulunulur.
Gün verilerek, belirtilen günde tapuda ferağ vermesi istenir.
Tapuda Ferağ
Veriliyor
Tapuda akit ve tescil yapılarak bedeli ödenir
Verilmiyor
Davalı ve İtirazlı Taşınmazlar
b- DAVA ve TESCİL
B


AŞAMA-2
B
İdarece, Asliye Hukuk Mahkemesinde, ''Değer Tespiti ve Tescil'' Davasının Açılması (2942/10. Madde)
Dava dilekçesine 2942/7 ve 8. maddelere göre yapılan çalışmalarla ilgili 10. maddede yazılı belgeler eklenir.
Bedelin peşin/taksitle (2942/3) ödeneceği ile paranın yatırılacağı banka ismi belirtilir.
Maliki (hak sahibi) belirli olmayan ve ya mülkiyeti ihtilaflı olanlar için, ileride ortaya çıkacak hak sahiplerine ödenmek üzere bedelin bloke edilmesi istenir.
Tescil/terkin (tescile tabi olmayanlar için) talebinde bulunulur.
Mahkemece Duruşma Günü Tayini
Dava tarihinden en geç 30 gün sonrası için belirlenecek bir tarih olur. Duruşma günü idareye tebliğ edilir. İlan tebligat ve davet işleri yerine getirilir.
Kamulaştırmanın ve belgelerin Özet İlanı (En az Bir Defa)
Türkiye genelinde çıkan bir gazete yayımlanması
Varsa mahalli gazete yayımlanması
Meşruhatlı Davetiye /Tebligat Çıkarılması
Davetiyede;
-Dava dilekçesi ve idarece verilen belgelerin birer adedi (2942/10.md. a,b,c,d,e,f,g,h)
-Duruşma günü bildirilir.
-Adresi bilinmeyenlere ilan yoluyla tebligat
İlan / Tebligatın Tamamlanması
Kesin Şerh
Mahkemece, 2942/31-b maddesine göre şerh verilmesi hakkında tapu idaresine müzekkere yazılması
Malik/Kanuni Temsilcileri
Duruşmaya Gelmiyor
Duruşmaya Geliyor
Tapu Sicil Müdürlüğünce Şerhin Konulması
-Mülkiyetin devrini ve diğer tasarrufları engeller
-Şerhler hanesine verilir
İdare adına tescilden sonra terkin edilir.
-Bu şerhle birlikte 2942/7 md şerhi terkin edilir.
C
D


C
D
Mahkemece, en geç 10 gün içinde keşif, 30 gün sonrası için de duruşma günü tayin edilir
-15.maddeye göre seçilen bilirkişilerle birlikte ilgililerin huzurunda keşif yapılır.
-İlgili Köy/Mah. Muhtarının da keşifte hazır bulunması temin edilerek beyanı
YOK
Duruşmada Hâkim Huzurunda ''Anlaşma''
VAR
Bilirkişi Raporunun Tanzimi
-Bilirkişiler 11. madde esasları doğrultusunda tanzim edecekleri raporlarını en geç 15 gün içinde mahkemeye verirler
Bilirkişi Raporunun Tebliği
-Mahkemece duruşma günü beklenmeksizin tüm ilgili taraflara tebliğ edilir.
Duruşma
-İlgili Taraflar/Kanuni Temsilcileri ve bilirkişiler duruşmaya çağrılır.
- İtirazlara karşı bilirkişilerin beyanları alınır.
-Taraflar bedel üzerinde uzlaşmaya (anlaşmaya) davet edilir
Bedel Üzerinde Anlaşma
YOK
VAR
Mahkemece gerekmesi halinde yeni bilirkişi heyetinin oluşturulması
Üzerinde anlaşmaya varılan bedel, Hâkimce de kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir.
E
F


E
F
Keşif ve bilirkişi heyetinin en geç 15 gün içinde raporlarını vermesi
Hâkim tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti
Tarafların beyanı ve bilirkişi raporları nazara alınarak adil ve hakkaniyete uygun bedel tayin edilir.
Tespit edilen bedelin /ilk taksitinin ilanda belirtilen bankaya yatırılması
Mahkemece idareye 15 günlük süre verilerek;
1-Hak sahipleri adlarına yatırıldığına ilişkin banka makbuzunun,
-Hak sahibi belli değilse ileride çıkacak hak sahibine ödenmek üzere üçer aylık vadeli hesaba yatırıldığına dair makbuzun,
Mahkemeye ibrazı istenir.
2-Bazı hallerde 15 günlük süre mahkemece bir defa uzatılabilir.
Banka makbuzu (Dekont)
Süresi içinde mahkemeye ibraz ediliyor
Süresi içinde mahkemeye ibraz edilmiyor
İdare adına tescil kararı
- Tescil kararı kesindir
- Karar, bedel yönüyle temyiz edilebilir.
- Tescile tabi olmayan yerler için, idarenin istemesi durumunda sicilden terkin kararı da verilebilir.
Tescil kararı verilemez
- Ancak, Kanunda açıklık bulunmamakla birlikte, gecikme durumuna göre karar verme yetkisi mahkemenin takdirinde olan bir konu olduğu düşünülmektedir.
- Karar verilmesi durumunda diğer şıkta olduğu gibi işlemler devam eder.
Mahkemece, Kararın ilgili banka şubesine gönderilmesi
Karar doğrultusunda hak sahiplerine ödeme yapılır veya üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılmasına devam olunur.
Mahkemece, Kararın ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmesi
—Karar uyarınca tescil/terkin yapılarak idareye tapu senetleri gönderilir.
—Tescilde vergi ilişiği aranmaz, ancak tescilden hemen sonra ilgili Vergi Dairesine yazılı bilgi verilir.
—Tescil ile birlikte 31/b şerhi terkin edilir.

Kamulaştırma İşlemlerindeki sorunları azaltmak amacı ile kamulaştırma yasasında yapılan düzenlemeler incelenmiştir.

2.6. Kamulaştırma kanununda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanun) İrdelenmesi

Yapılan değişiklikle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun kamulaştırma şartları başlıklı 3'üncü maddesine "idarece yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz" hükmü eklendi. Tek başına fazla bir şey ifade etmeyen bu hükmün, tapu kaydına şerh konulmasının yer aldığı 7'nci madde ile birlikte düşünülmesi gerekmektedir. Eski uygulamada idareler, kamulaştırma yapacağı taşınmazın tapu kıymet takdir komisyonlarına yaptırılan bedel tespiti sonrası, hesaplanan ve genellikle düşük olan bedeli bankaya bloke ederek maliklere Noter ve ilan yoluyla tebligat çıkarıyordu. Bu işlemlerin yapılması için 2 yıl süre tanınmıştı. Yeni düzenlemede ise mahkemece tespit edilen bedelin bankaya bloke edilmesi sonrası (ki bu bedel tarafların anlaşarak veya keşif sonrası mahkemece belirlenen bedel) ferağ alınabilmekte ve idarenin tapu dairesine şerh talebi için başvurduğu tarihten tescil tarihi arasında 6 ay gibi kısa bir süre bulunmaktadır. Eski uygulamada iki yıl içinde tebligata başlanılmamışsa şerhin sicilden silineceği belirtilmekle birlikte, bu uygulamanın kamulaştırmanın gerçekleşmediğine ait bilgi gelmediği sürece silinmediği görülmekteydi. Yapılan değişiklik sonrası 6 ay içinde ferağ alınmaz ise tapu dairelerine resen şerhi kaldırma yetkisi verilmiş bulunmaktadır.

Değişiklik ile Kamulaştırma davalarındaki yargılama sürecinin hızlandırılması sonucu birkaç yıla sarkan kamulaştırma davalarının ortadan kalkması amaçlanmıştır. İdarelerce yapılan kamulaştırma işlemlerinin neredeyse tamamına yakın kısmı, il veya ilçe kıymet takdir komisyonlarınca yapılan kıymet takdirlerinin yeterli görülmemesi nedeni ile yargıya intikal etmektedir. Yeni uygulamada bu aşama ortadan kalkarak kamulaştırma işlemi satın almada anlaşılmaması durumunda yargı aşamasından başlayacağı için zaman kaybının azalmış olacağı, aynı yıl içinde kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması söz konusu olabileceği düşünülmüştür. Anlaşmazlık halinde tespit edilen bedelin mahkemece belirlenecek olması nedeni ile

bankada bloke edilen miktar da bu bedel olacağından, gecikme faizleri gibi sorunların ortadan kalkması planlanmıştır.

Eski uygulamada satın alma zorunlu değilken, yeni uygulama ile hem zorunlu hale gelmiş, hem de trampa kamulaştırmada bir yöntem olarak ortaya konmuş olmuştur.

Yargılama giderlerinin kamulaştırmayı yapan idarece ödenecek olması ise taşınmazı kamulaştırılanların, taşınmazların elde çıkması ve bedelini düşük bulmaları ile ortaya çıkan mağduriyetlerine ikinci bir mağduriyet eklenmesini önleyecektir (Arpa 2001).

Kamulaştırma yasasında yapılan değişikliklerin incelenmesi yapılmış önceki ve sonraki durum Çizelge 2.2' de özetlenmiştir (Arpa 2001).

Çizelge 2.2 Kamulaştırma Kanununda 2001 yılı değişikliğinin eski uygulama ile karşılaştırılması

ESKİ UYGULAMA	YENİ UYGULAMA
Kamulaştırma Şartları	
Yeni eklenen değişiklikte	Bu maddeye "idarece yeterli ödenek tem edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz hükmü eklendi.
Tapu Kaydına Şerh Konması	
Tapu kayıtlarına iki yıl içinde Kıymet Takdir Komisyonlarınca belirlenen bedelin ödenmesi şartı ile şerh konuluyor.	Tapu kayıtlarına Mahkemece belirlenen bedel tespitinin ödenmesi koşulu ile 6 ay süre ile şerh konuluyor.
Kıymet Takdir Komisyonu	
Kıymet takdirinin il veya ilçe idare kurullarınca oluşturulan komisyonlarca yapılması uygulaması kalkıyor	Kıymet takdiri, taşınmazı kamulaştıracak idare tarafından oluşturulan komisyonlarca yapılıyor.
Mahkemece kamulaştırma Bedelinin Tespiti	
Kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedelin uygun bulunmaması halinde dava açılabiliyordu.	İdare satın alma yoluyla anlaşamadığı takdirde, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu bedelin ödenmesi karşılığında adına tescili talebi ile dava açabilecek.
Adli Süreç	
Kıymet Takdir Komisyonunca tespit edilen bedelin kabul edilmemesi durumunda dava açılıyor. Dava ilgili bilgi ve evrakların toplanması uzun süre alıyor, yapılan bilirkişi keşifleri anlaşmazlık durumunda tekrar yaptırılıyordu. Bu yüzden kamulaştırma davaları uzun yıllar sürüyordu.	Mahkemece en geç 30 gün içinde duruşma günü tespit ediliyor. Bu ilk duruşmada taraflar anlaşamazlarsa, 10 gün içinde keşif ve en geç 30 gün içinde duruşma günü tespit ediliyor. Bu duruşmada da anlaşma olmazsa hakim 15 gün içinde sonuçlanmak üzere yeni bir keşif yaptırıyor. Bilirkişi ve tarafların beyanlarından yararlanarak hakim tarafından kamulaştırma bedeli tespiti yapılıyor.
Bilirkişiler	
TMMOB' a bağlı ihtisas odalarının her biri her il için 5-15, il ve ilçe İdare kurullarınca da bölgelerde bulunan taşınmaz mal sahiplerinden 15 kişi bilirkişi olarak seçiliyordu. Bilirkişi heyeti TMMOB listesinden seçilen 2 ve mahalli listeden seçilen 1 kişi olmak üzere 3 kişiden oluşuyordu. Bilirkişi heyeti keşif tarihinden sonra en kısa sürede raporunu hazırlayarak mahkemeye sunması gerekiyordu. Hazırlanacak raporda, kamulaştırma tarihi ile tespit ve ferağ tarihi arasında bir yıldan az süre geçmişse, kamulaştırma tarihi, bir yıldan fazla süre geçmiş ise dava tarihi değerlendirmeye esas alınıyordu.	TMMOB' a bağlı ihtisas odalarının her il için oluşturacağı liste 15-25 kişiye çıkıyor. Mahalli bilirkişi listesinde olanların ise mimar veya mühendis olması şartı getiriliyor. Bilirkişi heyeti mahalli ve odalar listelerinden birer kişi daha eklenmesi ile 5 kişiye çıkıyor. Bilirkişiler raporlarını en geç 15 gün içinde sunacaklar. Keşif sonrası yapılacak duruşmaya bilirkişiler de katılıyor. Hazırlanacak raporda, değer tespitinde idarece belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulacak. Keşfe taşınmazın bulunduğu yerin muhtarı da çağrılarak, ücret ödeniyor.
Yargılama Giderleri	
Yargılama giderleri davayı kaybeden tarafından ödeniyordu.	Yargılama giderleri kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenecek.

Kamulaştırma işleminde karşılaşılan sorunların tespiti çalışması yapılarak varılan sonuçlar aşağıda özetlenmiştir.

2.7. Kamulaştırma Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar

Kamulaştırma işlemleri, her ne kadar hukuki bir altlığa dayanılarak yapılıyor olsa da, uygulama esnasında yönetimlerin ve taşınmaz malikleri açısından birçok sıkıntı ve uyuşmazlıklara neden olmaktadır.

Konu içerisinde sürekli ele alındığı üzere, kamulaştırma işlemindeki tek taraflı egemenlik, zorunluluk, mal sahibinin istemi dışında gelişen uygulamalar ve uygulamalar karşısındaki çaresizlikler, bedel tam anlamıyla ederinde ödense dahi manevi bağlılıklar, geleceğe dair belki tüm planların bu mala yönelik yapılmış olması uygulama esnasında büyük maddi ve manevi sıkıntıları doğurmaktadır.

Bunların sonucu olarak, kamulaştırma çalışmalarında en çok sıkıntı oluşturan konu olan bedel tespiti ile ilgili sorunlara öncelikle değinilecektir.

Bedel tespitleriyle ilgili sorunların ardından, yönetimlerin karşılaştığı en önemli sorun olan mali kaynakların yetersizliği sorunu üzerinde durulacaktır.

Daha sonra, adli ve idari yargı sürecinde yaşanan sorunların irdelenmesi ve kamulaştırma işlemini yürüten idarenin tecrübeli personel ve teknik kapasite eksikliği ele alınacaktır.

2.7.1. Kamulaştırma bedeli sorunu

Kamulaştırma işleminin en önemli unsurlarından biri ödenecek bedel konusudur. Kamulaştırma bedelleri, hem işlemi yapan kuruluşun hem de mal sahibinin çıkarları eşit değerlendirilerek belirlenmeli, güncel, tutarlı ve adil bir bedel olmalıdır.

Kamulaştırma uygulamalarında, mal sahibi rıza göstersin ya da göstermesin, zorla mülkiyetine el atılması sebebiyle her zaman tepki alan bir işlemdir. Bu özelliği

nedeniyle karşılığında ödenen bedelin esaslara uygun, mülkiyet sahiplerini mağdur olmalarını engelleyecek şekilde belirlenmesine özellikle dikkat edilmelidir. Bedelin malikleri zarara uğratacak şekilde belirlenmesi toplumun, kamu vicdanı üzerinde olumsuz izlenimlerine ve güvensizliklere sebep olacağı kaçınılmazdır.

Öte yandan takdir edilecek bedelin kamuyu zarara sokacak nitelikte olması da tabi ki savunulmamaktadır. İşlemin esası olan kamu yararının etkin bir biçimde sağlanması ve güvenin oluşturulması için bedeller hakkaniyete uygun belirlenmelidir.

Kamulaştırma bedelinin tespitinde, yukarıda bahsedilen iki toplumsal gerekliliğin çok iyi dengelenmesi gerekmektedir. Bu dengenin oluşturulamaması, toplum kaynaklarının kötüye kullanımının yol açacağı refah seviyesi düşüşünden, toplumun devlete ve adalete olan güveninin sarsılması ve çeşitli sosyal sorunların yaşanmasına kadar gidebilecek büyük bunalımların sorumlusu olabilecektir.

Kamulaştırmada amaç mal sahibinin ne sebepsiz zenginleşmesini sağlamak ne de malını elinden değerinden çok düşük bir para karşılığı alarak onu fakirleştirmek de değildir. Malikin kendisine haksızlık edildiği duygusuna düşmesini engelleyerek, devlete olan inancını artırmaya yönelik, hukuk çerçevesinde adaletli uygulamalarda bulunmaya özen gösterilmelidir.

Kamulaştırma, uygulama içeriğindeki karmaşık yapısı nedeniyle her zaman tartışılan bir işlemdir. Hem uygulamayı yapan idarenin hem de mal sahibinin çıkarlarını eşit şartlarda sağlayacak bir düzenek oluşturmanın imkânsızlığı tarih boyunca yapılan kamulaştırma çalışmaları, bu konu üzerine araştırma yapan uzmanların, aynı zamanda uygulamalara maruz kalan mal sahiplerinin ve de konuya dışarıdan bakan ülke vatandaşlarının yorumları irdelendiğinde daha iyi anlaşılmaktadır.

Kamulaştırmanın dünü ve bugünü incelendiğinde tartışmaların merkezinin bedel, dolayısıyla bedelin tespitinde uygulanan ölçüt olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bedel tespitinde uygulanan ölçütün ne olması gerektiği konusunun önemini vurgulayabilmek amacıyla, anayasamızda bu konu hakkındaki düzenleme ve değişikliklere kısaca değinmek gerektiğini düşünüyorum.

Kamulaştırmada ödenecek bedel, 1924 Anayasasında gerçek (rayiç) bedel esas alınmış, 1961 Anayasasında aynı ilke korunmuş, 1971 yılında Anayasanın 38.

maddesinde yapılan değişiklikle ödenecek bedelin vergi bildirim değerini aşamayacağı hükmü getirilmiştir.

Fehmi Yavuz "Kentsel Topraklar" isimli kitabında, 1971 değişikliklerine kamuyu zorlayan olayın Keban Barajı kamulaştırmaları olduğundan bahsetmektedir. Bugün bile Türkiye için, önemli derecede enerji ihtiyacı gideren bir kaynak olan Keban Barajı'nın yapımı için gerekli olan kamulaştırma işlemleri sırasında bazı avukatların köy köy dolaşarak taşınmaz maliklerine şu şekilde telkinde bulundukları iddia edilir: "Bilirkişilerin takdir edeceği değerleri sakın kabul etmeyin. Sizden hiçbir masraf ve avukatlık ücreti karşılığı bir kuruş bile peşin almayacağız. Dava sonunda, bedeli ne kadar yükseltebilirsek yarısı sizin yarısı bizim." (Fehmi Yavuz, 1980) Kamulaştırmada, gerçek karşılık kavramının bu denli kötüye kullanılması sadece Keban kamulaştırmalarında o zamanın değeriyle milyarların kamunun elinden çıkmasına neden olmuştur.

Kamulaştırma bedeli, 1971 değişikliği ile vergi değerine bağlanmış olsa da, 1977 tarihinde Anayasa mahkemesince bu değişiklik iptal edilmiş ve eskisi gibi yeniden rayiç değer esas alınmaya başlanmıştır (Köycü 2006).

Son olarak 1982 Anayasasının 46. maddesine uygun olarak çıkarılan 1983 tarih ve 2942 sayılı kanunla, rayiç bedel esas alınarak kamulaştırma çalışmalarına devam edilmiştir. Kamulaştırmada kıymet takdiri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre seçilen takdir komisyonlarınca yapılmaktadır. Ancak, uygulanması ve çözümlenmesi gereken birçok uyuşmazlık çıkaran ve hem adli hem idari yargı mercilerini büyük oranda yük altına sokmakta belki de birinci sırada olan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kanundan ve uygulamadan kaynaklanan ve neticesi Türkiye Cumhuriyeti Devletinin uluslar arası itibarını zedeleyecek niteliğe ulaşan unsurlardan kurtarılmak amacıyla, 4650 sayılı kanunla önemli ölçüde değiştirilmiştir (Akyol ve ark. 1992).

2.7.2. Mali kaynak sorunu

Kamulaştırma işlemini yapmaya yetkili kamu yönetimlerinin, toplumun ihtiyaçlarına cevap vermek amacıyla yapılması gereken kamulaştırma uygulamalarının karşısına çıkan en büyük engel mali kaynak yetersizliğidir.

Ülkemizde çeşitli hizmetlerin topluma sunulması için gerekli ödeneği, çeşitli ekonomik olumsuzluklar nedeniyle elde edemeyen yerel yönetimler başta olmak üzere kamulaştırma yapacak diğer kurumlar, ihtiyaç duydukları taşınmazlarla ilgili kamulaştırma işlemlerini programlarına koyamamakta ve kamu hizmetlerinin aksamasını göze almaktadırlar. Ya da kısıtlı bütçe imkânları ve arazi değerlerinin yüksek olması gibi sebeplerle, kamulaştırmaya dayalı hizmetlerden kaçınmakta ve alternatif başka yöntem arayışlarına gitmelerine neden olmaktadır.

Maalesef ülkemizdeki kamulaştırma uygulamaları incelendiğinde yüksek kamulaştırma bedelleri ve davalar nedeniyle projelerin sürelerinde bitirilemediği, bunun sonucu olarak projenin ekonomikliği ortadan kalkmakta ve ondan beklenen faydanın zamanında temini mümkün olmamaktadır (Köycü 2006).

2.7.3. Adli ve idari yargının işleyişiyle ilgili sorunlar

2942 sayılı kamulaştırma kanunu, 4650 sayılı kanunla 24.02.2001 tarihinde değiştirilmiştir. Yeni düzenleme ile kamulaştırma uygulama ve dava sistemi değiştirilmiştir. Yeni sistemde uzlaşma kurumu öne çıkarılmış, idare ile taşınmaz maliki uzlaşamadığı takdirde, idare tarafından "kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil/terkini" davası açılması öngörülmüştür. Kamulaştırmaya ilişkin oluşturulan yeni sistem, özellikle Türkiye'nin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezrinde durumumuzu güçlendirici niteliği haizdir. Ne var ki bütün bu önemli değişikliklere rağmen halen aksayan yönler bulunmakta ve davalar beklendiği ve öngörüldüğü biçimde seyretmemektedir.

Kanunun "kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh" başlıklı 7. maddesinin ilk fıkrasında: "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir." Hükmü yer almasına rağmen idarenin tapu malikinin adresini belirlemede yetersiz kaldığı uzlaşma davetini kimi zaman yapmadan dava açarak 7. ve 8. maddelere takılmakta

dava şartı yokluğundan dava reddedilmekte veya usulsüz tebligatla uzlaşma davetine uyulmadığı belirtilmektedir. Bu durumda yaptırılan tebligat iade edilmekte uzun zamanlar boyunca davalı adresi araştırmakla mahkemelerimiz meşgul olmaktadır. 8. maddeye göre dava reddetmekte çözüm olmamaktadır. Bu durumda da tekrar tekrar idarenin dava açması söz konusu olur ki uygun olmadığı açıktır. Bu durumda doğrusu 8. maddenin yeniden düzenlenmesidir.

Bir haksızlık ve aynı zamanda sıkıntı alanı da 14. madde de yaşanmaktadır. Maddi hata davalarında süre sorunu. Gerçekten burada mağduriyetlerin söz konusu olması mümkün ve adil yargılanma hakkının ihlali mümkündür. Maddi hata davası ile ilgili olarak: Madde hükmüne göre; kamulaştırma işleminde meydana gelen maddi hatalara (örneğin, taşınmazın yüzölçümünün yanlış belirlenmesi, özelliklerinde yanılma, üzerinde bulunan muhtesat veya yapının hiç veya gereği gibi gösterilmemesi vs.) karşı taşınmaz maliki dava açabilir. Taşınmaz maliki, Kanunun 10. maddesi uyarınca davalı sıfatla mahkemenin kendisine yaptığı tebligat veya ilandan itibaren 30 gün içerisinde adli yargıda bu davasını açabilecektir. Malikin kendisine mahkeme tarafından meşruhatlı davetiye gelir gelmez, kamulaştırma işlemindeki maddi eksiklik veya hataları iyice incelemesi gerekmektedir. Çünkü, tebligatı aldıktan itibaren 30 gün sonra açabileceği tüm davalara ilişkin hakkı ortadan kalkmaktadır. Kanunun 14. m/1. fıkranın değişmesi ve maddi hata davasını en geç mahkemenin yaptıracağı ilk bilirkişi incelemesinden itibaren otuz gün içinde açması yolunda bir hak verilmesi uygun olacaktır.

Kamulaştırma davalarında çok gereksiz bir uygulama da ilan konusudur. Gerçekten kanunun gerekçesinde bu konuda tek kelime bir açıklama bulunmamaktadır: Kanunun 10. maddesinin 4. fıkrası: "Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır." hükmünü taşımaktadır. Bu düzenleme, kamulaştırma bedelinin tespiti davasını hızlandırıcı bir özelliği bulunmamaktadır. Tam aksine davayı hem gereksiz yere uzatmakta, hem de usul ekonomisine aykırı bir şekilde davayı masraflı bir hale getirmektedir. Kamulaştırmanın ve belge özetlerinin yayımlanmasının, taşınmaz malikinin haklarına ilişkin hiçbir katkısı bulunmamaktadır. Ayrıca, taşınmaz malikine zaten 10.

maddenin 3. fıkrası uyarınca mahkeme tarafından meşruhatlı davetiye gönderilmekte ve hakları tek tek sayılmaktadır. Bu düzenlemenin 10. maddeye sonradan monte edildiği çok açıktır. Zira 10. madde düzenlemesinde amaç yargılamayı belli ve kısa sürelerde bitirmektir. Bir aylık duruşma günü 10 gün içinde keşif kararı verme gibi. Oysa bu ilanı yaptırmaya kalkınca ne keşif ne duruşma öngörülen sürede yapılmamaktadır. Bu hükmün çıkartılması kamu kaynağı israfını ve yargılamanın uzamasını önleyecektir.

Bir önemli başlık hatta en önemli başlıkta bilirkişiliktir. Kanunun 10. maddesinin 7. fıkrası: "Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11. maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını 15 gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hâkim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır" hükmü bulunmaktadır. Bilirkişi raporunun mahkemeye sunulmasını takip eden ilk duruşmada, bilirkişilerin de hazır bulundurulması ve tarafların raporla ilgili itirazları ile ilgili bizzat beyanda bulunmalarını öngörülmüştür. Bu düzenleme aslında davayı hızlandıracak niteliktedir. Ancak, uygulanabilirliği bulunmamaktadır. Kanunun 15. maddesi uyarınca, en az 5 kişiden oluşan bilirkişi heyetin duruşmada hazır bulundurulması fiilen uygulanmamaktadır. Bunun yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu noktada çok önemli bir husus ise bilirkişi seçimi, niteliği ve sayısı konusudur.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine istinaden kamulaştırmayı yapan idareler tarafından açılan "kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil/terkin Davaları"nda; kamulaştırılan taşınmazın 11. maddede belirtilen esaslara uygun olarak kıymet takdiri, yine aynı Kanunun 15. maddesinde bahsedilen bilirkişilerce yapılacaktır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesine istinaden hazırlanarak yürürlüğe konulan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğinin 4. maddesi, bilirkişiyi; kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plancıları,

şeklinde tanımlamıştır. Demek ki, kamulaştırma bedellerinin tespitine ilişkin davalarda bilirkişilik yapma hak ve yetkisi; Mühendis, Mimar, Şehir Plancısı olan kimselere aittir. Kanunun 4650 sayılı Kanun öncesindeki uygulamanın ve Geçici 5. maddede öngörülen bilirkişi seçme yönteminin bir geçerliliği kalmamıştır. Daha açık bir ifade ile "mülk bilirkişisi" sıfatıyla kamulaştırma bilirkişiliği yapan avukat meslektaşlarımızın bu vasıfları artık kalmamıştır. Kanun ve ilgili Yönetmelik, "kamulaştırma bilirkişiliği" müessesesini, yukarıdaki sayılan meslek gruplarına özgü hale getirmiştir.

Bilirkişi kurulu mahkeme tarafından seçilir. Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre: 3 kişi ihtisas odaları listesinden, 2 kişi de il/ilçe idare kurulu listesinde yer alan o bölgede gayrimenkul sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plancılarından seçilecek iki kişi olmak suretiyle 5 kişiden oluşur. Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerden 3'ü aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Bu yönetmelik uzunca bir aradan sonra yapılabilmiştir. Yönetmelikte birçok ifade ve düzenlemeler Kanunun 15. maddesinin tekrarı ve çok az bir açılımı mahiyetindedir. Beş kişilik bilirkişi kurulu oluşturmanın zorluğu bir yana, usul ekonomisine de uygun değildir. Bilirkişi sayısının 5 yahut 50 olması arasında pratikte bir yarar yoktur. Gerçekten edindiğimiz gözlem ve tecrübeler gösteriyor ki genelde raporu bir veya iki kişi hazırlamakta diğerleri imza atmaktadır. Bunu denetlemenin fiilen imkânı bulunmamaktadır. Bu nedenle öncelikle eskisi gibi bilirkişi kurulunun üç kişiden oluşturulması sağlanmalı taşınmazın üstün niteliğine göre 2 mühendis ve bir mülk sahibi bilirkişiden kurul oluşmalıdır. Mümkünse bu mülk sahibi bilirkişinin hukukçu olması şartı aranmalıdır. Zira farklı meslek mensuplarına bir çok yöremizde baştan rapor nasıl hazırlanırı anlatmak hâkimleri fazlasıyla meşgul etmekte değer belirleme kriterlerinde oldukça hatalara neden olmaktadır. Bir de heyette muhtar bulundurulması zorunluluğu tamamen gereksiz ve hatta anlamsızdır. Muhtarlar sadece imza atarak prosedür tamamlayan konumundadır. Muhtarın listeden çıkartılması gereklidir.

Bir diğer yargılamayı uzatan sebep, özellikle arazi kamulaştırılmasında davanın açıldığı yıla ilişkin ürün fiyatlarının belirlenmesinin beklenmesi gereğidir. Arazi değerlemesinin salt ürün gelirine endekslenmeyip, başka objektif ölçütlerin

konulmasının yanı sıra keşfin yapıldığı tarihe en yakın verilerin esas alınması, resmi fiyatlar yanında serbest piyasa verilerinin de nazara alınması gerektiğinde enflasyon endekslerinin de yansıtılarak yılsonu beklenmeden davanın neticelendirilmesi yöntemi seçilmelidir.

Bir önemli konu da paranın bankaya bloke edilmesi ve karar kesinleşmeden ödeme yapılması. Bu oldukça idareyi zarara uğratan bir uygulamadır. Bunun yanında zaman zaman davaların uzaması nedeniyle faiz verilmemesi yüzünden vatandaşlarda mağdur olmaktadır. Bu nedenle öncelikle değerlendirme tarihi ile bankaya paranın bloke edilmesi tarih arasında meydana gelen kamulaştırma bedelinin değer kaybının önlenmesi ilkesi benimsenmeli, taşınmaza fiilen el atılması halinde el atma tarihinden kararın kesinleştiği tarihe kadarki zaman dilimi içinde faiz uygulanmalı ve bedel ancak karar kesinleşince malike ödenmelidir (URL 2)

Kamulaştırma-özel mülkiyet birbiri ile son derece ilişkilidir. Özel mülkiyet hakkının sonlandırılması kişinin mağduriyetine neden olmamalıdır. Bu nedenle, kamulaştırma işleminin en önemli unsurları kamulaştırma bedelleri ve bunların belirleme yöntemleridir. Bu nedenle çalışmada kırsal alan bedel tespit yöntemleri açıklanmıştır.

2.8. Kırsal Taşınmazların Değerlemesi

Taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerleme günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçütlere dayanarak kestirimidir (Açlar 2002). Kırsal alanlar için güvenilir değerleme yapabilmenin koşulu tarımı ve takdir yapılan bölgeyi iyi bilmekten geçmektedir. Tarımsal kıymet takdiri, profesyonel bir uygulama olarak üç temel bilgi grubuna dayanmaktadır.

—**Mesleki bilgi ve deneyim:** Tarımsal kıymet takdiri yapacak kişi, tarım hakkında kapsamlı teknik bilgilere sahip olmalı ya da daha ciddi bir bakış açısı sunmak gerekirse eğitimli kişiler kıymet takdiri yapmalıdır diyebiliriz.

—Yasa bilgisi: Kıymet takdiri çoğu durumlarda yasal düzenlemelere konu olan ve ya mahkemelerde dava konusu olmuş olaylarla ilgilidir. Örneğin kıymet takdiri gerektiren bir uygulama olan Kamulaştırma, yasa ile düzenlenen bir uygulamadır. Bu nedenle değerleme yapacak kişilerin bu yasalarla ilgili bilgisinin olması gerekir.

—Kıymet takdiri yöntem bilgisi (Kuramsal bilgiler): Anlatılacak asıl konu olan değerleme yöntemlerinin ve uygulamalarının değerleme yapacak kişiler tarafından iyi bilinmesi gereklidir (Rehber 2008).

2.8.1. Değerleme ölçütleri

Değer saptamada kullanılan kriterlere değerleme ölçütü denir. Ölçüt, değeri saptanan malın cinsine göre değişir. Çünkü bir malın değerlemesini yapabilmek için değişik ölçütler uygulanabilir. Değerleme uzmanları, ölçütler arasında malın cinsine, değerlemenin amacına ve sunu-istem yasasına göre en uygun ölçütleri seçmek zorundadırlar. Temel olarak değerlerin kestirimi, taşınmaz değerlemesi konusu içinde tarımsal-kırsal taşınmaz değerlerinin saptanması olarak ayrı bir bölümde statik ve dinamik fiyatlarla incelenebilir ve ülkemiz gibi ekonomik yapısı oturmamış ülkelerde stokastik analizlerle irdelenebilir.

Genel olarak tarımsal değer saptama ölçütleri;

- Pazar Fiyat Ölçütü
- Maliyet Ölçütü
- Gelir Kapitalizasyonu Ölçütü
- İkame Fiyatı Ölçütü
- Dönüşüm Ölçütü
- Tamamlayıcı Değer Ölçütü olarak sıralandırılabilir (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.1.1. Pazar fiyatı ölçütü

Bir malın pazardaki değerini temel alarak değer kestirimi yapmaktadır. Genelde taşınır ya da taşınmaz tüm malların değerlemesinde sıkça kullanılır. Ama bazı ülkelerdeki yasal zorunluluklar bu ölçütün kullanılmasını engelleyebilir. Pazar fiyatı ölçütü, uygulamada nitelik ve öznitelikleri aynı ve bir küme oluşturan taşınmazların sürüm değerlerine dayanır. Ama ülkemizdeki sürüm değerleri çok dinamik bir yapıda olduğundan, oluşturulacak kümeden güvenli bir sonuç elde edebilmek için, sürüm değerlerinin değerleme gününe indirgenmesi gerekir (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.1.2. Maliyet ölçütü

Değer kestiriminde maliyet fiyatının temel alınmasına dayanır. Ekonomide bir mala sahip olana kadar yapılmış ya da yapılacak olan giderlerin tümüne maliyet denilmektedir. Üretilen bir malın maliyeti; üretim giderleri, kullanılan anamal faizleri, ücretler, maaşlar, vergi ve harç paraları, amortisman vb. giderleri kapsar ve üreticinin sahip olduğu olanaklara bağlı olarak değişir. Örneğin, gelişmiş ve modern üretim teknikleri kullanılan bir arazideki üretim maliyeti; aynı koşullarda, ilkel üretim yöntemleri kullanan diğer araziden daha düşük olmaktadır. Maliyet ölçütü, tarımsal değerlemelerde; yapı tarımsal altyapı, sulama ve drenaj kanalları vb. gibi tarımsal işletmeciliğe yönelik özel donatı tesislerinin değerlemesinde kullanılmalıdır (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.1.3. Gelir kapitalizasyonu ölçütü

Kırsal taşınmazdan alınan verime göre değer kestirimi yapılır. Ölçüte göre bir malın değeri, o malın ileride elde edeceği varsayılan tüm gelirlerin değerleme gününe indirgenmesiyle bulunur. Bu ölçütün uygulanabilmesi için değerlemesi yapılan malın sürekli bir gelir getirmesi gerekir.

Değeri saptanmak istenen bir mala emsal olacak pazar fiyatları bulunamıyorsa ama bu mal yerine fiyatı bilinen başka bir mal konulabiliyorsa; **ikame fiyatı**

ölçütüne başvurulur. Bu ölçütün uygulanabilmesi için değerlemesi yapılan malın işlevini üstlenecek ve fiyatı bilinen başka bir malın olması gerekir. Örneğin hayvan yemleri ve çiftlik gübresi gibi maddelerin değerleri ölçüte göre belirlenir (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.1.4. Dönüşüm fiyatı ölçütü

Bir malı başka bir mala dönüşmüş varsayarak değer kestirimini hedefler. Bu ölçüt özellikle hayvansal ürünlerle ilgili bilânçolarda pazar fiyatı belirlenemeyen, ama Pazar fiyatı bilinen ve başka bir mala dönüşebilen malların değerinin saptanmasında bazen de arsa değerlerinin belirlenmesinde kullanılır. Örneğin bu ölçüt uygulanarak bir işletmede üretilen hayvan yemlerinin; süt yem ya da yüne dönüşüm değerleri hesaplanabilir (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.1.5. Tamamlayıcı değer ölçütü

Bir bütün oluşturan maldan ayrılan bir parçanın değerlemesinin yapılması istendiğinde başvurulan bir kriterdir. Bu ölçüt, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nda yer alan kısmi kamulaştırmalara da uygulanır. Değerleme uzmanlarının ölçütün kullanılmasında özenle üzerinde durmaları gereken etmen, bir bütün olarak bulunan taşınmazın değerinin genelde; parça parça taşınmazların değerlerinin toplamından büyük olacağıdır (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.2. Kırsal alan değerleme yöntemleri

Kırsal alan Değerlemelerinde kullanılan yöntemleri Pazar yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi olmak üzere üç grupta sıralayabilirsek de ileri yöntemler dediğimiz (matematik-istatistik) yaklaşımlarını da ekleyebiliriz. Buna göre değerleme yöntemleri şöyle sıralanabilir.

- Pazar Yöntemi
- Maliyet Yöntemi
- Gelir Yöntemi
- İleri Yöntemler

Bu yöntemler değerlemenin amacı ve yasal düzenlemeler de dikkate alınarak tek başlarına kullanılabileceği gibi birlikte de kullanılabilir. ABD'deki uygulamalarda, ilk üç yaklaşımın birlikte kullanılması önerilmektedir. İleri yöntemler ise daha çok akademik çalışmalarda kullanılırken, son yıllarda tek bir taşınmaz yanında özellikle toplu şekilde değerleme amacıyla kullanılmaktadır (Rehber 2008).

2.8.2.1. Pazar yöntemi

Pazar yöntemi genel olarak pazardaki fiyattan hareketle yapılan kıymet takdiridir. Bir malın değeri saptanırken pazara, başka bir anlatımla fiyat başta olmak üzere Pazar verilerine başvurulmuşsa bu yaklaşım Pazar yöntemidir. Herhangi bir taşınır veya taşınmaz mal için piyasa ekonomisi içinde iyi işleyen bir Pazar bulunabildiği ve pazara ait verilerin sağlıklı ve güvenilir olarak elde edilebildiği durumlarda Pazar yönteminin kullanılması daha uygundur.

Pazar yöntemini uygulama açısından üç başlık altında inceleyebiliriz.

- Karşılaştırmaya Dayalı Pazar Yöntemi
- İkame Fiyatı Yöntemi
- Dönüşüm Fiyatı Yöntemi

Piyasa ekonomisinin geçerli olduğu ekonomik bir sistem içinde, her malın piyasada alım-satımı söz konusu olacağından, yukarıda sıralanan yöntemlerden, ilki dışındakilerin uygulanması gerekli olmayabilir (Rehber 2008).

— Karşılaştırmaya dayalı pazar yöntemi

Karşılaştırmaya dayalı Pazar yönteminde bir malın değerinin takdiri, malın pazardaki benzerinin fiyatına dayanmaktadır. Bu nedenle yöntemin uygulanabilmesi için malın piyasada alım satımının söz konusu olması, yani bir fiyatının bulunması gerekir. Bu yöntemimin uygulanmasında üç önemli konuya dikkat etmek gerekmektedir.

- Pazarda fiyatını kullanacağımız mal ile kıymet takdir edeceğimiz malın tam bir benzerlik göstermesi gerekir. Örneğin bir arsanın bu yaklaşıma göre kıymetini takdir edeceğimiz zaman, fiyatını karşılaştırmada kullanacağımız arsa veya arsaların, konum, şekil, büyüklük vb. gibi tüm niteliklerinin değerini saptayacağımız arsaya benzer olması gerekir. Özellikle tarım arazisi ve arsalar gibi diğer taşınmazlar için bire bir benzerlik söz konusu olmayacağından, bu gibi durumlar için "benzerlik derecesinin yüksek olması" koşulunu aramak daha uygundur.
- Kullanacağımız fiyatların olabildiğince serbest rekabet koşullarında oluşan fiyatlar olmasına dikkat etmeliyiz. Tarım ürünleri fiyatlarının, değişken olduğu ve özellikle mevsimlik dalgalanmalar gösterdiği bilinmektedir. Takdirin amacına göre, fiyat dalgalanmalarına da dikkat etmek gerekir. Bu amaçla, ilgilendiğimiz ürünle ilgili piyasa yapısının ve özellikle fiyat serilerinin incelenmesinde yarar bulunmaktadır.
- Karşılaştırmada kullanılacak fiyatın yer ve zaman açısından takdir anına ve takdir yapılan yere yakın olması gerekmektedir.

Karşılaştırmaya dayalı pazar yöntemine göre arazi değerlerinin saptanması 5 aşamaya ayrılabilir.

—Arazinin tanımı ve benzer arazilerin satış fiyatlarının araştırılması
—Saptanan bilgilerin doğruluğu ve güvenirliliğinin test edilmesi
—Uygun bir karşılaştırma biriminin bulunması
—Saptanan fiyatların karşılaştırılabilir şekle getirilmesi
—Değerin saptanması

Bu adımları kısaca açıklamaya çalışalım;

i. Satış fiyatının araştırılması: Değerlemeye konu olan arazinin tüm nitelikleri saptandıktan sonra, Pazar fiyatının araştırılmasında, takdire konu olan araziye benzer niteliklere sahip arazilerin fiyatlarının ele alınmasına dikkat edilmelidir. Emsal fiyatın değerlendirilmesinde, satışla ilgili; finansal koşullar, satış koşulları, Pazar özellikleri (zaman, yer), arazinin konumu, fiziksel nitelikleri ve gelir getirme potansiyelinin belirlenmesi ve bunların yapılacak karşılaştırmalarda dikkate alınması gerekir.

ii. Saptanan bilgilerin doğruluğu ve güvenirliliğinin test edilmesi: Bu konuda ilk adım, fiyata temel olan satışların hilesiz, önyargısız ve tarafsızlığının (bona-fida sales) test edilmesidir. Akrabalar arası satış, vergiden kaçmak amacıyla değerin düşük gösterilmesi gibi durumlar göz önünde bulundurulmalıdır.

iii. Karşılaştırmaya temel olacak birimin saptanması ve karşılaştırma: Teorik olarak özellikleri tümüyle birbirine uyan araziler olabilir. Bu durumda bire bir karşılaştırma olanağı ortaya çıkacaktır. Ancak pratikte araziler arasında birçok özellikler açısından farklılıklar söz konusudur. Bu durumda taşınmazları karşılaştırmaya esas olacak ve ortak özellikleri yansıtacak bir karşılaştırma birimi seçmek gerekir. Arazilerin karşılaştırılmasında en yaygın olarak kullanılan birim arazi genişliğidir (dekar vb.). Bunun yanında üretim gücünü gösteren, dekara verim vb. gibi bazı ölçüler de kullanılabilir.

iv. Satış fiyatının ayarlanması: Karşılaştırmaya esas olarak kullanılacak fiyatlar saptandıktan sonra bunların belirli ölçütler açısından değerlendirilerek, karşılaştırmaya uygun hale getirilmesi gerekir. Ayarlamada kullanılacak özellikler; finansal koşullar, satış koşulları, zaman ve yer açısından pazarın yakınlığı, arazinin fiziksel özellikleri, gelir potansiyeli şeklinde sıralanabilir. Bu faktörler beş başlık altında incelenmektedir.

- Satış zamanı
- Arazi genişliği
- Arazinin konumu
- Arazinin niteliği
- İyileştirmeler

Karşılaştırmada benzerlik açısından bu 5 temel faktör dikkate alınmalı, farklılıklara göre de pozitif veya negatif olarak ayarlamalar yapılmalıdır.

— **Zaman:** Zaman ayarlaması genellikle fiyat indekslerine dayanarak yapılabilir. Birçok ülkede arazi fiyatlarına ait veriler ve indeksler yayınlanmaktadır. Doğal olarak bu indeksler, bilirkişi tarafından karşılaştırma yapılan yere göre de değerlendirilmelidir. Örneğin, büyük şehirlere yakın bölgelerdeki arazi fiyatlarındaki artışın diğer bölgelere göre farklı olduğu bir gerçektir.

— **Genişlik:** Bir genelleştirme yapmak doğru olmasa bile, genişliği ile birim arazi değeri arasında ters bir ilişki bulunmaktadır. Genellikle küçük araziler büyüklere göre birim başına daha yüksek bir değere sahiptir.

— **Konum:** Arazinin konumu büyük merkez ve pazarlara yakınlık, ulaşım olanakları, çevresel avantajlar, yerleşim yerlerine yakınlık (okul vb.) açısından değerlendirilmelidir.

— **Arazinin niteliği:** Bu çerçevede arazinin toprak kalitesi ve verimliliği, drenaj, beklenen verim düzeyi, büyüklük yanında eğim ve şekil gibi özellikler dikkate alınmalıdır. Arazilerin bu niteliklerine dayalı indeks ve arazi haritaları karşılaştırmalarda esas alınabilir.

— **İyileştirmeler:** Arazi üzerinde yer alan sulama vb. başta olmak üzere üretime etkili yapılar dikkate alınmalıdır. Bunlar benzer olsa bile, yaş ve nitelik farkları olabilir. Bu durumda kullanım masrafları ve yıpranma payları (amortisman) karşılaştırmada temel alınabilir.

v. Karşılaştırma ve değerin saptanması: Arazilere ilişkin bilgiler, fiziksel özellikleri yanında fiyatlarında da gerekli ayarlamalar yapıldıktan sonra bir sınıflamaya tabi tutulurlar. Bu sınıflamada, arazi üzerindeki bina durumu ve arazi iyileştirme yapılarının da dikkate alınması gereği unutulmamalıdır. Daha sonra bu veriler kabul edilen karşılaştırma birimine indirgenerek özetlenir.

— İkame fiyatı yöntemi

Bir malın pazarda alım-satımı söz konusu değilse, yeni bir fiyatı yoksa o malın yerine geçebilecek başka bir mal veya malların fiyatından hareketle değer saptayabiliriz. İşte, bir mala bu malın yerine geçebilecek bir mal veya malların fiyatından hareketle değer biçilmesine ikame fiyatı yöntemi diyoruz. Bu yöntemin uygulanmasında da karşılaştırmaya dayalı Pazar yönteminde olduğu gibi dikkat etmemiz gereken bazı noktalar vardır.

- Değerini belirleyeceğimiz mal ile yerine geçeceğini kabul ettiğimiz mal veya mallar arasında tam bir ikame ilişkisi bulunmalı ve bu ilişki nicel (sayısal) olarak saptanabilmelidir.
- Kullanacağımız fiyatlar serbest rekabet koşullarında oluşmuş fiyatlar olmalı,
- Kullanacağımız fiyatlar yer ve zaman açısından takdir yer ve anına yakın olmalıdır.

— Dönüşüm fiyatı yöntemi

Bir malın pazarda alım-satımı söz konusu değilse, yani bir fiyatı yoksa aynı zamanda o malın yerine tam olarak geçebilecek başka bir mal veya malların olmadığı durumda, pazar yöntemi olarak ancak, dönüşüm fiyatı yöntemini kullanabiliriz.

Bu yönteme göre bir malın değeri, bu malı kullanarak elde edebileceğimiz ve fiyatı belirli olan malın fiyatından hareketle takdir edilecektir. Bir anlamda, malın değeri, bu malın çeşitli işlemlerden sonra dönüştüğü ve fiyatı bilinen mala göre takdir edilmektedir. Bu yöntem uygulanırken de yine bir takım kurallara dikkat etmek gerekmektedir.

- Değerini belirleyeceğimiz mal ile yerine geçeceğini kabul ettiğimiz mal veya mallar arasında dönüşüm ilişkisi bulunmalı ve bu ilişki kantitatif olarak saptanabilmelidir.
- Kullanacağımız fiyatlar serbest rekabet koşullarında oluşmuş fiyatlar olmalı,
- Kullanacağımız fiyatlar yer ve zaman açısından takdir yer ve anına yakın olmalıdır (Rehber 2008).

2.8.2.2. Maliyet yöntemi

Maliyet kavramı, belirli bir miktar mal veya hizmet üretiminde kullanılan üretim araçlarına yapılan harcamaların toplamını ifade eder. Bu şekilde bulunan maliyet parasal maliyettir. Maliyet ayrıca bir malın üretiminde kullanılan üretim araçlarının fiziki miktarlarını gösteren bir liste şeklinde de hesaplanabilir. Bu da fiziki maliyet olarak tanımlanmaktadır.

Diğer işletmelerde olduğu gibi tarım işletmelerinde de üretimde bulunabilmek için bir takım masraflara katlanılması gerekir ki, bu masraflardan her birine maliyet masrafları veya maliyet unsurları denilir. Bu masrafların ortaya konulup değerlendirilmesi maliyet hesabını, her mal veya hizmet birimi başına düşen masraflar ise maliyeti gösterir.

Maliyet hesabında sahip olunan üretimin yapısı ve ürünün niteliği, işletmedeki durumu ve maliyet hesabının amaçlarına bağlı olarak farklı maliyet kavramları ortaya çıkmaktadır. Bunlardan bazıları:

- Tedarik veya satın alma maliyeti
- Üretim veya imalat maliyeti
- Satış veya sürüm maliyeti
- Tarla maliyeti
- Ambar maliyeti
- Pazar maliyeti

vb. şeklindedir.

Ayrıca maliyet, maliyet hesaplamasındaki aşamaya göre;

- Tahmini veya yaklaşık maliyet
- Son veya kesin maliyet şeklinde de isimlendirilmektedir.

Maliyet konusunda kullanılan farklı bir kavram da standart maliyettir. Standart maliyete normal maliyet de denilmektedir.

Tarımsal ürünlerde maliyet hesabı, tarım muhasebesi, finansman, fiyat politikası vb. alanlar yanında tarımsal kıymet takdiri açısından da önem taşımaktadır. Başka bir anlatımla tarımsal ürünlerde maliyet hesabı, sadece tarımsal mal ve hizmetlerin maliyeti ile ilgili olmayıp, tarım işletmeleri ve/veya arazilerinin maliyet yöntemi yanında, Pazar ve özellikle de gelir yöntemiyle değerlerinin saptanması açısından da önemlidir.

Tarım işletmelerinde maliyeti oluşturan masraflar, esas itibariyle 5 sınıfa ayrılabilir (Rehber 2008).

- Arazi Kirası
- İşçilik masrafları
- Cari masraflar
- Amortismanlar
- Faiz

2.8.2.3. Gelir kapitalizasyonu yöntemi

Çeşitli kaynaklarda analitik yöntem olarak da adlandırılan gelir kapitalizasyonu yönteminin temeli, bir malın gelirinin kapitalizasyonuna ya da o maldan elde edilecek ortalama net gelirlerin değerleme gününe biriktirilmesine dayanır.

$$D_{arz} = \frac{100 \times Gnarz}{k} \qquad (2.1)$$

Yöntemi irdelemeden önce bazı temel kavramları tanımak gerekirse;

— **Arazinin yıllık ortalama net geliri:** Net gelir, toprak veya arazi rantı, yıllık ortalama net gelir veya arazinin payına düşen net gelir ile eş anlamlı olup, brüt üretim ya da brüt üretim değerinden arazi kirası hariç tüm üretim giderlerinin çıkarılmasıyla kalan değerdir.

— **Brüt üretim değeri:** Tarım arazilerinden elde edilen ana ve yan ürün miktarlarının çiftçi eline geçen ürün fiyatıyla çarpılması ve buna üretimdeki değer artışlarının eklenmesi ile bulunacak değerdir.

— **Kapitalizasyon faiz oranı:** Tarım arazilerinin yıllık ortalama net geliri ile sürüm değerleri arasındaki orandır.

— **Üretim giderleri:** Bir birim mal ya da hizmet üretebilmek için kullanılan arazi, işgücü ve sermaye gibi üretim faktörlerinin miktar ve değer olarak ifadesidir.

— **Arazi kirası:** Tarım arazilerinin koşullarına göre getirebileceği kira geliri veya üretim faaliyetlerinden arazinin payına düşen net geliri ifade eder.

— **Arazi alım satım değeri:** Tarım arazilerinin topoğrafik koşulları ve türlerine göre piyasada oluşmuş gerçek alış ve satış giderleridir.

— **Münavebe sistemi:** Tarım arazilerinde belirli bir düzen içinde yıllara göre birbirini izleyen tarla ürünleri ekim nöbetleme sistemidir.

—**Çiftçi eline geçen ürün fiyatı:** Tarım ürünleri satış fiyatlarından stopaj ve fonlar, ödenmesi zorunlu komisyon ve ödentilerin çıkarılması ile bulunan ve üretici eline geçen net ürün fiyatıdır.

—**Arazinin işletme biçimi:** Tarım arazilerinin mal sahibi, kiracılık ve ortakçılıkla işletilme yöntemlerinden her birini ifade eder.

—Yıllık gelir: Birçok yıl ya da her yılsonunda tarım arazileri ve binalardan elde edilen gelirdir.

—Dönemsel gelir: Her (n) yıl ya da dönem sonunda meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıklar ile kaplı tarım arazilerinden sağlanan geliri ifade etmektedir.

— Kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesi

Kırsal taşınmazların değerlemesinde kullanılacak yöresel kapitalizasyon oranının saptanmasında, yöreye ilişkin kapsamlı araştırmaların yapılması gerekir. Bu araştırmalarda; arazi veri toplama formları, kadastro ve hâlihazır haritalar, daha önce yapılmış değerleme sonuçları ya da bilirkişi raporları gibi kaynaklardan yararlanılır.

Değerleme uzmanı tarafından araziden veri toplamaya ilişkin anket formları kullanılarak tarım arazilerinin ekonomik ve teknik özellikleri, üretim faaliyetleri, yerel piyasa ve arazi ile ilgili veriler; doğrudan örnekleme yöntemiyle seçilen üreticilerle yapılan görüşmelerle elde edilir. Örneklem kümesinin oluşturulmasında; arazinin topoğrafyası (düz, hafif dalgalı ve dağlık gibi) ve arazi türleri (sulu, kuru arazi, meyve bahçesi, bağ, zeytinlik, çayır arazisi, ağaçlık arazisi vb.) gibi nitelikler dikkate alınmalıdır.

- Yerel kapitalizasyon faiz oranının saptanmasına yönelik;
- İşletmelerin arazi varlığı envanteri, arazi kullanımı ve arazi üzerinde yetiştirilen tarım ürünlerinin nitelikleri,
- Son yıllarda gerçekleşen üretim faaliyetlerine ilişkin ekonomik veriler,
- İşletmelerde tek ve çok yıllık tarımsal üretim faaliyetlerinde girdi kullanım düzeyleri, ürünün pazara sunu yöntemleri, satış koşulları, üretim girdilerinin sağlanması ve fiziki girdi kullanım düzeyleri,
- İşletmelerde yetiştirilen tarım ürünlerinin üretim giderleri ve ürünlerin brüt üretim değerleri,
- Tarım arazilerinin türlerine göre kira değerleri, ortakçılık koşulları, net gelirleri ve arazilerin türlerine göre gerçekleşmiş satış değerleri gibi veriler elde edilir.

Derlenen bu verilerin analiziyle, arazi türleri ve arazinin topoğrafik özelliklerine

göre, brüt üretim değeri, üretim giderleri, yıllık ortalama net gelir, ortalama alım satım değerleri hesaplanır. Kapitalizasyon faiz oranının saptanmasında temel değişken olan toprak rantı ya da ortalama yıllık net gelir, teorik olarak; brüt üretim değerinden arazi kirası hariç üretim giderlerinin düşülmesiyle hesaplanır. Ama arazi gelirinin saptanması, arazinin mal sahibi, ortakçı ya da kiracı tarafından işletilmesine göre değişiklik gösterir.

Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde yıllık ortalama net gelir;

G_{arz}: Arazi net geliri ya da rantı,
G_b: Brüt gelir,
M: İşletme dışında sağlanan üretim araçları ve hizmetlerine ilişkin giderler, amortismanlar, sigorta, bakım ve onarım giderleri,
F_i: İşletme sermayesi faizi,
$Ü_i$: İdare ücreti,
$Ü_e$: El emeği ücreti,
V_e: Emlak vergileri olmak üzere,

$$G_{arz} = G_b-(M+F_i+Ü_i+Ü_e+V_e) \quad (2.2)$$

Kiracılıkla işletilen arazilerde ise yıllık ortalama net gelir ise;

$\sum(K)$: Ödenen nakdi ve ayni kira bedeli toplamı
$\sum(E)$: Mal sahibi tarafından yapılan harcamalar (emlak vergisi, diğer vergiler, arazi sermayesinin amortismanı, sigorta, bakım-onarım ve idari giderleri) toplam olmak üzere,

$$G_{narz} = \sum(K)-\sum(E) \quad (2.3)$$

eşitliği ile bulunur.

Ortakçılıkla işletilen arazilerin rantı ise;

G_{bm}: Brüt gelirden mal sahibine düşen pay,
M_m: Giderlerden mal sahibine düşen pay,
F_{im}: Mal sahibine ait olan işletme sermayesi faizi,
$Ü_{im}$: İdare ücretinden mal sahibine düşen pay,
$Ü_{em}$: Mal sahibinin ödediği el emeği ücreti,
V_m: Mal sahibinin ödediği vergiler olmak üzere,

$$G_{narz}= G_{bm}-(M_m+F_{im}+Ü_{im}+Ü_{em}+V_m) \quad (2.4)$$

Kapitalizasyon faiz oranının saptanmasında gereksinilen diğer değişken ise; yöreye ait ortalama arazi sürüm değerleridir. Yörede alım-satımı yapılmış arazilerin sürüm değerleri tapu ve kadastro müdürlükleri, yerel emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerle belirlenir ve elde edilen arazi satış fiyatları değerlendirilerek, yöre geneli için bir rant verebilecek arazinin ortalama satış değeri bulunur.

Arazilerin tüm tür ve kalite grupları için ortalama net gelir hesabı yapıldıktan ve ortalama satış fiyatı belirlendikten sonra kapitalizasyon faiz oranının saptanması gerekir.

Değeri saptanacak arazinin bulunduğu yöre için geçerli olan ortalama kapitalizasyon oranının saptanmasında; net gelirleri ve sürüm değerleri bilinen taşınmazlardan oluşan örnekleme kümesinden yararlanılır. Sürüm değerlerini; D_{arz1}, D_{arz2}, D_{arz3}, …..D_{arzn}, arazi net gelirlerini; G_{narz1}, $G_{narz2,}$ $G_{narz3,\ldots\ldots}$ G_{narzn} ve kapitalizasyon faiz oranını k ile ifade edersek, kapitalizasyon faiz oranı;

$$k=\frac{Gnarz1+Gnarz2+.....+Gnarzn}{Darz1+Darz2+.....+Darzn}=\frac{\sum_{i=1}^{n} Gnarz}{\sum_{i=1}^{n} Darz} \quad (2.5)$$

eşitliği ile belirlenebilir.

Arazi değeri ise;

$D_{eü}$: Eksik ürün değeri olmak üzere,

$$D_{arz}= \frac{Gnarz}{k} - D_{eü} \quad (2.6)$$

Ancak bu değer her zaman bir arazinin değerini vermez. Çünkü bu formülle hesaplanan değer arazinin önceden belirlenen normal niteliklerine göre edeceği değerdir. Bu durumda bu değerin güncelleştirilmesi için bazı düzeltmeler yapılması gerekecektir.

Düzeltmeler, değer arttırıcı ya da azaltıcı olabilir. Örneğin uzun yıllar üzerinde hiçbir tarımsal faaliyet yapılmamış bir arazinin değeri emsallerinden düşük olacaktır. Bunun nedeni, uzun süre sürülüp, gübrelenip ekilmeyen bir araziden emsalleri kadar verim alınamayacağıdır. Yani normal verim elde edilinceye kadar gelir eksiklikleri toplamı arazi değerinden çıkarılmalıdır (Açlar ve Çağdaş 2002).

2.8.2.4. İleri yöntemler

Bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler, bina ve arsa gibi taşınmazlarda olduğu gibi, tarım arazileri başta olmak üzere tarımsal mal ve hakların değerlerinin biçilmesi amacıyla da gelişmiş matematiksel veya kantitatif yöntem ve modeller kullanılmasına katkı yapmıştır.

Bu yöntemler teorik bilimsel araştırmalar yanında uygulamalarda ve özellikle de toplu değerlemelerde kullanılmaktadırlar. Bu alanda kullanılan yaklaşımları genel olarak ileri yöntemler olarak isimlendirebiliriz.

Tarımsal taşınmazlar yanında diğer taşınmazların değerlemesinde de kullanılan ileri yöntemleri aşağıdaki gibi sıralayabiliriz (Rehber 2008).

- Çoklu Regresyon Analizi (ÇRA) (Multiple regression)
- Hedonic Fiyatlandırma (HF) (Hedonic pricing)
- Yapay Sinir Ağı Yaklaşımı (YSA) (Artificial neural network)
- Bulanık Mantık Yaklaşımı (BM) (Fuzzy Logic)

- Konumsal (Coğrafi) Bilgi Analiz Yöntemleri
- Talep Yönlü Modeller

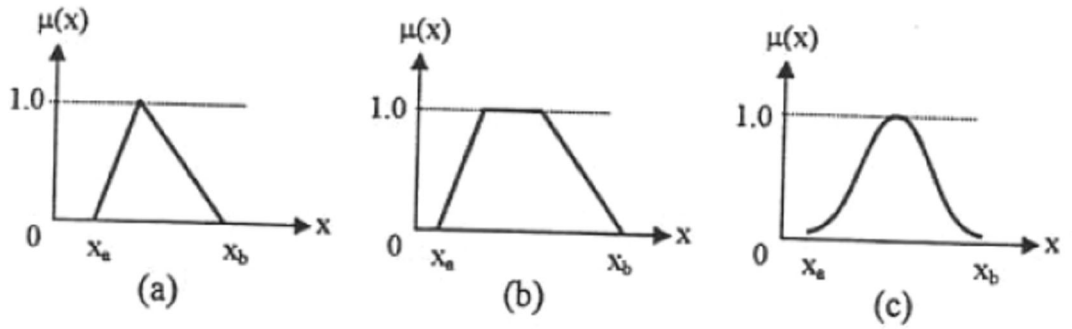
Çalışmada, kamulaştırma bedellerinin irdelenmesinde Bulanık Mantık kullanıldığı için, Bulanık Mantık konusu genel hatlarıyla verilmiştir.

2.8.2.4.1. Bulanık mantık

Bilimsel çalışmaların yapılmasında son 30 yıla kadar sadece iki çıktılı olan Aristo mantığı kullanılmıştır. Aristo mantığına göre sadece siyah veya beyaz çıktılarından bir tanesini tercih etmek gereklidir. Hâlbuki insanın düşünce sisteminde arada olan değişik derecede gri tercihlerinde yapılması söz konusudur.

İngilizce "fuzzy logic" kelimelerinin sözlük anlamı bulanık mantık, çok net olmayan mantığa dayalı önermelerin, mantık süzgecinden geçirilerek incelenmesinin yapıldığı bir metot olarak adlandırılabilir. Bu metot ilk kez 1965 yılında Azeri asıllı akademisyen Lotfi A. Zadeh tarafından ortaya atılmış ve günümüze gelmiştir. Öncesine bakıldığında ise Polonyalı mantıkçı Jan Lukasiewicz'in 1930 yıllarında klasik mantıkta kullanılan ikili mantık sistemi "doğru" veya "yanlış" değerlerini üçlü mantık sistemine oturttuğunu görürüz. Bulanık mantığın aksine klasik mantık sistemleri belirsizlikle ilgilenmezler. Bir başka ifade ile bulanıklık, doğruluk ölçütünün keskin bir şekilde tanımlanmamasından kaynaklanan durumlardaki problemlerle uğraşmak için ideal bir yöntem tescil eder. Bulanık mantık ile modellenmiş sistemler öğrenebilir dinamik sistemlerdir. Matematiksel modelin ne olduğunu bilmeksizin çıktıların girdilere olan bağlılığını bulanık mantık ile tahmin etmek mümkündür. Bulanık mantık ile ilgili çalışmaların hız kazandığı günümüzde, bu metodun gerçek hayattaki uygulamalarını görmek mümkündür. Klimalar, çamaşır makineleri, buzdolapları, asansörler veya robot kolları gibi birçok uygulama alanları bulunmaktadır.

Klasik mantıkta sınıflandırmalar kesin olup bir eleman bir kümenin ya elemanıdır veya değildir. Öte yandan bulanık mantıkta ise bir eleman birden fazla kümenin elemanı olabilir.

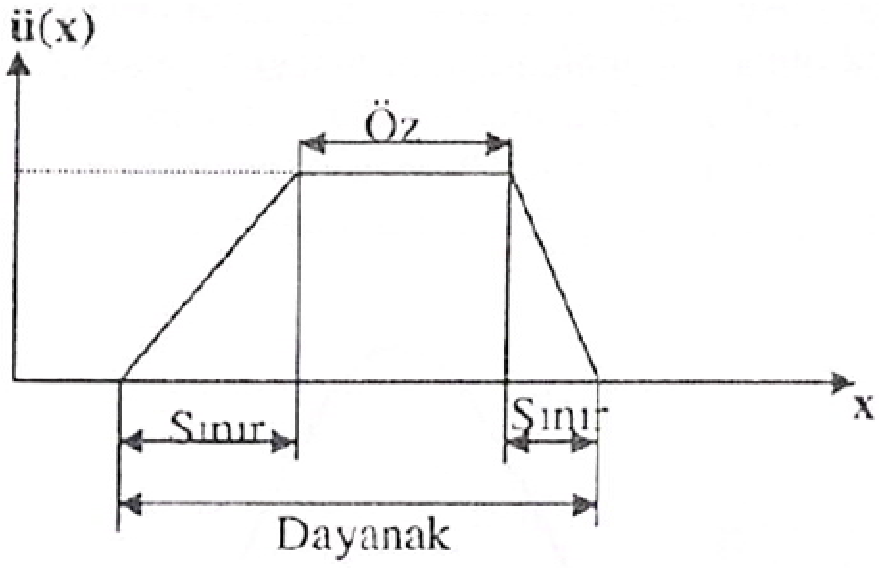


(a) Üçgen (b) Yamuk (c) Çan Eğrisi

Şekil 2.1 Üyelik fonksiyonlarının gösterilişi

0 ile 1 arasındaki değişimin her bir öğe için değerine, üyelik derecesi, bunun bir alt küme içindeki değişimine ise üyelik fonksiyonu adı verilir.

Bulanık Mantıkta üyelik fonksiyonları uygulamalarda en fazla üçgen, ondan sonra da yamuk üyelik fonksiyonları yardımı ile gösterilmektedir (Şekil 2.1).



Şekil 2.2 Üyelik fonksiyonunun kısımları

Üyelik dereceleri ‘1’ e eşit olan öğelerin toplandığı alt küme kısmına, o alt kümenin **özü (core)** denir. Burada $\mu(x)=1$ dir.

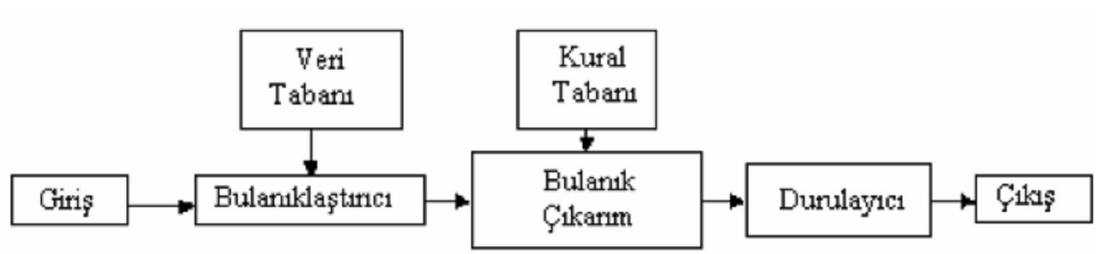
Bir alt kümenin tüm öğelerini içeren aralığa o alt kümenin **dayanağı (support)** adı verilir. Dayanakta bulunan her öğenin az veya çok değerde (0 ile 1 arasında) üyelik dereceleri vardır. Bunun matematik gösterilişi $\mu(x)>0$ dir.

Üyelik dereceleri ‘1’ e veya ‘0’ a eşit olmayan öğelerin oluşturduğu kısımlara üyelik fonksiyonunun **sınırları (boundry)** veya **geçiş bölgeleri** denir. Bunun matematik tanımı $0<\mu(x)<1$ şeklindedir (Şekil 2.2).

Birçok değişik yöntemle fuzzy değişkenlerinin üyelik derecelerini belirleyebiliriz. Bu metotlardan bazıları şunlardır.

- Sezgisel
- Sonuç çıkarma
- Tercihlerin düzenlenmesi
- Açısal bulanık kümeler
- Sinir Ağları
- Genetik algoritma-Yapay zeka

Üyelik fonksiyonlarının deneme-yanılma yolu ile bulunmasından dolayı uzun zaman alabilmesi bulanık mantığın dezavantajlarından biridir.



Şekil 2.3 Bulanık denetleyicisi

Bulanık Mantık bulanık denetleyiciden oluşmaktadır. Şekil 2.3’ de basit bir bulanık denetleyici görülmektedir.

— Giriş/Veri Tabanı: İncelenecek olan olayın maruz kaldığı girdi değişkenlerini ve bunlar hakkındaki tüm bilgileri içerir. Buna veri tabanı veya kısaca giriş adı verilir.

— Bulanıklaştırıcı: Sistemden alınan denetim giriş bilgilerini dilsel niteleyiciler olan sembolik değerlere dönüştürme işleminin yapıldığı bölümdür.

— Bulanık Kural Tabanı: Veri tabanındaki girişleri çıkış değişkenlerine bağlayan mantıksal, EĞER-İSE türünde yazılabilen bütün kuralların tümünü içerir.

— Bulanık Çıkarım Motoru: Bulanık kural tabanında giriş ve çıkış bulanık kümeleri arasında kurulmuş olan parça ilişkilerin hepsini bir araya toplayarak sistemin bir çıkışlı davranmasını temin eden işlemler topluluğunu içeren bir mekanizmadır. Bu motor her bir kuralın çıkarımlarını bir araya toplayarak tüm sistemin girdileri altında nasıl bir çıktı vereceğinin belirlenmesine yarar.

Çoklu girdiler kural tabanı ve çıkarım motoru ile işlenerek tek çıktı haline dönüştürülür.

— Durulaştırma: Bulanık çıkarım motorunun bulanık küme çıkışları üzerinde ölçek değişikliği yapılarak gerçek sayılara dönüştürüldüğü birimdir.

— Çıkış: Bilgi ve bulanık kural tabanlarının bulanık çıkarım vasıtasıyla etkileşimi sonucunda elde edilen çıktı değerlerinin topluluğunu belirtir (Şen, 2004).

3. UYGULAMA (KAMULAŞTIRMA - MÜLKİYET İLİŞKİSİNİN İRDELENMESİ)

Kamulaştırma-mülkiyet ilişkisinin en önemli unsuru bedel belirleme işlemidir. Bu amaçla, uygulamalar bölümünde halen kamulaştırma işlemleri süren TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaya başlanan Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi yani basında yer alan ismiyle Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi kapsamındaki verilerden yararlanılmıştır. Hızlı Tren Projesi amaçlı kamulaştırma işlemi için bedel tespiti 3 aşamalı olarak gerçekleştirilmiştir. Projenin uygulama alanındaki parseller için ilk değer ilgili kurumca belirlenmiş değerler olup, idare tarafından bilirkişi raporlarına altlık olması amacıyla mahkemeye gönderilmiştir. 2. aşama mahkeme tarafından belirlenen bilirkişilerce belirlenmiş olup, idarenin itirazı neticesinde 3. aşamada tekrar mahkeme tarafından belirlenen bilirkişilerce değer tespiti yapılmıştır. İş akışı çalışma içinde irdelenecektir. Kamulaştırma projesinin halen devam etmesi nedeniyle kullanılan veriler, kamulaştırma işlemleri neredeyse bitmiş, kamulaştırma bedelleri kesinleşmiş köylere ait parsellerden seçilmiştir. Çalışmada, idare ve bilirkişiler tarafından bedellerin yanı sıra aynı parseller için alternatif yöntemlerle kamulaştırma bedelleri yeniden hesaplanmıştır.

3.1. Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi

Ankara-Konya Demiryolu yolcu taşımacılığı mevcut durumda Ankara-Eskişehir-Kütahya-Afyon-Konya güzergâhı üzerinden aktarmalı olarak yaklaşık 16 saat de sağlanmaktadır. TCDD Genel Müdürlüğü Yönetimi tarafından Ankara-Konya arasında belirlenecek bir güzergâhta yüksek standartlı, hızlı, güvenli ve konforlu yeni bir demiryolu hattı inşa edilmesi ve bu hat üzerinden yüksek hızlı tren işletmeciliği ile yolcu taşımacılığına başlanılması yönünde karar alınmasını müteakiben Ankara-İğciler-Kadınhanı-Sarayönü-Horozluhan-Konya arasında 312 km. uzunluğunda yeni bir güzergâh belirlenmiştir. Bu güzergâhın 100 km.lik kısmı olan Ankara-İğciler arasında Ankara-İstanbul Hızlı Tren Güzergâhından faydalanılmakta olup İğciler-

Horozluhan arasındaki 212 km. yeni güzergâh olarak belirlenmiştir (Şekil 3.1). Söz konusu güzergâhlarda gerçekleştirilen altyapı ve üstyapı inşaatları UIC (Uluslararası Demiryolu Birliği) standartlarına uygun olarak inşa edilmekte olup sinyalizasyon, elektrifikasyon ve telekomünikasyon sistemleri ise en son teknolojiye uygun olarak dizayn edilmektedir. TCDD Genel Müdürlüğü tarafından 300 km/h işletme hızına kadar tren işletmeciliği düşünülen çift hatlı yeni demiryolu hattının tamamı ihata altına alınacaktır. Bu hat üzerinde yüksek hıza sahip konvansiyonel tren setleri kullanılacaktır.

Belirlenen güzergâh üzerinde bulunan parsellerin kamulaştırılması için TCDD Yönetim Kurulu'nun 15.06.2005 tarih ve 16/240 sayılı kararı ile kamu yararı kararı alınmış ve bu karar 2942 sayılı (4650 sayılı yasa ile değişik) kamulaştırma Kanununun 6. maddesi gereğince Ulaştırma Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu proje ülke ekonomisini direkt olarak etkileyecek ölçekte öneme haiz ulaştırma projesi olduğundan, 19.10.2005 tarih ve 25971 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 26.09.2005 tarih ve 2005/9452 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile TCDD Genel Müdürlüğü'nce yapılacak kamulaştırma işlemleri, 2942 Sayılı (4650 sayılı yasa ile değişik) Kamulaştırma Kanununun (KK) 27. maddesi gereğince "Acele Kamulaştırma Yöntemi" ile yapılması kararlaştırılmıştır.

Kamulaştırma Kanununda, bedel konusunda iki farklı kavram bulunmaktadır. Bunlar kamulaştırılacak taşınmazla ilgili olarak,

— İdare açısından 8. maddeye göre, taşınmazın (tahmini) bedelinin tespit edilerek maliklerle uzlaşma sağlanması amaçlanan bedelin belirlenmesi,

— Asliye Hukuk Mahkemeleri açısından ise, 27. maddeye göre acele el koymalarda ve 10. maddeye göre açılacak bedel tespiti ve idare adına tescil davalarında taşınmazın değerinin, belirlenmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Ancak, her ikisinde de ortak payda, Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde belirtilen esasların dikkate alınacak olmasıdır.

İdarece oluşturulan kıymet takdir komisyonları (KK Madde 8), kamulaştırılacak taşınmaz, kaynak veya irtifak bedellerini, gerekli araştırmaları yapmak suretiyle belirlemesi gerekmektedir (KK Madde 11). Belirlenen bu (tahmini) bedeller

yapılacak uzlaşma görüşmelerinde pazarlık üst sınırını, yani İdarenin verebileceği azami değerleri gösterir. Tahmini bedeller ne kadar gerçek değere yakın olursa, uzlaşma şansı da o ölçüde artmış olur.

Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Kamulaştırma Projesi Acele Kamulaştırma kapsamında yapılmaktadır. 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre koşulların sağlanması halinde taşınmazlara el konulabilir.

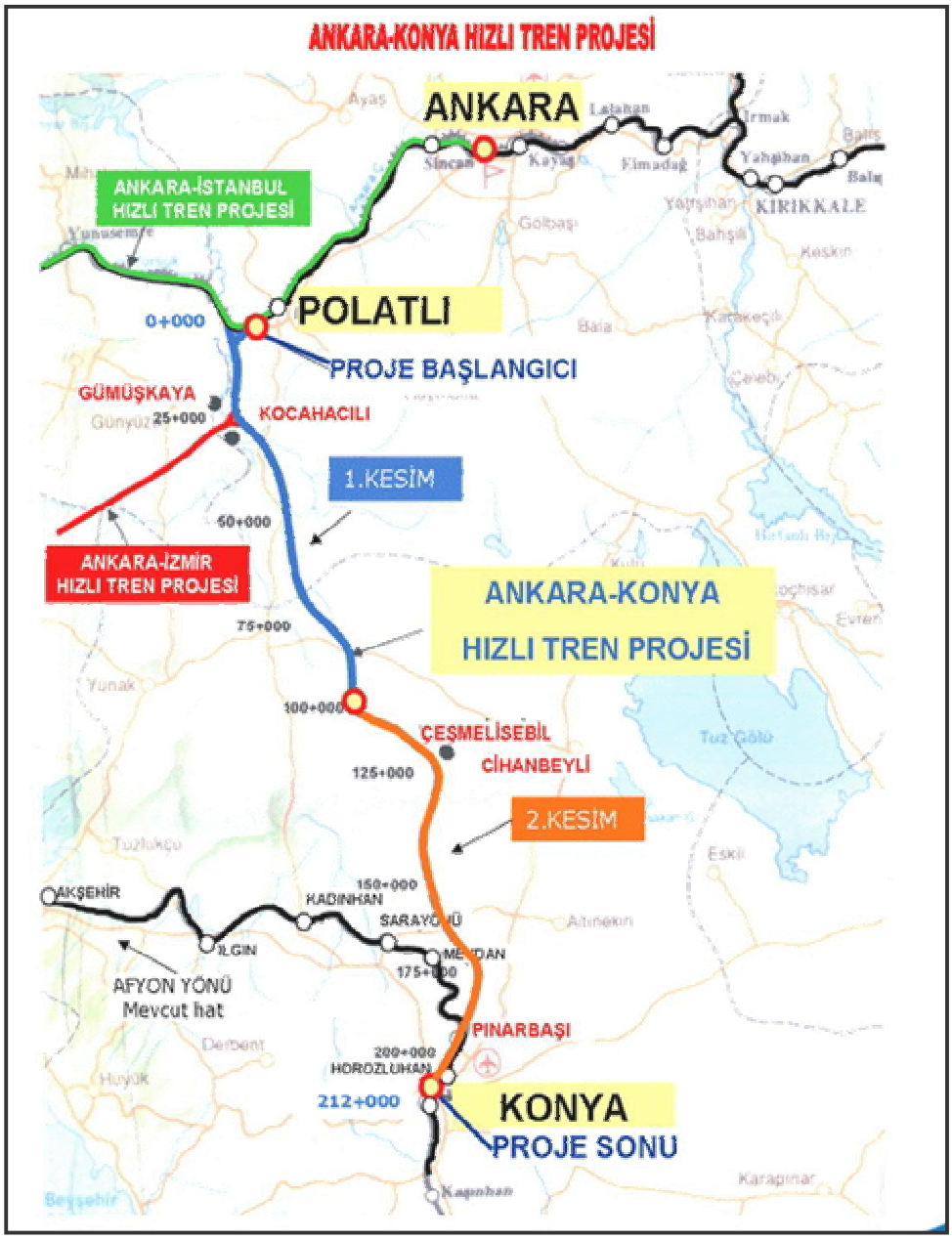
Acele kamulaştırma gerektiren haller;

— 3634 sayılı Kanuna göre yurt savunması ihtiyacı,
— Aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınması,
—Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlar, nedeniyle acele kamulaştırma yapılabilir.

Bu durumda gerekçeli olarak Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilir. Mahkemece, azami 7 gün içinde, 10. madde esasları dâhilinde, 15. maddeye göre seçilen bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaza el konulabilir. Ayıca banka makbuzunun mahkemeye ibraz edilmesi gerekir. 14. maddedeki itiraz ve davalar söz konusudur.

Acele Kamulaştırma kararı olmasına rağmen hattın 2. kesiminde idare tarafından kamuoyunun projeye olumlu yaklaşımlarının sağlanması, demiryolu sevgisinin oluşturulması, kuruma olumlu prestij kazandırılması gibi amaçlarla idare tarafından Kamulaştırma Kanununun 8.maddesine göre satın alma usulü uygulanmış ve maliklerle yapılan uzlaşma görüşmeleri % 90 oranında anlaşma ile sonuçlandırılarak bu konuda büyük bir başarı sağlanmıştır. İdare tarafından anlaşma bedelleri çok hızlı bir şekilde malikler adına bankaya depo edilmiştir. Ancak; ilgili Kadastro Müdürlüklerinin yeterli elemanının olmaması nedeni ile ifraz işlemlerinin Kamulaştırma Kanunu'nda tanınan 45 günlük süre içerisinde yetiştirilememesi, idarenin kamulaştırma konusunda ehil personelinin yetersiz olması, Kadastro Müdürlüklerinin devirle ilgili işlemleri geçekleştirme yetisinin sınırlı olması, adres ve nüfus bilgilerine ulaşmadaki zorluklar nedeniyle anlaşma sağlanan parsellerin

devir işlemleri zorluklarla gerçekleştirilmiştir. Ayrıca kamulaştırmada öncelikle mal sahibi ile uzlaşarak satın alma yoluna gidilmesinin, özellikle büyük alanları kapsayan kamulaştırma projelerinde işlem süresinin uzamasına ve işlerin aksamasına neden olması nedeniyle projenin 1. kesimi diye adlandırılan güzergaha (Şekil 3.1) ait alanda satın alma usulünden idare tarafından tamamen vazgeçilerek "Acele Kamulaştırma" yöntemine dönülmüştür.

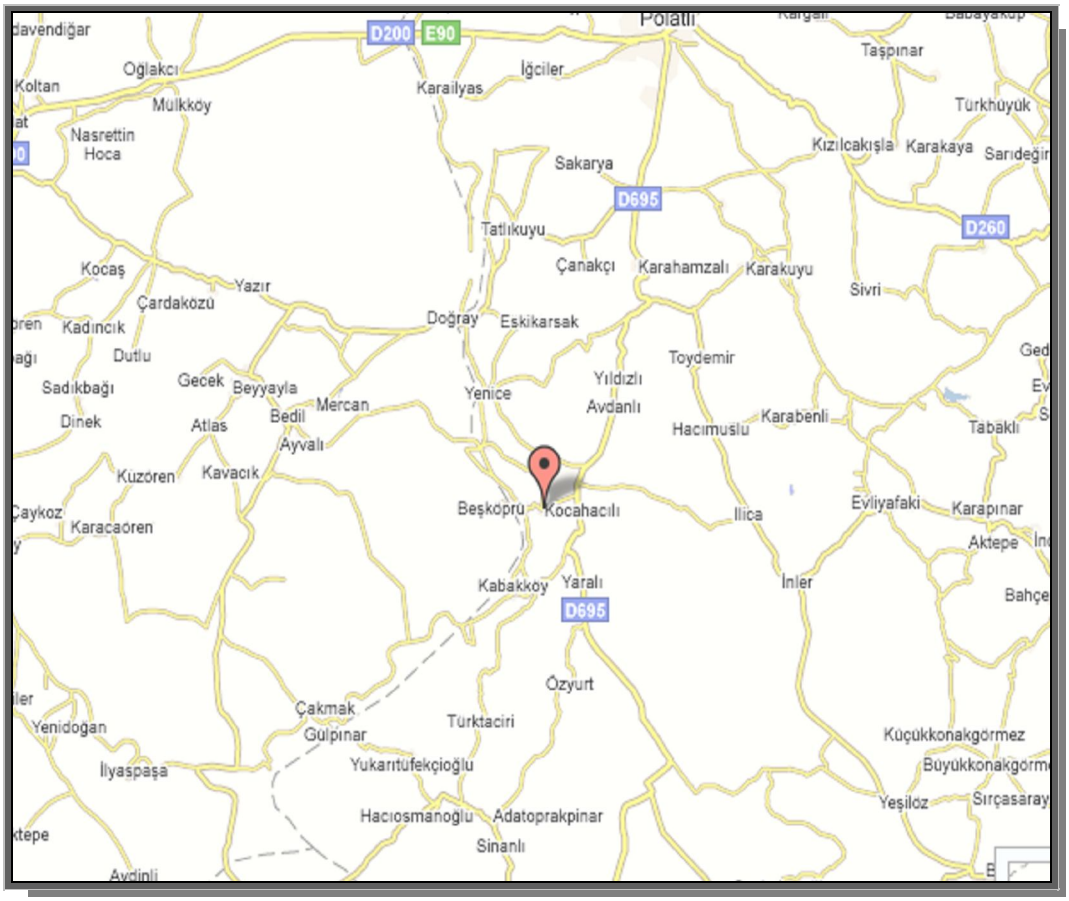


Şekil 3.1 Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi Güzergahı

Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi hakkında kısaca bilgi vermek gerekirse;

Toplam kamulaştırma uzunluğu	:	212 km
Toplam kamulaştırma alanı	:	1866 ha
Toplam köy sayısı	:	36 adet
Toplam parsel sayısı	:	1798 adet
Toplam malik sayısı	:	3596 kişi
Toplam ödenen kamulaştırma bedeli	:	36.620.302,53 YTL

Uygulamada, ödenen kamulaştırma bedelleri karşılaştırılan parseller projenin 2. kesimine ait güzergahta bulunan, Ankara İli, Polatlı İlçesine bağlı bulunan Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerinin sınırlarına girmektedir (Şekil 3.2).



Şekil 3.2 Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait harita

3.2. İdare Tarafından Belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

Kamulaştırmayı yapacak idare, Kamulaştırma Kanununun 11. maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden, birisi başkan, ikisi üye olmak üzere en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirir. Kanunda açıklık olmamakla birlikte komisyon, kararlarını oy çokluğu esasıyla verir. Komisyonlar 3, 5, 7 gibi tekil sayıdaki üyelerden oluşur.

Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde belirtilen ölçütler, hem 8. maddeye göre yapılan bedel tespitlerinin, hem de mahkeme bilirkişilerinin yapacağı değer tespitlerinin esaslarını belirlemektedir.

Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi Kıymet Takdir Bedellerinin belirlenmesi için gerekli altlık bilgilerin temini ve anket çalışmaları idarenin danışmanlık hizmet alımı neticesinde özel bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanmıştır. Bu veriler, TCDD 2. Bölge Müdürlüğünün bünyesinde oluşturulan bir başkan, ikisi üye olmak üzere seçilen 3 kişilik Kıymet Takdir Komisyonuna sunulmuş ilgili komisyon tarafından da gerekli araştırma ve incelemeler gerçekleştirilerek danışman firmanın ve konuyla ilgili akademisyenlerin görüşleri de alınarak Kıymet Takdir Bedelleri komisyon üyelerince tarım arazilerinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre belirlenmiştir.

Uygulamada faydalanılan Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait parsellerin Kıymet Takdir Raporlarının hazırlanması için gerekli bilgi ve hesaplamalar aşağıda gösterilmiştir.

3.2.1. Yenice Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

— ***Değerleme Tarihi,*** 10.10.2006'dir.

— ***Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler***; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (nüfus artış hızı % 1,52 olup kent nüfusunun artması (% 2,85) ve kırsal

nüfusun azalması (% - 0,89)), kırsal nüfusun toplam içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 31,28), sulanabilir arazi varlığının kıtlığı (toplam arazi varlığı içindeki payı % 7,80) arazinin nispeten düz olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazinin payı % 70,40 ve eğimli arazilerin payı % 29,60), arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek olması (I-IV yetenek sınıfındaki arazilerin toplam arazi varlığı içindeki payı (% 68,60)), arazilerde önemli taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun olmaması (% 2,96), arazilerde önemli ölçüde taşlılık (arazilerin % 9,50'sinde etkili) ve kayalılık sorununun olmaması, arazinin Ankara-Eskişehir karayoluna ve Ankara İli, Polatlı İlçesi ve Yenice Köyü yerleşim merkezlerine yakınlığı, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olmasıdır.

— ***Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler***; toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek (tarım arazisinin toplam içindeki payı %65,20) ve tarımsal faaliyet yapmak için araziye olan talebin düşük olması, su erozyonu riskinin yüksekliği (arazi varlığının % 35,20'sinde I. ve II. derecede su erozyonu etkili), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 43,42), arazide sulama zorluğunun olması (sulama için pompa/basınç gerekli), sulamada kullanılan kaynağın organik, inorganik, kimyasal ve metal (kadmiyum ve mangan) kirliliği açısından sulama suyu kriterlerine göre yer yer kirli ve çok kirli su sınıfında olması, kirli su ile sulamanın toprakta kirlenme ve ürün verim kayıplarına neden olma olasılığının bulunması ve arazinin etrafının meskûn olmamasıdır.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

2006 Genel Beyan döneminde sulak arazi asgari değeri 0,028 TL/ m^2'dir.

Taşınmazlar sulu tarım arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday-şeker pancarı, buğday-soğan** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır. Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğdayda (tane) 406,22 kg/da, buğday samanında 236,74 kg/da, şeker pancarında 5.764,49 kg/da ve soğanda 5.790,00 kg/da olarak, üretici eline geçen ürün fiyatları ise buğdayda(tane) 0,38 TL/kg, buğday samanında 0,14 TL/kg, şekerpancarında 0,11

TL/kg ve soğanda 0,14 TL/kg olarak saptanmıştır. Yatırım güzergâhı üzerinde yapılan ürün tespitleri ve anket sonuçlarına dayalı olarak saptanan ürün verimleri; Tarım İl Müdürlüğü ortalama verim değerlerinden (buğday (tane); 335 kg/da, soğan; 5.500 kg/da ve şeker pancarı 5.000 kg/da) daha yüksek bulunmuştur. Parselin gelir analizinde arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup 2006 üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **167,45 TL/da** olduğu saptanmıştır.

Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi güzergâhının 20+065,64 ile 24+999,43 km'leri arasındaki sulu arazilerde Yenice Köyü ve çevresi için kapitalizasyon oranı % 4,04 olarak saptanmıştır. Taşınmazın yukarıda sıralanan bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın **% 3,50** olarak alınmasının yeterli olacağı belirlenmiştir.

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, arazilerin çıplak toprak değeri **4,78 TL/m^2** veya **4.784,29 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

$$\text{TÇMD (TL/m}^2) = \frac{100 \times NetGelir(TL/m^2)}{k} \qquad (3.1)$$

TÇMD =Taşınmazın Çıplak Metrekare Değeri
k = kapitalizasyon faiz oranı

Her parsel için arta kamulaştırmadan arta kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle oluşan artış ve eksilişler belirtilerek, TL cinsinden hesap edilmiştir.

Bedellerin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif unsurlar, arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alındığından, tekrar edilmesi ikilemeye neden olacaktır. Bu bakımdan ayrıca objektif unsur değerlemede dikkate alınmamıştır.

$$KB\ (TL) = TÇMD\ (TL/m^2) \times KA\ (m^2) \quad (3.2)$$

KB = Kamulaştırma Bedeli

KA = Kamulaştırılan Alan

Yukarıdaki eşitlik ile bulunan kamulaştırma bedellerine varsa arta kalan kısımda oluşan değer kayıpları/artışları eklenerek/çıkarılarak takdir edilen toplam kamulaştırma bedelleri belirlenmiştir. Yenice Köyüne ait Kıymet Takdir Bedelleri Çizelge 3.1'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.1 Yenice Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN KTR LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (Değer azalışları dahil) (TL)
1	P:4	143	17.850,00	1.917,25	167,45	3,50	4,78	9.172,67	10.246,29
2	P:4	144	13.250,00	1.555,33	167,45	3,50	4,78	7.441,14	10.259,82
3	P:4	145	19.000,00	1.732,95	167,45	3,50	4,78	8.290,93	11.203,40
4	P:4	146	17.550,00	1.845,40	167,45	3,50	4,78	8.828,92	11.547,04
5	P:4	147	18.800,00	1.877,69	167,45	3,50	4,78	8.983,41	11.547,31
6	P:4	148	21.200,00	1.952,86	167,45	3,50	4,78	9.343,04	12.451,50
7	P:4	149	23.750,00	1.786,94	167,45	3,50	4,78	8.549,23	11.804,20
8	P:4	150	15.250,00	1.444,93	167,45	3,50	4,78	6.912,96	9.098,14
9	P:4	151	17.000,00	1.401,77	167,45	3,50	4,78	6.706,47	9.632,75
10	P:4	152	15.000,00	1.660,86	167,45	3,50	4,78	7.946,03	10.828,19
11	P:4	153	14.250,00	1.265,19	167,45	3,50	4,78	6.053,03	8.495,89
12	P:4	154	19.650,00	1.859,33	167,45	3,50	4,78	8.895,57	11.998,84
13	P:4	155	9.200,00	812,04	167,45	3,50	4,78	3.885,03	4.450,25
14	P:4	156	13.300,00	1.744,53	167,45	3,50	4,78	8.346,33	10.741,21
15	P:4	158	20.400,00	750,70	167,45	3,50	4,78	3.591,56	3.591,56
16	P:4	277	18.450,00	3.222,24	167,45	3,50	4,78	15.416,12	17.559,50
17	P:4	281	39.000,00	6.101,86	167,45	3,50	4,78	29.193,04	35.942,13
18	P:4	282	30.950,00	6.504,93	167,45	3,50	4,78	31.121,44	34.370,12
19	P:4	283	35.550,00	8.150,31	167,45	3,50	4,78	38.993,41	45.882,27
20	P:4	284	20.400,00	4.727,32	167,45	3,50	4,78	22.616,85	25.683,50
21	P:4	285	18.850,00	3.926,17	167,45	3,50	4,78	18.783,92	21.483,56
22	P:4	288	34.100,00	9.371,63	167,45	3,50	4,78	44.836,56	50.471,43
23	P:4	289	36.000,00	9.010,27	167,45	3,50	4,78	43.107,71	49.473,71
24	P:4	290	44.300,00	18.808,79	167,45	3,50	4,78	89.986,63	92.271,72
25	P:4	311	24.150,00	2.464,74	167,45	3,50	4,78	11.792,02	13.181,64
							TOPLAM	458.794,01	534.215,96

3.2.2. Kocahacılı Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

— ***Değerleme Tarihi,*** 10.10.2006'dir.

— ***Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler***; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (nüfus artış hızı % 1,52 olup kent nüfusunun artması (% 2,85) ve kırsal nüfusun azalması (% - 0,89)), kırsal nüfusun toplam içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 31,28), sulanabilir arazi varlığının kıtlığı (toplam arazi varlığı içindeki payı % 7,80) arazinin nispeten düz olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazinin payı % 70,40 ve eğimli arazilerin payı % 29,60), arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek olması (I-IV yetenek sınıfındaki arazilerin toplam arazi varlığı içindeki payı (% 68,60)), arazilerde önemli taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun olmaması (% 2,96), arazilerde önemli ölçüde taşlılık (arazilerin % 9,50'sinde etkili) ve kayalılık sorununun olmaması, arazinin Ankara-Eskişehir karayoluna ve Ankara İli, Polatlı İlçesi ve İğciler Köyü yerleşim merkezlerine yakınlığı, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olmasıdır.

— ***Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler***; toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek (tarım arazisinin toplam içindeki payı %65,20) ve tarımsal faaliyet yapmak için araziye olan talebin düşük olması, su erozyonu riskinin yüksekliği (arazi varlığının % 35,20'sinde I. ve II. derecede su erozyonu etkili), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 43,42), arazide sulama zorluğunun olması (sulama için pompa/basınç gerekli), sulamada kullanılan kaynağın organik, inorganik, kimyasal ve metal (kadmiyum ve mangan) kirliliği açısından sulama suyu kriterlerine göre yer yer kirli ve çok kirli su sınıfında olması, kirli su ile sulamanın toprakta kirlenme ve ürün verim kayıplarına neden olma olasılığının bulunması ve arazinin etrafının meskûn olmamasıdır.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

2006 Genel Beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,005 TL/ m^2'dir.

Taşınmaz kuru tarım arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday-ayçiçeği** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır. Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğdayda (tane) 307,88 kg/da, buğday samanında 126,39 kg/da, ayçiçeği (çerezlik) 185,00 kg/da olarak, üretici eline geçen ürün fiyatları ise buğdayda(tane) 0,38 TL/kg, buğday samanında 0,13 TL/kg ve ayçiçeğinde 1,22 TL/kg olarak saptanmıştır. Yatırım güzergahı üzerinde yapılan ürün tespitleri ve anket sonuçlarına dayalı olarak saptanan ürün verimleri; Tarım İl Müdürlüğü ortalama verim değerlerinden (buğday (tane); 335 kg/da, ayçiçeğinde; 120 kg/da daha yüksek bulunmuştur. Parselin gelir analizinde arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup 2006 üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **58,42 TL/da** olduğu saptanmıştır.

Kocahacılı Köyü ve çevresindeki kuru arazilerde kapitalizasyon oranı % 3,76 olarak saptanmıştır. Taşınmazın yukarıda sıralanan bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın **% 4,00** olarak alınmasının yeterli olacağı belirlenmiştir.

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **buğday-ayçiçeği (çerezlik)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **1,46 TL/m^2** veya **1.460,50 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

Her parsel için arta kamulaştırmadan arta kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle oluşan artış ve eksilişler belirtilerek, TL cinsinden hesap edilmiştir.

Bedelin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif unsurlar, arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alındığından, tekrar edilmesi ikilemeye neden olacaktır. Bu bakımdan ayrıca objektif unsur değerlemede dikkate alınmamıştır. Kocahacılı Köyüne ait hesaplanan Kıymet Takdir Bedelleri Çizelge 3.2'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.2 Kocahacılı Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN KTR LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (Değer azalışları dahil) (TL)
1	P.7	971	13.980,00	7.298,84	58,42	4,00	1,46	10.659,96	12.440,12
2	P.7	972	19.180,00	2.196,53	58,42	4,00	1,46	3.208,03	3.208,03
3	P.7	989	17.700,00	5.578,95	58,42	4,00	1,46	8.148,06	9.383,14
4	P.7	990	30.000,00	6.166,32	58,42	4,00	1,46	9.005,91	12.963,80
5	P.7	991	41.100,00	10.455,94	58,42	4,00	1,46	15.270,90	21.370,79
6	P.9	992	8.800,00	6.383,91	58,42	4,00	1,46	9.323,70	9.715,81
7	P.9	998	11.200,00	2.067,85	58,42	4,00	1,46	3.020,09	3.502,17
8	P:9	999	5.200,00	5.200,00	58,42	4,00	1,46	7.594,60	7.594,60
9	P.9	1002	78.550,00	5.271,45	58,42	4,00	1,46	7.698,95	7.698,95
10	P.9	1082	16.950,00	1.238,93	58,42	4,00	1,46	1.809,46	1.809,46
11	P.9	1085	38.950,00	10.907,17	58,42	4,00	1,46	15.929,92	16.997,24
12	P.9	1086	40.350,00	6.198,88	58,42	4,00	1,46	9.053,46	10.856,27
13	P.9	1090	31.000,00	11.084,33	58,42	4,00	1,46	16.188,66	18.077,81
14	P.9	1091	28.000,00	773,96	58,42	4,00	1,46	1.130,37	1.621,28
15	P.9	1092	6.350,00	1.122,96	58,42	4,00	1,46	1.640,08	2.365,62
16	P.9	1097	35.800,00	11.499,19	58,42	4,00	1,46	16.794,57	22.634,72
17	P.9	1098	28.200,00	4.859,78	58,42	4,00	1,46	7.097,71	7.097,71
18	P.9	1110	27.700,00	14.385,33	58,42	4,00	1,46	21.009,77	21.009,77
19	P.9	1116	102.800,00	1.325,78	58,42	4,00	1,46	1.936,30	2.673,63
							TOPLAM	166.520,51	193.020,95

3.2.3. Özyurt Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

— ***Değerleme Tarihi***, 10.10.2006'dir.

— ***Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler***; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (nüfus artış hızı % 1,52 olup kent nüfusunun artması (% 2,85) ve kırsal nüfusun azalması (% - 0,89)), kırsal nüfusun toplam içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 31,28), sulanabilir arazi varlığının kıtlığı (toplam arazi varlığı içindeki payı % 7,80) arazinin nispeten düz olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazinin payı % 70,40 ve eğimli arazilerin payı % 29,60), arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek olması (I-IV yetenek sınıfındaki arazilerin toplam arazi varlığı içindeki payı (% 68,60)), arazilerde önemli taban uyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun olmaması (% 2,96), arazilerde önemli ölçüde taşlılık (arazilerin % 9,50'sinde etkili) ve kayalılık sorununun olmaması, arazinin Ankara-Eskişehir karayoluna ve Ankara İli, Polatlı İlçesi ve Özyurt Köyü yerleşim merkezlerine yakınlığı, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olmasıdır.

— ***Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler***; toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek (tarım arazisinin toplam içindeki payı %65,20) ve tarımsal faaliyet yapmak için araziye olan talebin düşük olması, su erozyonu riskinin yüksekliği (arazi varlığının % 35,20'sinde I. ve II. derecede su erozyonu etkili), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 43,42) ve arazinin etrafının meskûn olmamasıdır.

2006 Genel Beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,005 TL/ m^2'dir.

Taşınmazlar kuru tarım arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday-arpa** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır. Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğdayda (tane) 307,88 kg/da, buğday samanında 126,39 kg/da, arpada 320,34 kg/da, arpa samanında 165,18 kg/da olarak, üretici eline geçen ürün fiyatları ise buğdayda(tane) 0,38 TL/kg, buğday

samanında 0,13 TL/kg ve arpada 0,29 TL/kg, arpa samanında 0,13 TL/kg olarak saptanmıştır. Yatırım güzergâhı üzerinde yapılan ürün tespitleri ve anket sonuçlarına dayalı olarak saptanan ürün verimleri; Tarım İl Müdürlüğü ortalama verim değerlerinden (buğday (tane); 335 kg/da, arpada; 305 kg/da daha yüksek bulunmuştur. Parsellerin gelir analizinde arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup 2006 üretim yılı fiyatlarıyla arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin **41,87 TL/da** olduğu saptanmıştır.

Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi güzergâhının 40+141,55 ile 45+488,39 km'leri arasındaki kuru arazilerde Özyurt Köyü ve çevresi için kapitalizasyon oranı % 3,76 olarak saptanmıştır. Taşınmazların yukarıda sıralanan bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın **% 4,00** olarak alınmasının yeterli olacağı belirlenmiştir.

Taşınmazların kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, arazilerin çıplak toprak değeri **1,05 TL/m^2** veya **1.046,75 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

Her parsel için kamulaştırmadan arta kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle oluşan artış ve eksilişler belirtilerek, TL cinsinden hesap edilmiştir.

Bedellerin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif unsurlar, arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alındığından, tekrar edilmesi ikilemeye neden olacaktır. Bu bakımdan ayrıca objektif unsur değerlemede dikkate alınmamıştır. Özyurt Köyüne ait kıymet takdir bedelleri Çizelge 3.3' de gösterilmiştir.

Çizelge 3.3 Özyurt Köyü için idare tarafından belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN KTR LİSTESİ ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ									
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (Değer azalışları dahil) (TL)
1	P:15	663	59.000,00	14.302,54	41,87	4,00	1,05	14.971,18	17.741,10
2	P:15	664	59.000,00	7.696,06	41,87	4,00	1,05	8.055,85	8.055,85
3	P:15	667	59.000,00	8.422,23	41,87	4,00	1,05	8.815,97	10.674,57
4	P:15	668	59.000,00	6.434,55	41,87	4,00	1,05	6.735,37	8.077,39
5	P:15	669	59.000,00	5.530,57	41,87	4,00	1,05	5.789,12	7.154,22
6	P:15	670	59.000,00	111,66	41,87	4,00	1,05	116,88	116,88
7	P:15	673	59.000,00	18.806,81	41,87	4,00	1,05	19.686,03	20.204,74
8	P:15	674	14.000,00	2.791,88	41,87	4,00	1,05	2.922,40	2.922,40
9	P:18	931	100.000,00	7.945,15	41,87	4,00	1,05	8.316,59	11.516,55
10	P:18	933	100.000,00	10.357,94	41,87	4,00	1,05	10.842,17	11.976,84
11	P:18	934	100.000,00	10.339,22	41,87	4,00	1,05	10.822,58	13.907,48
12	P:18	935	99.200,00	12.405,62	41,87	4,00	1,05	12.985,58	17.043,68
13	P:18	937	100.000,00	8.949,31	41,87	4,00	1,05	9.367,69	11.873,50
14	P:18	938	99.800,00	11.477,87	41,87	4,00	1,05	12.014,46	12.877,84
15	P:19	940	100.000,00	6.868,02	41,87	4,00	1,05	7.189,10	8.975,92
16	P:19	947	45.000,00	3.215,88	41,87	4,00	1,05	3.366,22	5.173,82
17	P:19	948	70.000,00	5.842,20	41,87	4,00	1,05	6.115,32	9.350,31
18	P:19	949	100.000,00	9.770,02	41,87	4,00	1,05	10.226,77	13.630,76
19	P:19	950	100.000,00	12.130,16	41,87	4,00	1,05	12.697,24	15.705,94
20	P:19	951	100.000,00	12.474,87	41,87	4,00	1,05	13.058,07	19.962,27
							TOPLAM	184.094,60	226.942,08

3.3. Mahkemece Bilirkişi Tespit Bedellerinin belirlenmesi:

Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi, Kamulaştırma Kanununun 27.maddesine göre acele kamulaştırma kapsamında yapılmaktadır. İdare tarafından ilgili Asliye Hukuk Mahkemesince Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre tespit davası açılmasının ardından mahkeme tarafından atanacak bilirkişi kurulunca belirlenen bedellerin idare tarafından malikler ve/veya hissedarlar adına blokesiz ve serbest bir şekilde yatırılmasını müteakiben mahkeme tarafından el koyma kararı alınır. Acele Kamulaştırma kapsamındaki uygulamalar, idareye; kamulaştırmaya ait hukuki ve idari işlemler sürerken araziye girilerek çalışmalara başlama imkânını sağlar. 27. maddeye göre; 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda, gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilmektedir.

Ankara-Konya Hızlı Tren Projesi kapsamında demiryolu güzergâhına isabet eden parseller için, idare tarafından bedel tespiti davası açılmıştır. Mahkeme tarafından seçilen bilirkişiler belirlenmiş olan keşif gününde mahkeme heyeti ve taraflarla birlikte dava konusu yere gidilerek bizzat arazi üzerinde ve gerekse dosya üzerinde yapılan incelemeler sonucunda bilirkişi raporunu hazırlamaktadırlar. Bilirkişi Tespit Bedelleri, Kamulaştırma güzergâhına isabet eden yerlerde yapılan gerekli araştırma ve görüşlere dayanılarak, 4650 Sayılı yasa ile değişen 2942 Sayılı Kamulaştırma yasasının 11. maddesinin (f) bendine göre "Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Uygulamada faydalanılan Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait Bilirkişi Tespit Bedellerinin hesaplamaları aşağıda gösterilmiştir..

3.3.1. Yenice Köyü için Tespit Davası sonucu belirlenen Bilirkişi Tespit Bedelleri

—***Değerlendirme tarihi:*** 08.11.2006 tarihi esas alınmıştır.

—***Taşınmazlara ait bilgiler:*** Taşınmazlar çiftçi imkânları ile sulanmaktadır. Dava konusu taşınmazların **sulu tarım arazisi** niteliğinde olduğu belirlenmiştir ve hesaplamalar sulu arazinin yıllık getirebileceği net gelire göre yapılmıştır. Söz konusu parseller arazi kullanım kabiliyeti yönünden; taban arazi olup, toprak derinliği 0,50 m' den derin **1. sınıf sulanabilir tarım arazisi** olduğu tespit edilmiştir. Araziler konumları itibariyle gelişime açık durumdadır. Taşınmazlar, Polatlı ilçe hudutları içinde kalmaktadırlar.

—***Taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler:***

A) **Tarımsal yönden etkileyen faktörler:** Dava konusu parseller; tarıma elverişli, eğimi üretime elverişli, derin bünyeli, tuzluluk ve alkalilik problemi olmayan, erozyon ve drenaj sorunu olmayan, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, su tutma kapasitesi iyi, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, sulama imkânı bulunan bir **1. sınıf sulu tarım** arazileridir. Yöredeki yıllık yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında, nadasa yer verilmeden münavebe (buğday-pancar-bostan) ile taşınmazlardan her yıl ürün almanın mümkün olduğu tespit edilmiştir. Verim değerleri DSİ şartlarında sulanan arazi verimine göre alınmıştır.

B) **Taşınmazların değerlerini etkileyen objektif değerler:** Dava konusu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak objektif değer artışlarının olmayacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

—***Kapitalizasyon oranı:*** Kapitalizasyon Oranının **%4** olacağı sonucuna varılmıştır.

—***Taşınmazların yıllık getireceği net gelir:*** Buğday fiyatının tespitinde, Toprak Mahsulleri Ofisince 2006 yılında açıklanan fiyatlar ile Polatlı Buğday Borsasında gerçekleşen fiyatlar baz alınmıştır. Bostan (kavun) fiyatının tespitinde ise, Ankara Büyükşehir Belediyesi Toptancı Hal Şube Müdürlüğü raporlarından ve İl ve İlçe Tarım Müdürlüklerinin verilerinden yararlanılmıştır. Buna göre, taşınmazın olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir, 2006 yılı resmi girdi ve ürün fiyatları ile değerlendirilmiştir.

Çizelge 3.4 Yenice Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu

Ürün	**Verim**	**Fiyat (TL/kg)**	**Brüt Gelir (TL/da)**	**Masraf (TL/da)**	**Net Gelir (TL/da)**	**Mün.Or. (%)**	**Oranlı Net Gelir (TL/da)**
Buğday				93,04	142,96	33	47,18
Dane	500	0,385	192,50				
Saman	300	0,145	43,50				
Ş.Pancar	5.300	0,189	471,70	367,12	104,58	33	34,51
Bostan	2.500	0,310	775,00	142,06	632,94	34	215,20
TOPLAM					**880,48**		**296,89**

$$\text{TÇD} = \frac{296,89}{0,04} = 7.422,25 \text{ TL/da}$$

$$\text{TÇMD} = \frac{TÇD}{1.000} = \frac{7.422,25}{1.000} = 7,4223 \text{ TL/m}^2$$

TÇD = Taşınmazın Çıplak Değeri

TÇMD = Taşınmazın Çıplak Metrekare Değeri

—***Değerlendirme ve Sonuç:*** Yenice Köyü taşınmazlarının çıplak toprak m^2 değeri **7,42 TL/m^2** olarak belirlenmiştir.

Bu değer her bir parsel için belirli olan kamulaştırma alanlarıyla çarpılarak kamulaştırma bedelleri bulunur. Ayrıca varsa değer kayıpları bu değere eklenerek toplam ödenecek bedel belirlenir. Yenice Köyüne ait Bilirkişi Tespit Bedelleri Çizelge 3.5'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.5 Yenice Köyü Bilirkişi Tespit Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN BİLİRKİŞİ TESPİT BEDELLERİ LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	BİLİRKİŞİ TESPİT KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİT KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)
1	P:4	143	17.850,00	1.917,25	296,89	4,00	7,42	14.226,00	14.226,00
2	P:4	144	13.250,00	1.555,33	296,89	4,00	7,42	11.540,55	14.936,32
3	P:4	145	19.000,00	1.732,95	296,89	4,00	7,42	12.858,49	16.753,38
4	P:4	146	17.550,00	1.845,40	296,89	4,00	7,42	13.692,87	17.820,06
5	P:4	147	18.800,00	1.877,69	296,89	4,00	7,42	13.932,46	18.143,44
6	P:4	148	21.200,00	1.952,86	296,89	4,00	7,42	14.490,22	18.874,60
7	P:4	149	23.750,00	1.786,94	296,89	4,00	7,42	13.259,09	17.354,46
8	P:4	150	15.250,00	1.444,93	296,89	4,00	7,42	10.721,38	13.976,36
9	P:4	151	17.000,00	1.401,77	296,89	4,00	7,42	10.401,13	13.580,09
10	P:4	152	15.000,00	1.660,86	296,89	4,00	7,42	12.323,58	15.975,81
11	P:4	153	14.250,00	1.265,19	296,89	4,00	7,42	9.387,71	12.239,59
12	P:4	154	19.650,00	1.859,33	296,89	4,00	7,42	13.796,23	17.958,84
13	P:4	155	9.200,00	812,04	296,89	4,00	7,42	6.025,34	6.025,34
14	P:4	156	13.300,00	1.744,53	296,89	4,00	7,42	12.944,41	16.742,38
15	P:4	158	20.400,00	750,70	296,89	4,00	7,42	5.570,19	5.570,19
16	P:4	277	18.450,00	3.222,24	296,89	4,00	7,42	23.909,02	30.485,04
17	P:4	281	39.000,00	6.101,86	296,89	4,00	7,42	45.275,80	58.009,90
18	P:4	282	30.950,00	6.504,93	296,89	4,00	7,42	48.266,58	48.266,58
19	P:4	283	35.550,00	8.150,31	296,89	4,00	7,42	60.475,30	76.014,63
20	P:4	284	20.400,00	4.727,32	296,89	4,00	7,42	35.076,71	44.058,28
21	P:4	285	18.850,00	3.926,17	296,89	4,00	7,42	29.132,18	36.820,87
22	P:4	288	34.100,00	9.371,63	296,89	4,00	7,42	69.537,49	86.344,68
23	P:4	289	36.000,00	9.010,27	296,89	4,00	7,42	66.856,20	83.558,20
24	P:4	290	44.300,00	18.808,79	296,89	4,00	7,42	139.561,22	166.325,21
25	P:4	311	24.150,00	2.464,74	296,89	4,00	7,42	18.288,37	23.683,72
							TOPLAM	711.548,54	873.743,99

3.3.2. Kocahacılı Köyü için Tespit Davası sonucu belirlenen Bilirkişi Tespit Bedelleri

—***Değerlendirme tarihi:*** 17.10.2006 tarihi esas alınmıştır.

—***Taşınmazlara ait bilgiler:*** Kocahacılı Köyünde, dava konusu taşınmazların **II. sınıf kuru tarım arazi** niteliğinde olduğu belirlenmiştir ve hesaplamalar II. sınıf kuru tarım arazinin yıllık getirebileceği net gelire göre tespit edilmiştir.Taşınmazlar üzerinde herhangi bir müştemilat ve ağaca rastlanılamamıştır. Polatlı ilçesi hinterlandında yer alan taşınmazlar Polatlı Belediyesi mücavir alan sınırları dışında bulunmaktadır.

—***Taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler:***

A) **<u>Tarımsal yönden etkileyen faktörler:</u>** Dava konusu parseller; tarıma elverişli, tuzluluk ve alkalilik problemi olmayan, erozyon ve drenaj sorunu olmayan, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, su tutma kapasitesi iyi, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, II. sınıf kuru tarım arazileridir.Yöredeki yıllık yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında, taşınmazlardan her yıl ürün almanın mümkün olduğu tespit edilmiştir.

B) **<u>Taşınmazların değerlerini etkileyen objektif değerler:</u>** Dava konusu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak objektif değer artışlarının olmayacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

—***Kapitalizasyon faiz oranı:*** Kapitalizasyon Faiz Oranının **%4** olacağı sonucuna varılmıştır.

—Taşınmazların yıllık getireceği net gelir:

Çizelge 3.6 Kocahacılı Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu

Ürün	**Verim**	**Fiyat (TL/kg)**	**Brüt Gelir (TL/da)**	**Masraf (TL/da)**	**Net Gelir (TL/da)**	**Mün.Or. (%)**	**Oranlı Net Gelir (TL/da)**
Buğday				93,04	51,46	50	25,73
Dane	300	0,385	115,50				
Saman	200	0,145	29,00				
Bostan	1.250	0,310	387,50	142,06	245,44	50	122,72
TOPLAM					**296,90**		**148,45**

$$\text{TÇD} = \frac{148,45}{0,04} = 3.711,25 \text{ TL/da}$$

$$\text{TÇMD} = \frac{TÇD}{1.000} = \frac{3.711,25}{1.000} = 3,71 \text{ TL/m}^2$$

—Değerlendirme ve Sonuç: Kocahacılı Köyü taşınmazlarının çıplak toprak m^2 değeri **3,71 TL/m^2** olarak bulunmuştur. Kocahacılı Köyüne ait Bilirkişi Tespit Bedelleri Çizelge 3.7'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.7 Kocahacılı Köyü Bilirkişi Tespit Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN BİLİRKİŞİ TESPİT BEDELLERİ LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	BİLİRKİŞİ TESPİT KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİT KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)
1	P.7	971	13.980,00	7.298,84	148,45	4,00	3,71	27.078,70	27.806,12
2	P.7	972	19.180,00	2.196,53	148,45	4,00	3,71	8.149,13	8.149,13
3	P.7	989	17.700,00	5.578,95	148,45	4,00	3,71	20.697,90	22.879,69
4	P.7	990	30.000,00	6.166,32	148,45	4,00	3,71	22.877,05	24.103,25
5	P.7	991	41.100,00	10.455,94	148,45	4,00	3,71	38.791,54	40.681,35
6	P.9	992	8.800,00	6.383,91	148,45	4,00	3,71	23.684,31	24.674,99
7	P.9	998	11.200,00	2.067,85	148,45	4,00	3,71	7.671,72	8.493,62
8	P:9	999	5.200,00	5.200,00	148,45	4,00	3,71	19.292,00	19.292,00
9	P.9	1002	78.550,00	5.271,45	148,45	4,00	3,71	19.557,08	19.557,08
10	P.9	1082	16.950,00	1.238,93	148,45	4,00	3,71	4.596,43	4.596,43
11	P.9	1085	38.950,00	10.907,17	148,45	4,00	3,71	40.465,60	41.126,94
12	P.9	1086	40.350,00	6.198,88	148,45	4,00	3,71	22.997,84	26.071,45
13	P.9	1090	31.000,00	11.084,33	148,45	4,00	3,71	41.122,86	41.708,14
14	P.9	1091	28.000,00	773,96	148,45	4,00	3,71	2.871,39	3.960,43
15	P.9	1092	6.350,00	1.122,96	148,45	4,00	3,71	4.166,18	4.615,74
16	P.9	1097	35.800,00	11.499,19	148,45	4,00	3,71	42.661,99	44.471,34
17	P.9	1098	28.200,00	4.859,78	148,45	4,00	3,71	18.029,78	18.029,78
18	P.9	1110	27.700,00	14.385,33	148,45	4,00	3,71	53.369,57	53.369,57
19	P.9	1116	102.800,00	1.325,78	148,45	4,00	3,71	4.918,64	6.948,13
							TOPLAM	422.999,73	440.535,17

3.3.3. Özyurt Köyü için Tespit Davası sonucu belirlenen Bilirkişi Tespit Bedelleri

—***Değerlendirme tarihi:*** 17.10.2006 tarihi esas alınmıştır.

—***Taşınmazlara ait bilgiler:*** Özyurt Köyünde, dava konusu taşınmazların **II. sınıf kuru tarım arazisi** niteliğinde olduğu belirlenmiştir ve hesaplamalar **II. sınıf kuru tarım arazinin** yıllık getirebileceği net gelire göre tespit edilmiştir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir müştemilat ve ağaca rastlanılamamıştır. Polatlı ilçesi hinterlandında yer alan taşınmazlar Polatlı Belediyesi mücavir alan sınırları dışında bulunmaktadır.

—***Taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler:***

A) **<u>Tarımsal yönden etkileyen faktörler:</u>** Dava konusu parseller; tarıma elverişli, tuzluluk ve alkalilik problemi olmayan, erozyon ve drenaj sorunu olmayan, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, su tutma kapasitesi iyi, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, II. sınıf kuru tarım arazileridir.Yöredeki yıllık yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında, taşınmazlardan her yıl ürün almanın mümkün olduğu tespit edilmiştir.

B) **<u>Taşınmazların değerlerini etkileyen objektif değerler:</u>** Dava konusu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak objektif değer artışlarının olmayacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

—***Kapitalizasyon faiz oranı:*** Kapitalizasyon Faiz Oranının **%4** olacağı sonucuna varılmıştır.

—Taşınmazların yıllık getireceği net gelir:

Çizelge 3.8 Özyurt Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu

Ürün	Verim	Fiyat (TL/kg)	Brüt Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	Mün.Or. (%)	Oranlı Net Gelir (TL/da)
Buğday				93,04	51,46	50	25,73
Dane	300	0,385	115,50				
Saman	200	0,145	29,00				
Bostan	1.250	0,310	387,50	142,06	245,44	50	122,72
TOPLAM					**296,90**		**148,45**

$$\text{TÇD} = \frac{148,45}{0,04} = 3.711,25 \text{ TL/da} \qquad \text{TÇMD} = \frac{TÇD}{1.000} = \frac{3.711,25}{1.000} = 3,71 \text{ TL/m}^2$$

—Değerlendirme ve Sonuç: Özyurt Köyü taşınmazlarının çıplak toprak m^2 değeri **3,71 TL/m^2** olarak bulunmuştur. Özyurt Köyüne ait Bilirkişi Tespit Bedelleri Çizelge 3.9'da gösterilmiştir.

Çizelge 3.9 Özyurt Köyü Bilirkişi Tespit Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARI BİLİRKİŞİ TESPİT BEDELLERİ LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	BİLİRKİŞİ TESPİT KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİT KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)
1	P:15	663	59.000,00	14.302,54	148,45	4,00	3,71	53.062,42	56.178,58
2	P:15	664	59.000,00	7.696,06	148,45	4,00	3,71	28.552,38	28.552,38
3	P:15	667	59.000,00	8.422,23	148,45	4,00	3,71	31.246,47	35.229,18
4	P:15	668	59.000,00	6.434,55	148,45	4,00	3,71	23.872,18	28.603,07
5	P:15	669	59.000,00	5.530,57	148,45	4,00	3,71	20.518,41	25.330,66
6	P:15	670	59.000,00	111,66	148,45	4,00	3,71	414,26	414,26
7	P:15	673	59.000,00	18.806,81	148,45	4,00	3,71	69.773,27	71.780,22
8	P:15	674	14.000,00	2.791,88	148,45	4,00	3,71	10.357,87	10.357,87
9	P:18	931	100.000,00	7.945,15	148,45	4,00	3,71	29.476,51	30.505,07
10	P:18	933	100.000,00	10.357,94	148,45	4,00	3,71	38.427,96	39.157,39
11	P:18	934	100.000,00	10.339,22	148,45	4,00	3,71	38.358,51	39.350,08
12	P:18	935	99.200,00	12.405,62	148,45	4,00	3,71	46.024,85	47.329,24
13	P:18	937	100.000,00	8.949,31	148,45	4,00	3,71	33.201,94	34.007,38
14	P:18	938	99.800,00	11.477,87	148,45	4,00	3,71	42.582,90	42.860,41
15	P:19	940	100.000,00	6.868,02	148,45	4,00	3,71	25.480,35	26.054,69
16	P:19	947	45.000,00	3.215,88	148,45	4,00	3,71	11.930,91	12.511,93
17	P:19	948	70.000,00	5.842,20	148,45	4,00	3,71	21.674,56	22.714,38
18	P:19	949	100.000,00	9.770,02	148,45	4,00	3,71	36.246,77	40.623,34
19	P:19	950	100.000,00	12.130,16	148,45	4,00	3,71	45.002,89	47.420,60
20	P:19	951	100.000,00	12.474,87	148,45	4,00	3,71	46.281,77	48.500,98
							TOPLAM	652.487,20	687.481,71

3.4. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmaz Malın İdare Adına Tescili:

Bilirkişi Tespit Bedellerinin idare tarafından yüksek bulunması nedeniyle Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi gereğince nihai kamulaştırma bedellerinin tespiti ve tescil kararının alınması amacıyla idare tarafından yeniden dava açılmıştır.
İdare 7. maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8. madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu hususstaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3. maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.
Mahkemece, en geç 10 gün içinde keşif yapılması kararlaştırılır. Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Kamulaştırma Kanununun 10. madde kapsamında açılan kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasının yargılaması esnasında mahkemece görevlendirilecek bilirkişilerin sunmuş olduğu rapora karşı idare ve maliklerin itiraz, delil ve beyanları da esas alınarak mahkeme tarafından takdir edilen kamulaştırma bedellerinden, tespit davasında yatırılan bedellerin mahsubu ile belirlenecek fark bedellerin davalılar adına blokeli olarak yatırılmasına mahkemece karar verilmektedir.

Bedel tespitleri 4650 Sayılı yasa ile değişen 2942 Sayılı Kamulaştırma yasasının 11. maddesinin (f) bendine göre "Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazların değerini artırıcı yönden hiçbir özelliği dikkate alınmadan sadece çıplak tarım arazisi olarak değer tespit edilmiştir.

3.4.1. Yenice Köyü için Bedel Tespiti ve Tescil Davası sonucu belirlenen Mahkeme Ara Kararı gereği Kamulaştırma Bedelleri

—***Değerlendirme tarihi:*** 22.06.2007 tarihi esas alınmıştır.

—***Taşınmazlara ait bilgiler:*** Yenice Köyünde taşınmazlar DSİ tarafından yapılan tesislerden sulanmaktadır. Dava konusu taşınmazların **1. sınıf sulanabilir tarım arazisi** niteliğinde olup hesaplamalar sulu arazinin yıllık getirebileceği net gelire göre yapılmıştır. Söz konusu parseller arazi kullanım kabiliyeti yönünden; taban arazi olup, toprak derinliği 0,50 m' den derin 1. Sınıf Sulanabilir tarım arazisi olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir müştemilat ve ağaca rastlanılamamıştır. Araziler konumları itibariyle gelişime açık durumdadır. Taşınmazlar, Polatlı ilçe hudutları içinde kalmaktadırlar.

—***Taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler:***

A) **<u>Tarımsal yönden etkileyen faktörler:</u>** Dava konusu parseller; tarıma elverişli, eğimi üretime elverişli, derin bünyeli, tuzluluk ve alkalilik problemi olmayan, erozyon ve drenaj sorunu olmayan, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, su tutma kapasitesi iyi, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, sulama imkânı bulunan bir **1. sınıf sulu tarım** arazileridir. Yöredeki yıllık yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında, nadasa yer verilmeden ve arazinin sulanabilir olmasından dolayı istisnai üretim desenleri mevcut olmakla birlikte bölgede yaygın olarak yapılan buğday-bostan münavebesi esas alınmıştır. Buğday-bostan münavebesi ile taşınmazdan her yıl ürün almanın mümkün olduğu tespit edilmiştir. Verim değerleri çiftçi şartlarında sulanan arazi verimine göre alınmıştır.

B) **<u>Taşınmazların değerlerini etkileyen objektif değerler:</u>** Dava konusu taşınmazların mevcut durumları yanında bölgenin gelişmekte olan bir tarım havzası olması durumu dikkate alınarak çıplak arazi değeri üzerinden %50

objektif değer artışlarının olacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

—***Kapitalizasyon faiz oranı:*** Kapitalizasyon Faiz Oranının **%4** olacağı sonucuna varılmıştır.

—***Taşınmazların yıllık getireceği net gelir:*** Buğday fiyatının tespitinde, Toprak Mahsulleri Ofisince açıklanan fiyatlar ile Polatlı Buğday Borsasında gerçekleşen fiyatlar baz alınmıştır. Bostan (kavun) fiyatının tespitinde ise, Ankara Büyükşehir Belediyesi Toptancı Hal Şube Müdürlüğü raporlarından ve İl ve İlçe Tarım Müdürlüklerinin verilerinden yararlanılmıştır. Davanın açıldığı tarih itibariyle 2007 maliyet ve ürün değerleri belirlenemediğinden 2006 yılı buğday-bostan münavebesi net ürün gelirine göre değer tespiti yapılmıştır. Bu değer; T.C. Türkiye İstatistik Kurumunun ilan ettiği enflasyon farkı (2007 yılı Mayıs ayı tarım sektöründe ÜFE, 2006 Aralık ayına göre %3,09 oranında artmıştır) ilave edilmek suretiyle yıllık net gelir elde edilmiştir.

a)Sulanabilir alandaki çıplak arazi değeri:

Çizelge 3.10 Yenice Köyü 2006 yılı sulanabilir alandaki ürün gelir tablosu

Ürün	Verim	Fiyat (TL/kg)	Brüt Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	Mün.Or. (%)	Oranlı Net Gelir (TL/da)
Buğday				106,30	141,90	50	70,95
Dane	500	0,390	195,00				
Saman	380	0,140	53,20				
Bostan	2.500	0,300	750,00	206,41	543,59	50	271,80
TOPLAM					**685,49**		**342,75**

Bazı ürünlerin kotalı olması nedeniyle seyrek ve istisnai üretim desenleri mevcut olmakla birlikte bölgede yaygın olarak yapılan buğday-bostan münavebesi esas alınmıştır.

342,75×0,0309 = 10,591

Net Gelir = 342,75 + 10,591 = 353,341 TL/da

$$TÇD = \frac{353,34}{0,04} = 8.833,50.\text{-TL/da}$$

$$TÇMD = \frac{8.833,50}{1.000} = 8,83.\text{-TL/m}^2$$

a)Kuru tarım yapılacak alanda çıplak arazi değeri:

Çizelge 3.11 Yenice Köyü 2006 yılı kuru tarım yapılacak alanda ürün gelir tablosu

Ürün	Verim	Fiyat (TL/kg)	Brüt Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	Mün.Or. (%)	Oranlı Net Gelir (TL/da)
Buğday				92,07	79,43	50	39,72
Dane	350	0,390	136,50				
Saman	250	0,140	35,00				
Bostan	1.700	0,300	510,00	174,10	335,90	50	167,95
TOPLAM					**415,33**		**207,67**

2007 yılı Mayıs ayı arım sektöründe ÜFE, 2006 Aralık ayına göre %3,09 oranında artmıştır.

207,67×0,0309 = 6,417

Net Gelir = 207,67+ 6,417= 214,09.-TL/da

$$TÇD = \frac{214,09}{0,04} = 5.352,25.\text{-TL/da}$$

$$TÇMD = \frac{5.352,25}{1.000} = 5,35.\text{-TL/m}^2$$

—***Değerlendirme ve Sonuç:*** Yenice Köyü taşınmazlarının sulanabilir alan için çıplak toprak m^2 değeri **8,83 TL/m^2** olarak belirlenmiştir. Bu değer her bir parsel için belirli olan kamulaştırma alanlarıyla ve varsa objektif değer artışı ile çarpılarak kamulaştırma bedelleri bulunur. Ayrıca varsa değer kayıpları bu değere eklenerek toplam ödenecek bedel belirlenir. Yenice köyünde genel olarak kamulaştırılan parsellerden kalan parçaların kuru tarıma dönüşmeleri nedeni ile kuru tarım yapılacak alandaki çıplak arazi toprak m^2 değeri hesaplanmıştır. Kuru tarım yapılacak alanda çıplak arazi toprak m^2 değeri **5,35.-TL/m^2**' dir. Buna göre;

a) Kamulaştırılan kısım için:

$$KB\ (TL) = TÇMD\ (TL/m^2) \times KA\ (m^2) \times OD \qquad (3.3)$$

OD = Objektif Değer

b) (Varsa) Kamulaştırmadan artan kısmın kuru tarıma dönüşmesi nedeni ile değer kaybı:

$$KB\ (TL) = TÇMD\ Farkı\ (TL/m^2) \times KA\ (m^2) \times OD \qquad (3.4)$$

$$Toplam\ Değer\ (TL) = a + b \qquad (3.5)$$

Yenice Köyüne ait mahkeme tarafından bilirkişilere tespit ettirilen kamulaştırma bedelleri Çizelge 3.12'de gösterilmiştir.

Çizelge 3.12 Yenice Köyü Mahkeme Ara Kararı Gereği Kamulaştırma Bedel listesi

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN
KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELLERİ LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Objektif Değer Dahil) (TL)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)
1	P:4	143	17.850,00	1.917,25	353,34	4,00	8,83	16.929,32	25.393,98	108.562,93
2	P:4	144	13.250,00	1.555,33	353,34	4,00	8,83	13.733,56	20.600,35	72.602,14
3	P:4	145	19.000,00	1.732,95	353,34	4,00	8,83	15.301,95	22.952,92	76.685,25
4	P:4	146	17.550,00	1.845,40	353,34	4,00	8,83	16.294,88	24.442,32	74.588,98
5	P:4	147	18.800,00	1.877,69	353,34	4,00	8,83	16.580,00	24.870,00	72.171,50
6	P:4	148	21.200,00	1.952,86	353,34	4,00	8,83	17.243,75	25.865,63	83.213,70
7	P:4	149	23.750,00	1.786,94	353,34	4,00	8,83	15.778,68	23.668,02	83.719,06
8	P:4	150	15.250,00	1.444,93	353,34	4,00	8,83	12.758,73	19.138,10	59.452,58
9	P:4	151	17.000,00	1.401,77	353,34	4,00	8,83	12.377,63	18.566,44	72.553,51
10	P:4	152	15.000,00	1.660,86	353,34	4,00	8,83	14.665,39	21.998,09	75.171,15
11	P:4	153	14.250,00	1.265,19	353,34	4,00	8,83	11.171,63	16.757,44	61.825,83
12	P:4	154	19.650,00	1.859,33	353,34	4,00	8,83	16.417,88	24.626,83	81.879,21
13	P:4	155	9.200,00	812,04	353,34	4,00	8,83	7.170,31	10.755,47	54.540,62
14	P:4	156	13.300,00	1.744,53	353,34	4,00	8,83	15.404,20	23.106,30	67.289,53
15	P:4	158	20.400,00	750,70	353,34	4,00	8,83	6.628,68	9.943,02	9.943,02
16	P:4	277	18.450,00	3.222,24	353,34	4,00	8,83	28.452,38	42.678,57	62.432,15
17	P:4	281	39.000,00	6.101,86	353,34	4,00	8,83	53.879,42	80.819,14	205.333,31
18	P:4	282	30.950,00	6.504,93	353,34	4,00	8,83	57.438,53	86.157,80	213.761,06
19	P:4	283	35.550,00	8.150,31	353,34	4,00	8,83	71.967,24	107.950,86	235.043,66
20	P:4	284	20.400,00	4.727,32	353,34	4,00	8,83	41.742,24	62.613,35	119.190,11
21	P:4	285	18.850,00	3.926,17	353,34	4,00	8,83	34.668,08	52.002,12	101.807,97
22	P:4	288	34.100,00	9.371,63	353,34	4,00	8,83	82.751,49	124.127,24	228.085,31
23	P:4	289	36.000,00	9.010,27	353,34	4,00	8,83	79.560,68	119.341,03	236.787,69
24	P:4	290	44.300,00	18.808,79	353,34	4,00	8,83	166.081,62	249.122,42	291.280,19
25	P:4	311	24.150,00	2.464,74	353,34	4,00	8,83	21.763,65	32.645,48	58.282,62
							TOPLAM	846.761,94	1.270.142,92	2.806.203,09

3.4.2. Kocahacılı Köyü için Bedel Tespiti ve Tescil Davası sonucu belirlenen Mahkeme Ara Kararı gereği Kamulaştırma Bedelleri

—***Değerlendirme tarihi:*** 22.06.2007 tarihi esas alınmıştır.

—***Taşınmazlara ait bilgiler:*** Kocahacılı Köyünde incelemekte olduğumuz parsellerin hepsi tapu kaydında tarla olduğu belirtilen ve inceleme sonucu tarla olarak kullanıldığı saptanan taşınmazların değerini, Kamulaştırma Yasası gereğince **II. sınıf kuru tarım arazisi** olarak yıllık getirebileceği net gelire göre tespit etmiştir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir müştemilata rastlanılamamıştır.

—***Taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler:***

A) **<u>Tarımsal yönden etkileyen faktörler:</u>** Dava konusu parseller; toprağı kuru iken açık kahverengimsi gri-soluk kahverengi renkli, killi tın bünyeli, yuvarlak köşeli blok yapıda, kuru iken hafif sert, nemli iken yumuşak ve yaş iken hafif yapışkan ve plastik olmayan kıvamda, taşlılık, erozyon, drenaj, tuzluluk ve alkalilik problemleri bulunmayan, su tutma kapasitesi iyi olan ve hemen hemen yörede tüm bitkilerin yetişmesine uygun nitelikte ve kullanma kabiliyeti sınıfı II olan kuru (yağışa bağlı) tarım arazisidir. Yöredeki yıllık yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında, nadasa yer verilmeden münavebe (buğday-bostan) ile taşınmazdan her yıl ürün almanın mümkün olduğu tespit edilmiştir. Verim değerleri çiftçi şartlarında kuru tarım arazisi verimine göre alınmıştır.

B) **<u>Taşınmazların değerlerini etkileyen objektif değerler:</u>** Dava konusu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak değer artışlarının olmayacağı belirtilmiştir.

—***Kapitalizasyon faiz oranı:*** Kapitalizasyon Faiz Oranının **%4** olacağı sonucuna varılmıştır.

—Taşınmazların yıllık getireceği net gelir:

Çizelge 3.13 Kocahacılı Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu

Ürün	Verim (Kg/da)	Fiyat (TL/kg)	Brüt Gelir (TL/da)	Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	Mün.Or. (%)	Oranlı Net Gelir (TL/da)
Buğday			175,00	100,30	74,70	50	37,35
Dane	350	0,400	140,00				
Saman	250	0,140	35,00				
Bostan	1.750	0,300	525,00	180,48	344,52	50	172,26
TOPLAM					**412,22**		**209,61**

$$TÇD = \frac{209,61}{0,04} = 5.240,25.\text{-TL/da}$$

$$TÇMD = \frac{5.240,25}{1.000} = 5,24.\text{-TL/m}^2$$

—Değerlendirme ve Sonuç: Arazinin çıplak toprak değeri **5,24.-TL/m^2** olarak tespit edilmiştir.

Kamulaştırma alanı ile çıplak toprak değeri çarpımına dava tarihine kadar oluşacak ÜFE değeri eklenerek toplam kamulaştırma bedeli bulunur. Kocahacılı Köyüne ait mahkeme tarafından bilirkişilere tespit ettirilen kamulaştırma bedelleri Çizelge 3.14'te gösterilmiştir.

Çizelge 3.14 Kocahacılı Köyü Mahkeme Ara Kararı Gereği Kamulaştırma Bedel listesi

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELLERİ LİSTESİ ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ									
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)
1	P.7	971	13.980,00	7.298,84	209,61	4,00	5,24	38.245,92	40.969,18
2	P.7	972	19.180,00	2.196,53	209,61	4,00	5,24	11.509,82	11.865,47
3	P.7	989	17.700,00	5.578,95	209,61	4,00	5,24	29.233,70	30.137,02
4	P.7	990	30.000,00	6.166,32	209,61	4,00	5,24	32.311,52	33.309,94
5	P.7	991	41.100,00	10.455,94	209,61	4,00	5,24	54.789,13	56.482,11
6	P.9	992	8.800,00	6.383,91	209,61	4,00	5,24	33.451,69	34.485,35
7	P.9	998	11.200,00	2.067,85	209,61	4,00	5,24	10.835,53	11.170,35
8	P:9	999	5.200,00	5.200,00	209,61	4,00	5,24	27.248,00	28.089,96
9	P.9	1002	78.550,00	5.271,45	209,61	4,00	5,24	27.622,40	28.475,93
10	P.9	1082	16.950,00	1.238,93	209,61	4,00	5,24	6.491,99	6.692,60
11	P.9	1085	38.950,00	10.907,17	209,61	4,00	5,24	57.153,57	60.321,03
12	P.9	1086	40.350,00	6.198,88	209,61	4,00	5,24	32.482,13	33.485,83
13	P.9	1090	31.000,00	11.084,33	209,61	4,00	5,24	58.081,89	59.876,62
14	P.9	1091	28.000,00	773,96	209,61	4,00	5,24	4.055,55	4.180,87
15	P.9	1092	6.350,00	1.122,96	209,61	4,00	5,24	5.884,31	6.066,14
16	P.9	1097	35.800,00	11.499,19	209,61	4,00	5,24	60.255,76	63.718,53
17	P.9	1098	28.200,00	4.859,78	209,61	4,00	5,24	25.465,25	26.252,12
18	P.9	1110	27.700,00	14.385,33	209,61	4,00	5,24	75.379,13	77.708,34
19	P.9	1116	102.800,00	1.325,78	209,61	4,00	5,24	6.947,09	7.161,75
							TOPLAM	597.444,36	620.449,15

3.4.3. Özyurt Köyü için Bedel Tespiti ve Tescil Davası sonucu belirlenen Mahkeme Ara Kararı gereği Kamulaştırma Bedelleri

—***Değerlendirme tarihi:*** 15.06.2007 tarihi esas alınmıştır.

—***Taşınmazlara ait bilgiler:*** Özyurt Köyünde incelemekte olduğumuz parsellerin hepsi tapu kaydında tarla olduğu belirtilen ve inceleme sonucu tarla olarak kullanıldığı saptanan taşınmazların değerini, Kamulaştırma Yasası gereğince **II. sınıf kuru tarım arazisi** olarak yıllık getirebileceği net gelire göre tespit etmiştir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir müştemilata rastlanılamamıştır.

—***Taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler:***

A) **<u>Tarımsal yönden etkileyen faktörler:</u>** Dava konusu parseller; toprağı kuru iken açık kahverengimsi gri-soluk kahverengi renkli, killi tın bünyeli, yuvarlak köşeli blok yapıda, kuru iken hafif sert, nemli iken yumuşak ve yaş iken hafif yapışkan ve plastik olmayan kıvamda, taşlılık, erozyon, drenaj, tuzluluk ve alkalilik problemleri bulunmayan, su tutma kapasitesi iyi olan ve hemen hemen yörede tüm bitkilerin yetişmesine uygun nitelikte ve kullanma kabiliyeti sınıfı II olan kuru (yağışa bağlı) tarım arazisidir. Yöredeki yıllık yağış miktarı, topoğrafik yapısı, ekolojik koşulları ve yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak uygun tarım teknikleri uygulandığında, nadasa yer verilmeden münavebe (buğday-bostan) ile taşınmazdan her yıl ürün almanın mümkün olduğu tespit edilmiştir.

B) **<u>Taşınmazların değerlerini etkileyen objektif değerler:</u>** Dava konusu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak değer artışlarının olmayacağı belirtilmiştir.

—***Kapitalizasyon faiz oranı:*** Kapitalizasyon Faiz Oranının **%4** olacağı sonucuna varılmıştır.

—Taşınmazların yıllık getireceği net gelir:

Çizelge 3.15 Özyurt Köyü 2006 yılı ürün gelir tablosu

Ürün	**Verim (Kg/da)**	**Fiyat (TL/kg)**	**Brüt Gelir (TL/da)**	**Masraf (TL/da)**	**Net Gelir (TL/da)**	**Mün.Or. (%)**	**Oranlı Net Gelir (TL/da)**
Buğday			168,00	100,30	67,70	50	33,85
Dane	350	0,380	133,00				
Saman	250	0,140	35,00				
Bostan	1.750	0,300	525,00	180,48	344,52	50	172,26
TOPLAM					**412,22**		**206,11**

$$TÇD = \frac{206,11}{0,04} = 5.152,75.\text{-TL/da}$$

$$TÇMD = \frac{5.152,75}{1.000} = 5,15.\text{-TL/m}^2$$

—Değerlendirme ve Sonuç: Arazinin çıplak toprak değeri **5,15.-TL/m^2** olarak tespit edilmiştir.

Kamulaştırma alanı ile çıplak toprak değeri çarpımına dava tarihine kadar oluşacak ÜFE değeri eklenerek toplam kamulaştırma bedeli bulunur. Özyurt Köyüne ait mahkeme tarafından bilirkişilere tespit ettirilen kamulaştırma bedelleri Çizelge 3.16'da gösterilmiştir.

Çizelge 3.16 Özyurt Köyü Mahkeme Ara Kararı Gereği Kamulaştırma Bedel listesi

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN
AŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELLERİNİ GÖSTERİ
ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ

SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	YILLIK ORTALAMA NET GELİR (TL/da)	K. FAİZ ORANI (%)	TÇMD (TL/m^2)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	MAHKEME ARA KARARI KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)
1	P:15	663	59.000,00	14.302,54	206,11	4,00	5,15	73.658,08	75.934,11
2	P:15	664	59.000,00	7.696,06	206,11	4,00	5,15	39.634,71	40.859,42
3	P:15	667	59.000,00	8.422,23	206,11	4,00	5,15	43.374,48	44.714,75
4	P:15	668	59.000,00	6.434,55	206,11	4,00	5,15	33.137,93	34.161,89
5	P:15	669	59.000,00	5.530,57	206,11	4,00	5,15	28.482,44	29.362,55
6	P:15	670	59.000,00	111,66	206,11	4,00	5,15	575,05	592,82
7	P:15	673	59.000,00	18.806,81	206,11	4,00	5,15	96.855,07	99.847,89
8	P:15	674	14.000,00	2.791,88	206,11	4,00	5,15	14.378,18	14.822,47
9	P:18	931	100.000,00	7.945,15	206,11	4,00	5,15	40.917,52	42.181,87
10	P:18	933	100.000,00	10.357,94	206,11	4,00	5,15	53.343,39	56.244,98
11	P:18	934	100.000,00	10.339,22	206,11	4,00	5,15	53.246,98	54.892,31
12	P:18	935	99.200,00	12.405,62	206,11	4,00	5,15	63.888,94	65.863,11
13	P:18	937	100.000,00	8.949,31	206,11	4,00	5,15	46.088,95	47.513,10
14	P:18	938	99.800,00	11.477,87	206,11	4,00	5,15	59.111,03	61.891,20
15	P:19	940	100.000,00	6.868,02	206,11	4,00	5,15	35.370,30	36.463,24
16	P:19	947	45.000,00	3.215,88	206,11	4,00	5,15	16.561,78	17.073,54
17	P:19	948	70.000,00	5.842,20	206,11	4,00	5,15	30.087,33	31.017,03
18	P:19	949	100.000,00	9.770,02	206,11	4,00	5,15	50.315,60	51.870,35
19	P:19	950	100.000,00	12.130,16	206,11	4,00	5,15	62.470,32	64.400,65
20	P:19	951	100.000,00	12.474,87	206,11	4,00	5,15	64.245,58	66.230,77
							TOPLAM	905.743,66	935.938,06

3.5. Taşınmaz Bedellerinin Alternatif Yöntemlerle Belirlenmesi

İdare ve mahkeme tarafından bilirkişilere tespit ettirilen bedellerin yanı sıra, çalışmanın amacına ulaşabilmesi ve daha iyi yorumlanabilmesi için aynı parsellerin alternatif yöntemler kullanılarak bedelleri belirlenmiştir. Tarım arazilerinin değerlerinin belirlenmesinde seçilen alternatif yöntemler Karşılaştırma Yöntemi ve Bulanık Mantık Yöntemleridir.

3.5.1. Taşınmaz bedellerinin Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenmesi

Ankara-Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi kapsamında Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait parsellerin bedelleri Karşılaştırma Yöntemine göre hesaplanmıştır. Bu yöntemin esası sürüm değerleri bilinen taşınmazlar yardımıyla, değeri bilinmeyen taşınmazın sürüm değerini bulmaktır.

3.5.1.1. Yenice Köyü parselleri için Karşılaştırma Yönteminin Uygulanması

Yenice Köyüne ait parsellerin bedelleri belirlenirken, Karşılaştırma Yönteminin esasları dikkate alınarak emsal oluşturabilecek, tapuda daha önce işlem görmüş 30 adet parsel seçilmiştir. İşlem nedenleri ve işlem bedelleri belirlenmiştir.

Bu parseller Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenice Köyü yerleşim merkezlerine yakın tapuda ve fiili durumda tarla vasfında bulunan taşınmazlardır. Tarıma elverişli, eğimi üretime uygun, tuzluluk, yaşlık, çoraklık ve alkalilik problemi olmayan, su tutma kapasitesi iyi, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, sulama imkânı bulunan 1. sınıf sulu tarım arazileridir. Emsal parsellerin tapu işlem günündeki bedelleri belirlendikten sonra TEFE katsayıları kullanılarak bedelleri değerleme gününe getirilmiştir.

Değerleme Günü = 20 Nisan 2008

Değerleme Günü TEFE = 11531,83

Tapu İşlem Bedeli = TB

Tapu İşlem Günü TEFE = TG_{TEFE}

Değerleme Günü TEFE = DG_{TEFE}

Değerleme Günü Bedeli = DGB

Kamulaştırma Alanı = KA

$$DGB\ (TL) = \frac{TB}{TG_{\ TEFE}} * DG_{TEFE} \qquad (3.6)$$

.

Parsellerin değerleme günündeki m^2 birim bedelleri bulunmuştur.

$$TÇMD\ (TL/m^2) = \frac{DGB}{KA} \qquad (3.7)$$

Tüm emsal parseller için m^2 birim bedelleri bulunarak bu değerlerin aritmetik ortalaması alınmıştır.

Ortalamaya göre tüm emsal parsellerin sapma değerleri belirlenmiştir. Karşılaştırma yönteminde kullanılabilecek emsal parsel m^2 birim fiyatları ortalama değerden en fazla ± %15 sapmalıdır.

δ = standart sapma

$$\delta = \frac{Ortalama \quad - TÇMD}{Ortalama} \qquad (3.8)$$

Sapmaları ± %15'in üzerinde olan parsellerin satış nedenleri yeniden incelenerek bu parsellerin satış fiyatlarının piyasa gerçek rayiciyle uyuşmadığı görülmüş ve emsal parsel listesinden çıkarılmıştır.

Kalan parsellerin m^2 birim fiyatlarının yeniden aritmetik ortalaması alınmış ve sapma oranlarının ± %15 oranında kaldığı belirlenmiştir.

Bulunan ortalama m^2 birim bedeli emsal rayiç bedeli olarak kabul edilmiştir.

Kamulaştırılacak parsellerin nitelik ve öznitelikleri yönünden emsal parsellere benzerliği değeri etkileyecek önemli ayrıcalıklarının olmadığı görüldüğünden düzeltme işlemi yapılmamıştır.

Çizelge 3.17 Yenice Köyü Karşılaştırma Yöntemi, Emsal parsel rayiç bedel hesabı

KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN KULLANILACAK SATIŞ BEDELLERİ BİLİNEN EMSAL PARSEL LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ

SIRA NO	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	TAPU İŞLEM NEDENİ	TAPU İŞLEM TARİHİ	TAPU İŞLEM BEDELİ (TL)	İŞLEM TARİHİ TEFE	DEĞERLEME GÜNÜ İŞLEM BEDELİ (TL)	DEĞELEME GÜNÜ m^2 DEĞERİ (TL/m^2)	SAPMA (± %15)	AÇIKLAMA	DEĞELEME GÜNÜ m^2 DEĞERİ (TL/m^2)	SAPMA (± %15)
1	296	62.700,00	Satış	Oca.00	65.400,00	2094	360.163,17	5,74	0,05819		5,74	-0,01729
2	295	32.000,00	Satış	Şub.97	7.250,00	462,8	189.373,18	5,92	0,02971		5,92	0,01257
3	308	21.800,00	Satış	Haz.94	1.100,00	102,2	124.119,50	5,69	0,06649		5,69	-0,02634
4	306	19.900,00	Hacız	Haz.02	72.110,00	5572	149.239,10	7,50	-0,22960	İPTAL	0,00	-
5	309	17.400,00	İzale-i Şuyu	Eyl.99	20.530,00	1700,8	139.198,30	8,00	-0,31165	İPTAL	0,00	-
6	293	13.700,00	Satış	Nis.03	50.882,49	7410	79.186,00	5,78	0,05232		5,78	-0,01099
7	305	9.900,00	Satış	Nis.03	36.769,10	7410	57.222,00	5,78	0,05232		5,78	-0,01099
8	294	9.000,00	Satış	Nis.03	33.426,46	7410	52.020,00	5,78	0,05232		5,78	-0,01099
9	307	8.600,00	Satış	Kas.04	38.800,00	8392,7	51.526,16	5,99	0,01766		5,99	0,02468
10	292	8.300,00	Satış	Eyl.98	4.700,00	1101,2	49.218,67	5,93	0,02773		5,93	0,01457
11	310	17.700,00	Satış	Mar.03	62.500,00	7.281,80	98.978,19	5,39	0,08315		5,39	-0,04499
12	311	24.150,00	Satış	Haz.02	68.900,00	5.572,00	142.595,67	5,90	0,03189		5,90	0,01034
13	312	13.600,00	Satış	Haz.02	38.100,00	5.572,00	78.851,89	5,80	0,04938		5,80	-0,00787
14	322	13.900,00	Satış	May.00	16.630,00	2.339,50	81.972,36	5,90	0,03309		5,90	0,00911
15	323	12.950,00	Satış	Şub.00	14.400,00	2179,3	76.198,02	5,88	0,03527		5,88	0,00688
16	324	13.100,00	Satış	Eyl.00	16.600,00	2.448,30	78.188,28	5,97	0,02140		5,97	0,02093
17	346	26.300,00	Satış	Oca.00	27.000,00	2.094,00	148.691,22	5,65	0,07304		5,65	-0,03259
18	347	39.900,00	Satış	Mar.02	140.550,00	5387,9	300.821,97	7,54	-0,23615	İPTAL	0,00	-
19	348	27.600,00	Satış	May.03	105.000,00	7.364,00	164.427,23	5,96	0,02322		5,96	0,01913
20	349	43.200,00	Satış	Kas.99	41.500,00	1.852,70	258.310,00	5,98	0,01963		5,98	0,02272
21	350	17.800,00	Satış	Ara.01	45.800,00	4.951,70	106.661,92	5,99	0,01752		5,99	0,02481
22	351	16.000,00	Satış	Şub.01	22.200,00	2757,6	92.836,75	5,80	0,04867		5,80	-0,00711
23	352	16.200,00	Satış	Şub.01	31.000,00	2757,6	129.636,91	8,00	-0,31204	İPTAL	0,00	-
24	353	17.500,00	Satış	Kas.99	15.750,00	1.852,70	98.033,31	5,60	0,08152		5,60	-0,04314
25	698	2.000,00	Satış	Mar.98	930,00	912,7	11.750,41	5,88	0,03671		5,88	0,00539
26	910	1.975,00	Satış	Tem.01	4.000,00	3.920,60	11.765,37	5,96	0,02328		5,96	0,01907
27	1057	2.000,00	Satış	Oca.97	450,00	435,8	11.907,58	5,95	0,02383		5,95	0,01852
28	1060	2.000,00	Satış	Nis.98	950,00	949,3	11.540,33	5,77	0,05393		5,77	-0,01272
29	1063	3.500,00	Satış	Kas.01	8.500,00	4.755,50	20.612,04	5,89	0,03442		5,89	0,00774
30	1064	4.050,00	Satış	Eki.99	3.650,00	1.780,10	23.645,40	5,84	0,04275		5,84	-0,00089
							ORTALAMA	6,10	ORTALAMA		5,84	

DEĞERLEME TARİHİ : 20 nisan 2008
DEĞERLEME GÜNÜ TEFE :11531,83
m^2 RAYİÇ BEDELİ = (5,84 TL/m^2)

Çizelge 3.18 Yenice Köyü kamulaştırılan parsellerin Karşılaştırma Yöntemi Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ BEDELLERİ ANKARA/POLATLI/YENİCE KÖYÜ							
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	DEĞERLEME TARİHİ	m^2 RAYİÇ BEDELİ (TL/m^2)	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BEDELLER (TL)
1	P.4	143	17.850,00	1.917,25		5,84	11.196,74
2	P.4	144	13.250,00	1.555,33		5,84	9.083,13
3	P.4	145	19.000,00	1.732,95		5,84	10.120,43
4	P.4	146	17.550,00	1.845,40		5,84	10.777,14
5	P.4	147	18.800,00	1.877,69		5,84	10.965,71
6	P.4	148	21.200,00	1.952,86		5,84	11.404,70
7	P.4	149	23.750,00	1.786,94		5,84	10.435,73
8	P.4	150	15.250,00	1.444,93		5,84	8.438,39
9	P.4	151	17.000,00	1.401,77		5,84	8.186,34
10	P.4	152	15.000,00	1.660,86		5,84	9.699,42
11	P.4	153	14.250,00	1.265,19		5,84	7.388,71
12	P.4	154	19.650,00	1.859,33		5,84	10.858,49
13	P.4	155	9.200,00	812,04	20.04.2008	5,84	4.742,31
14	P.4	156	13.300,00	1.744,53		5,84	10.188,06
15	P.4	158	20.400,00	750,70		5,84	4.384,09
16	P.4	277	18.450,00	3.222,24		5,84	18.817,88
17	P.4	281	39.000,00	6.101,86		5,84	35.634,86
18	P.4	282	30.950,00	6.504,93		5,84	37.988,79
19	P.4	283	35.550,00	8.150,31		5,84	47.597,81
20	P.4	284	20.400,00	4.727,32		5,84	27.607,55
21	P.4	285	18.850,00	3.926,17		5,84	22.928,83
22	P.4	288	34.100,00	9.371,63		5,84	54.730,32
23	P.4	289	36.000,00	9.010,27		5,84	52.619,98
24	P.4	290	44.300,00	18.808,79		5,84	109.843,33
25	P.4	311	24.150,00	2.464,74		5,84	14.394,08
						TOPLAM	560.032,82

3.5.1.2. Kocahacılı Köyü parselleri için Karşılaştırma Yönteminin Uygulanması

Kocahacılı Köyüne ait parsellerin bedelleri belirlenirken, Karşılaştırma Yönteminin esasları dikkate alınarak emsal oluşturabilecek, tapuda daha önce işlem görmüş 20 adet parsele ulaşılabilmiştir. İşlem nedenleri ve işlem bedelleri belirlenmiştir.

Bu parseller Ankara İli, Polatlı İlçesi, Kocahacılı Köyü yerleşim merkezlerine yakın tapuda ve fiili durumda tarla vasfında bulunan taşınmazlardır. Tarıma elverişli, eğimi üretime uygun, tuzluluk, yaşlık, çoraklık ve alkalilik problemi olmayan, su tutma kapasitesi iyi, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, sulama imkânı bulunan II. sınıf kuru tarım arazileridir. Buğday-ayçiçeği münavebe sistemi uygulanmaktadır.

Emsal parsellerin tapu işlem günündeki bedelleri belirlendikten sonra TEFE

katsayıları kullanılarak bedelleri değerleme gününe getirilmiştir (Formül(3.6)). Parsellerin değerleme günündeki m^2 birim bedelleri bulunmuştur (Formül (3.7)).

Tüm emsal parseller için m^2 birim bedelleri bulunarak bu değerlerin aritmetik ortalaması alındı.

Ortalamaya göre tüm emsal parsellerin sapma değerleri belirlenmiştir. Karşılaştırma yönteminde kullanılabilecek emsal parsel m^2 birim fiyatları ortalama değerden en fazla ± %15 sapmalıdır (Formül (3.8)).

Sapması ± %15'in üzerinde olan parsel olmamıştır. Bulunan ortalama m^2 birim bedeli emsal rayiç bedeli olarak kabul edilmiştir.

Kamulaştırılacak parsellerin nitelik ve öznitelikleri yönünden emsal parsellere benzerliği değeri etkileyecek önemli ayrıcalıklarının olmadığı görüldüğünden düzeltme işlemi yapılmamıştır. M^2 rayicine göre kamulaştırma parsellerinin bedelleri belirlenmiştir.

Çizelge 3.19 Kocahacılı Köyü Karşılaştırma Yöntemi için Emsal parsel rayiç bedel hesabı

KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN KULLANILACAK SATIŞ BEDELLERİ BİLİNEN EMSAL PARSEL LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ

SIRA NO	ADA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	TAPU İŞLEM NEDENİ	TAPU İŞLEM TARİHİ	TAPU İŞLEM BEDELİ (TL)	TAPU İŞLEM TARİHİ TEFE	NİSAN 2008 TEFE	DEĞERLEME GÜNÜ İŞLEM BEDELİ (TL)	DEĞELEME GÜNÜ m^2 DEĞERİ	SAPMA (± %15)	AÇIKLAMALAR
1	-	1122	7.550,00	SATIŞ	Şubat 00	2.350,00	2094	11531,83	12.941,64	1,71	0,01105	KABUL
2	-	1124	6.900,00	SATIŞ	Haziran 04	8.600,00	7982,7	11531,83	12.423,58	1,80	-0,03880	KABUL
3	-	2248	17.950,00	SATIŞ	Eylül 03	18.400,00	7173,3	11531,83	29.579,92	1,65	0,04925	KABUL
4	110	7	9.604,00	SATIŞ	Mart 99	2.000,00	1352,9	11531,83	17.047,57	1,78	-0,02410	KABUL
5	110	8	14.705,00	SATIŞ	Haziran 00	5.200,00	2.346,40	11531,83	25.556,39	1,74	-0,00269	KABUL
6	110	9	9.400,00	SATIŞ	Mayıs 98	1.500,00	980,2	11531,83	17.647,16	1,88	-0,08313	KABUL
7	111	1	1.590,00	SATIŞ	Şubat 01	650,00	2757,6	11531,83	2.718,19	1,71	0,01368	KABUL
8	111	2	10.727,00	SATIŞ	Temmuz 02	8.800,00	5.720,70	11531,83	17.739,11	1,65	0,04592	KABUL
9	112	6	14.430,00	SATIŞ	Mart 99	3.100,00	1352,9	11531,83	26.423,74	1,83	-0,05648	KABUL
10	112	7	14.430,00	SATIŞ	Haziran 02	11.100,00	5.572,00	11531,83	22.972,60	1,59	0,08151	KABUL
11	112	8	2.636,00	SATIŞ	Ocak 2003	2.700,00	6.840,70	11531,83	4.551,57	1,73	0,00379	KABUL
12	112	9	9.001,00	SATIŞ	Ocak 00	2.850,00	2.094,00	11531,83	15.695,18	1,74	-0,00488	KABUL
13	117	5	23.734,00	SATIŞ	Mart 03	28.500,00	7.281,80	11531,83	45.134,05	1,90	-0,09591	KABUL
14	117	6	28.552,00	SATIŞ	Mart 98	4.100,00	912,70	11531,83	51.802,90	1,81	-0,04558	KABUL
15	117	7	17.592,00	SATIŞ	Eylül 01	10.450,00	4.276,70	11531,83	28.177,71	1,60	0,07694	KABUL
16	153	6	30.251,00	SATIŞ	Ağustos 01	17.000,00	4.059,50	11531,83	48.291,93	1,60	0,08003	KABUL
17	153	7	9.371,00	SATIŞ	Nisan 02	7.350,00	5.485,50	11531,83	15.451,45	1,65	0,04978	KABUL
18	153	8	57.655,00	SATIŞ	Nisan 02	45.250,00	5.485,50	11531,83	95.126,30	1,65	0,04917	KABUL
19	154	4	66.408,00	SATIŞ	Mart 01	32.000,00	3.035,00	11531,83	121.587,66	1,83	-0,05514	KABUL
20	154	5	30.050,00	SATIŞ	Ocak 03	33.000,00	6.840,70	11531,83	55.630,33	1,85	-0,06686	KABUL
									ORTALAMA	1,74		

DEĞERLEME TARİHİ : 20 NİSAN 2008
DEĞERLEME GÜNÜ TEFE : 11531,83

m^2 RAYİÇ BEDELİ = (1,74 TL/m^2)

Çizelge 3.20 Kocahacılı Köyü kamulaştırılan parsellerin Karşılaştırma Yöntemi Bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ BEDELLERİ ANKARA/POLATLI/KOCAHACILI KÖYÜ							
SIRA NO	PAFTA	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	DEĞERLEME TARİHİ	m^2 RAYİÇ BEDELİ (TL/m^2)	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BEDELLER (TL)
1	P.7	971	13.980,00	7.298,84		1,74	12.699,98
2	P.7	972	19.180,00	2.196,53		1,74	3.821,96
3	P.7	989	17.700,00	5.578,95		1,74	9.707,37
4	P.7	990	30.000,00	6.166,32		1,74	10.729,40
5	P.7	991	41.100,00	10.455,94		1,74	18.193,34
6	P.9	992	8.800,00	6.383,91		1,74	11.108,00
7	P.9	998	11.200,00	2.067,85		1,74	3.598,06
8	P:9	999	5.200,00	5.200,00		1,74	9.048,00
9	P.9	1002	78.550,00	5.271,45		1,74	9.172,32
10	P.9	1082	16.950,00	1.238,93	20.04.2008	1,74	2.155,74
11	P.9	1085	38.950,00	10.907,17		1,74	18.978,48
12	P.9	1086	40.350,00	6.198,88		1,74	10.786,05
13	P.9	1090	31.000,00	11.084,33		1,74	19.286,73
14	P.9	1091	28.000,00	773,96		1,74	1.346,69
15	P.9	1092	6.350,00	1.122,96		1,74	1.953,95
16	P.9	1097	35.800,00	11.499,19		1,74	20.008,59
17	P.9	1098	28.200,00	4.859,78		1,74	8.456,02
18	P.9	1110	27.700,00	14.385,33		1,74	25.030,47
19	P.9	1116	102.800,00	1.325,78		1,74	2.306,86
						TOPLAM	198.388,01

3.5.1.3. Özyurt Köyü parselleri için Karşılaştırma Yönteminin Uygulanması

Özyurt Köyüne ait parsellerin bedelleri belirlenirken, Karşılaştırma Yönteminin esasları dikkate alınarak emsal oluşturabilecek, tapuda daha önce işlem görmüş 10 adet parsele ulaşılabilmiştir. İşlem nedenleri ve işlem bedelleri belirlenmiştir.

Bu parseller Ankara İli, Polatlı İlçesi, Özyurt Köyü yerleşim merkezlerine yakın tapuda ve fiili durumda tarla vasfında bulunan taşınmazlardır. Tarıma elverişli, eğimi üretime uygun, tuzluluk, yaşlık, çoraklık ve alkalilik problemi olmayan, su tutma kapasitesi iyi, kumlu-tınlı bünyeli toprak yapısında, yörede yetişen tüm bitkilerin yetişmesine uygun, sulama imkânı bulunan II. sınıf kuru tarım arazileridir. Buğday-arpa münavebe sistemi uygulanmaktadır.

Emsal parsellerin tapu işlem günündeki bedelleri belirlendikten sonra TEFE

katsayıları kullanılarak bedelleri değerleme gününe getirilmiştir (Formül(3.6)). Parsellerin değerleme günündeki m^2 birim bedelleri bulunmuştur (Formül (3.7)).

Tüm emsal parseller için m^2 birim bedelleri bulunarak bu değerlerin aritmetik ortalaması alındı.

Ortalamaya göre tüm emsal parsellerin sapma değerleri belirlenmiştir. Karşılaştırma yönteminde kullanılabilecek emsal parsel m^2 birim fiyatları ortalama değerden en fazla ± %15 sapmalıdır (Formül (3.8)).

Sapması ± %15'in üzerinde olan parsel olmamıştır. Bulunan ortalama m^2 birim bedeli emsal rayiç bedeli olarak kabul edilmiştir.

Kamulaştırılacak parsellerin nitelik ve öznitelikleri yönünden emsal parsellere benzerliği değeri etkileyecek önemli ayrıcalıklarının olmadığı görüldüğünden düzeltme işlemi yapılmamıştır. M^2 rayicine göre kamulaştırma parsellerinin bedelleri belirlenmiştir.

Çizelge 3.21 Özyurt Köyü Karşılaştırma Yöntemi için Emsal parsel rayiç bedel hesabı

KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İÇİN KULLANILACAK SATIŞ BEDELLERİ BİLİNEN PARSEL LİSTESİ
ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ

SIRA NO	PARSEL	TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	TAPU İŞLEM NEDENİ	TAPU İŞLEM TARİHİ	TAPU İŞLEM BEDELİ (TL)	TAPU İŞLEM TARİHİ TEFE	NİSAN 2008 TEFE	DEĞERLEME GÜNÜNE GÖRE İŞLEM BEDELİ (TL)	DEĞELEME GÜNÜNE GÖRE m^2 DEĞERİ	SAPMA (± %15)	AÇIKLAMALAR
1	952	100.000,00	SATIŞ	Oca.04	80.800,00	7576,50	11531,83	122.981,83	1,23	-0,00282	KABUL
2	953	100.000,00	SATIŞ	Mar.98	9.500,00	912,70	11531,83	120.031,10	1,20	0,02124	KABUL
3	954	100.000,00	SATIŞ	Kas.03	75.000,00	7336,20	11531,83	117.893,08	1,18	0,03868	KABUL
4	1029	100.000,00	SATIŞ	Tem.00	26.700,00	2370,50	11531,83	129.888,15	1,30	-0,05913	KABUL
5	1030	26.500,00	SATIŞ	Mar.01	8.700,00	3035,00	11531,83	33.056,65	1,25	-0,01717	KABUL
6	1032	41.000,00	SATIŞ	Nis.03	31.650,00	7410,00	11531,83	49.255,39	1,20	0,02040	KABUL
7	1036	83.000,00	SATIŞ	Mar.98	8.000,00	912,70	11531,83	101.078,82	1,22	0,00697	KABUL
8	1037	50.400,00	SATIŞ	Mar.99	7.700,00	1352,90	11531,83	65.633,15	1,30	-0,06187	KABUL
9	1038	36.100,00	SATIŞ	May.03	26.500,00	7364,00	11531,83	41.498,30	1,15	0,06265	KABUL
10	1039	49.500,00	SATIŞ	Eki.02	33.000,00	6213,30	11531,83	61.247,71	1,24	-0,00894	KABUL
								ORTALAMA	1,23		

m^2 RAYİÇ BEDELİ = (1,23 TL/m^2)

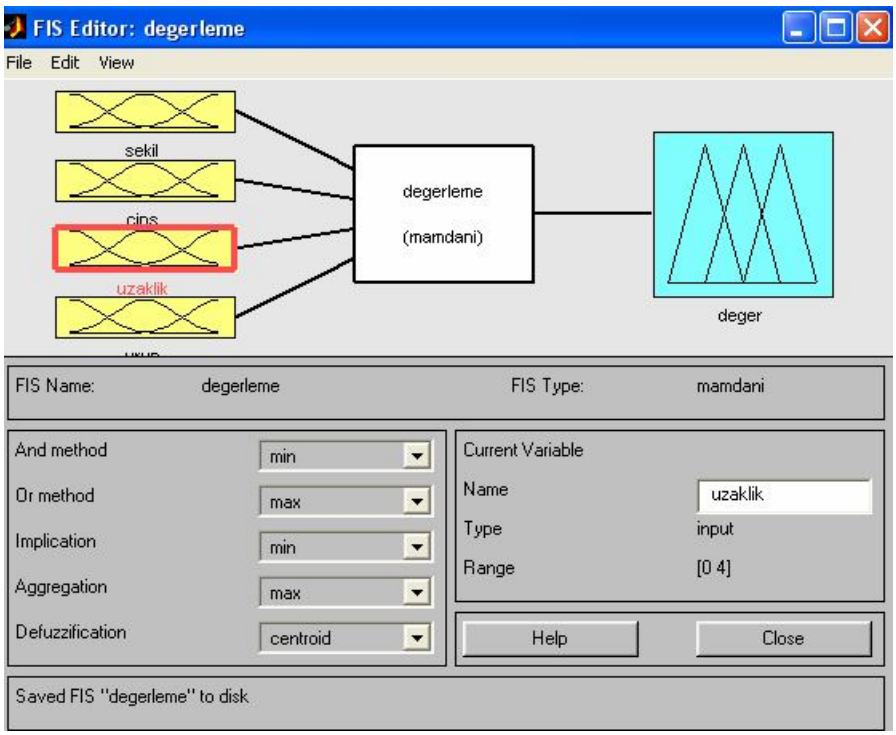
DEGERLEME TARIHI : 20 NISAN 2008
DEGERLEME GUNU TEFE : 11531,83

Çizelge 3.22 Özyurt Köyü kamulaştırılan parsellerin Karşılaştırma Yöntemi bedelleri

ANKARA - KONYA DEMİRYOLU HIZLI TREN PROJESİ KAPSAMINDA YENİ GÜZERGAH İÇİN KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZLARIN KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ BEDELLERİ ANKARA/POLATLI/ÖZYURT KÖYÜ							
SIRA NO	**PAFTA**	**PARSEL**	**TAŞINMAZIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)**	**KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)**	**DEĞERLEME TARİHİ**	**m^2 RAYİÇ BEDELİ (TL/m^2)**	**KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BEDELLER (TL)**
1	P:15	663	59.000,00	14.302,54	**20.04.2008**	1,23	17.592,12
2	P:15	664	59.000,00	7.696,06		1,23	9.466,15
3	P:15	667	59.000,00	8.422,23		1,23	10.359,34
4	P:15	668	59.000,00	6.434,55		1,23	7.914,50
5	P:15	669	59.000,00	5.530,57		1,23	6.802,60
6	P:15	670	59.000,00	111,66		1,23	137,34
7	P:15	673	59.000,00	18.806,81		1,23	23.132,38
8	P:15	674	14.000,00	2.791,88		1,23	3.434,01
9	P:18	931	100.000,00	7.945,15		1,23	9.772,53
10	P:18	933	100.000,00	10.357,94		1,23	12.740,27
11	P:18	934	100.000,00	10.339,22		1,23	12.717,24
12	P:18	935	99.200,00	12.405,62		1,23	15.258,91
13	P:18	937	100.000,00	8.949,31		1,23	11.007,65
14	P:18	938	99.800,00	11.477,87		1,23	14.117,78
15	P:19	940	100.000,00	6.868,02		1,23	8.447,66
16	P:19	947	45.000,00	3.215,88		1,23	3.955,53
17	P:19	948	70.000,00	5.842,20		1,23	7.185,91
18	P:19	949	100.000,00	9.770,02		1,23	12.017,12
19	P:19	950	100.000,00	12.130,16		1,23	14.920,10
20	P:19	951	100.000,00	12.474,87		1,23	15.344,09
						TOPLAM	216.323,25

3.5.2 Bulanık Mantık Yöntemi İle Bedel Tespiti

Bulanık Mantık Metodolojisi ile taşınmaz bedellerinin belirlenmesi MATLAB 6.5 programı yardımıyla yapılmıştır.



Şekil 3.3 Bulanık Mantık girdi değişkenleri

Kırsal alanda parsel değerlerini etkileyecek kriterlerin belirlenmesinde Kırsal alanda parsel değerlerini etki edebilecek kriterler belirlenmesinde bunlar arasından elde var olan veriler incelenerek verilerimize en uygun, dört adet girdi değişkeni seçilmiştir. Bunlar;

—Arazinin şekli (şekil),

—Toprağın cinsi (cins),

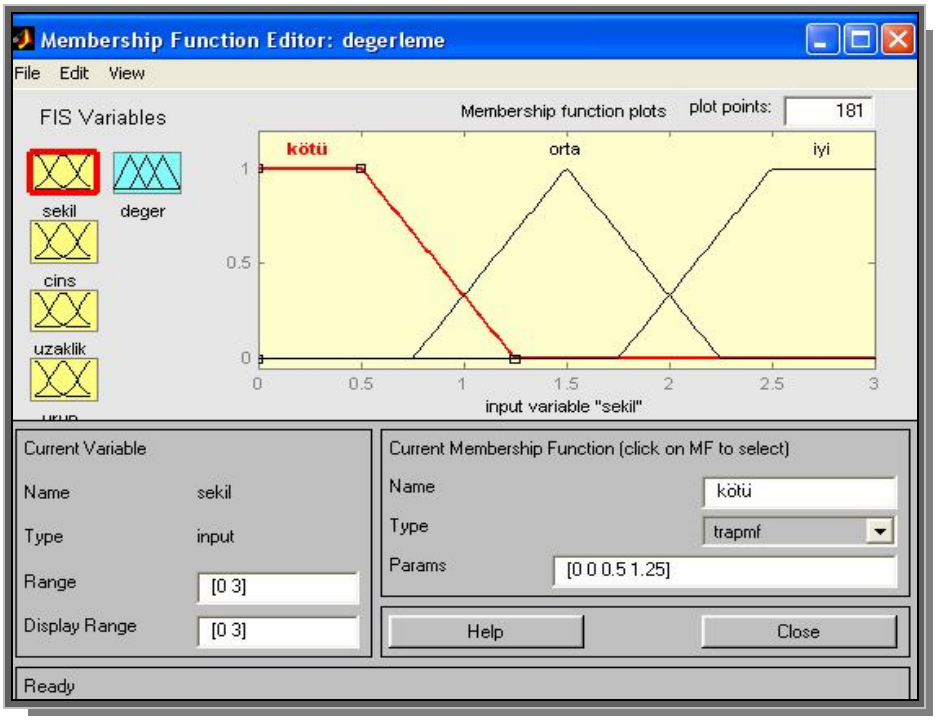
—Köy merkezine uzaklık (uzaklık)

—Yetiştirilen ürünün kalitesi (ürün)

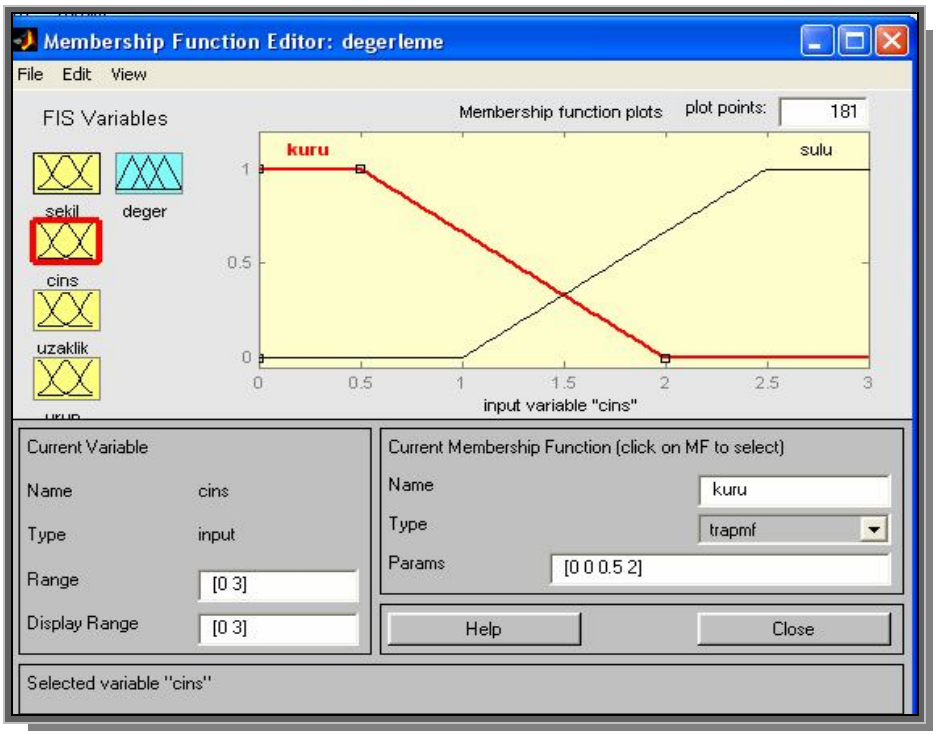
olarak belirlenmiştir.

Bu değişkenler programda tanımlanmıştır. Şekil 3.3'de Bulanık Mantıkta tanımlanan kriterlere ait ekran görüntüsü resmedilmektedir.

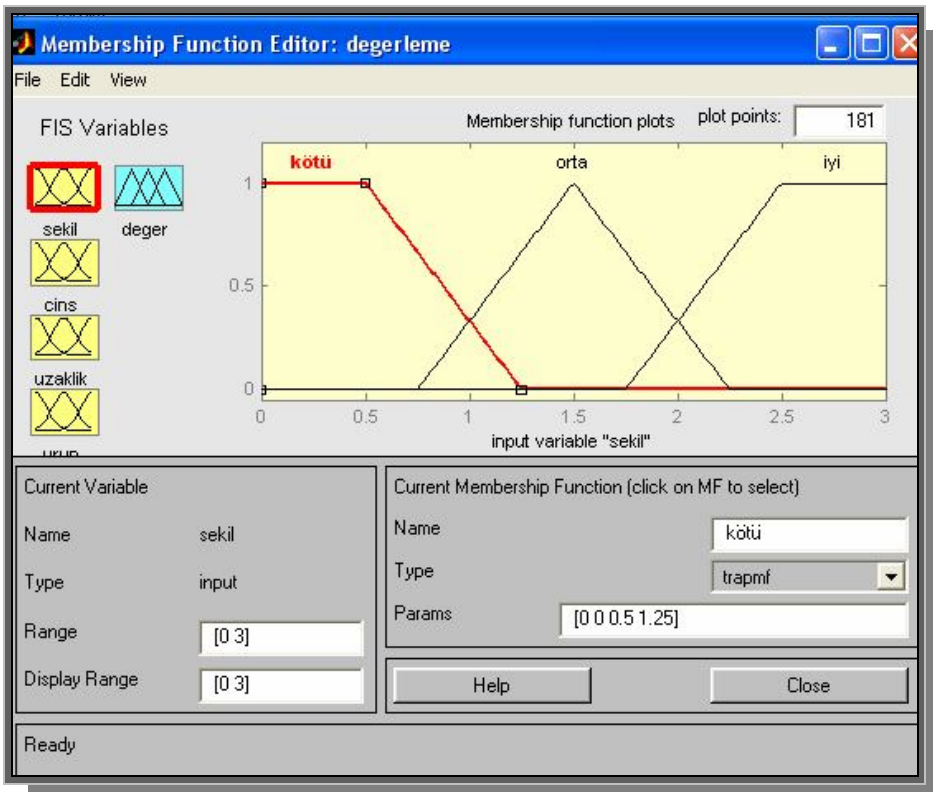
Örneğin, şekil kriterine ait dilsel niteleyiciler belirlenerek, konuşma dilinde belirsiz tanımlamalar olan kötü, orta ve iyi ifadeleri, değerleme için sembolik sayılarla (0,3) aralığında tanımlanmıştır. Şekil 3.4'de şekil kriterine ait üyelik fonksiyonları gösterilmiştir.



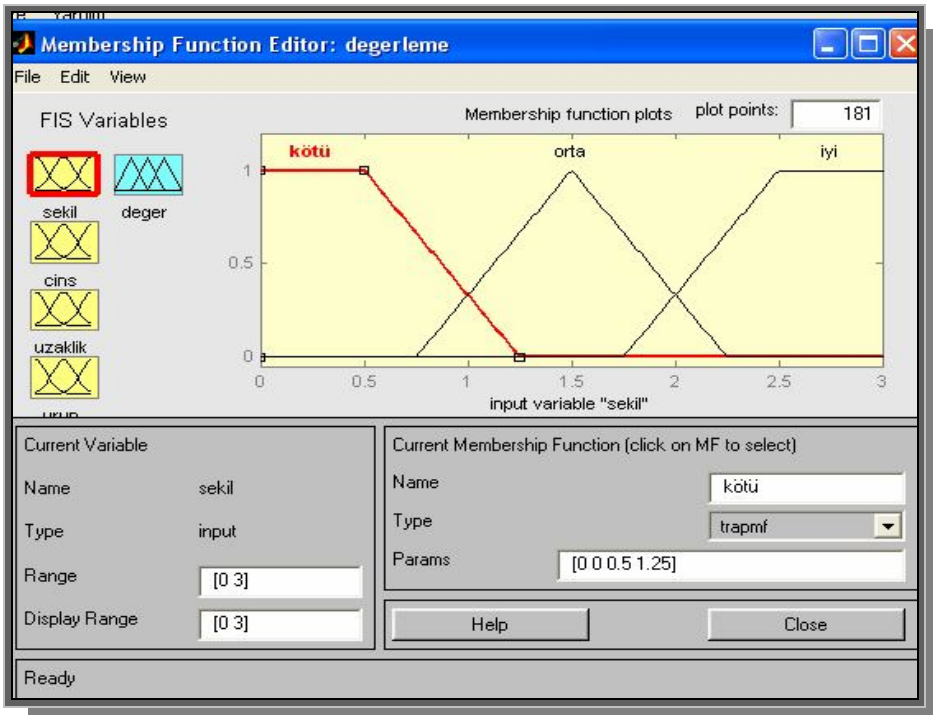
Şekil 3.4 Şekil kriterinin üyelik fonksiyonları



Şekil 3.5 Cins kriterinin üyelik fonksiyonları



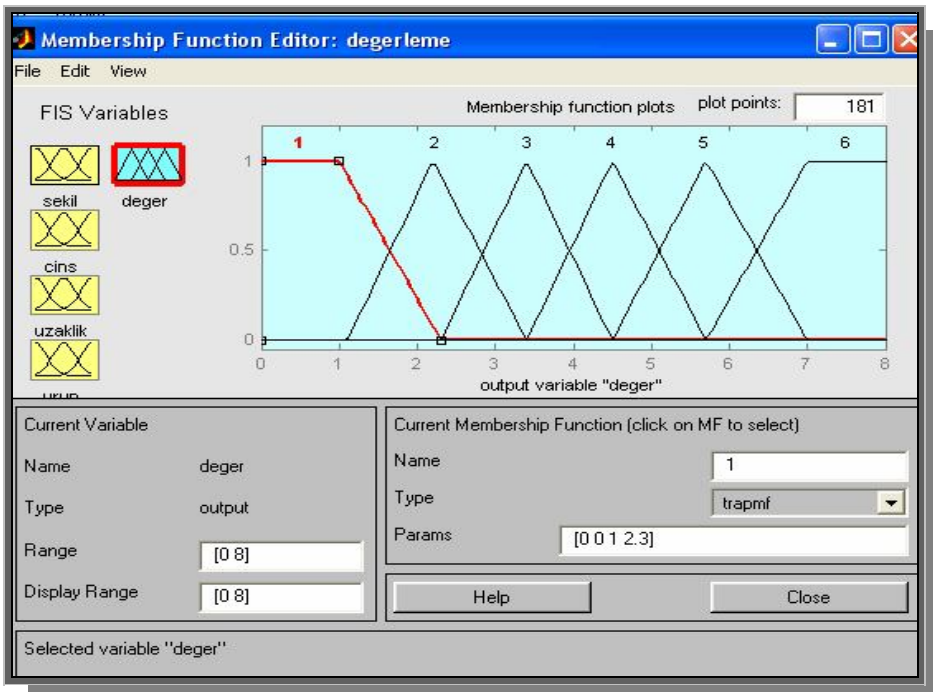
Şekil 3.6 Uzaklık kriterinin üyelik fonksiyonları



Şekil 3.7 Ürün kriterinin üyelik fonksiyonları

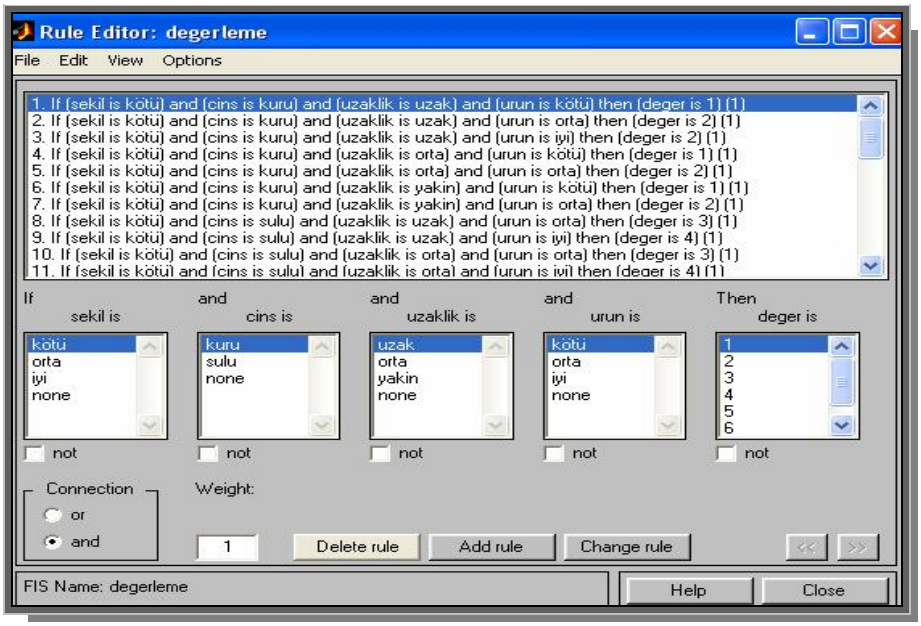
Aynı şekilde cins kriteri kuru ve sulu ifadeleri kullanılarak (0,3) aralığında, uzaklık kriteri yakın, orta, uzak ifadeleri ile (0,4) aralığında, ürün kriteri kötü, orta, iyi ifadeleri ile (0,3) aralığında tanımlamaları yapılmıştır. Şekil 3.5'de cins, şekil 3.6'da uzaklık, şekil 3.7'de ürün kriterine ait üyelik fonksiyonları gösterilmiştir.

Bulanık Mantıkta parsel bedellerinin belirlenebilmesi için parsellere ait m^2 birim bedellerinin bulunması amaçlanmıştır. Çıktı değişkeninin adı değer olarak tanımlanmıştır. Daha önce diğer yöntemler kullanılarak hesaplanmış olan Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait m^2 birim fiyatları incelendiğinde bu değerin 0 ile 8 arasında değiştiği görülmüştür. Bu nedenle Bulanık Mantıkta değer çıktı değişkeni (0,8) aralığında tanımlanmıştır.



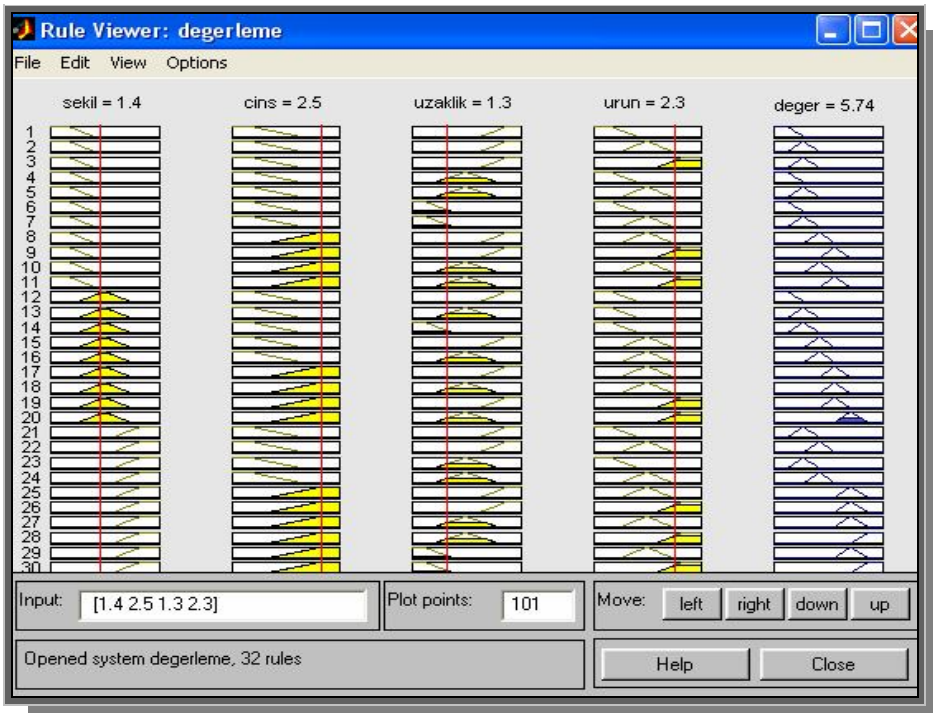
Şekil 3.8 Çıkış birimi

Tanımlama işlemlerinden sonra kurallar oluşturulmuştur (Şekil 3.9). Bu kurallar veri tabanındaki girişleri çıkış değişkenlerine bağlayan mantıksal, EĞER-İSE türünde yazılan kurallardır.



Şekil 3.9 Bulanık kural tabanı

Oluşturulan model yardımıyla taşınmaz bedellerinin belirleme işlemi örneği Şekil 3.10 verilmiştir.



Şekil 3.10 Bulanık Çıkarım Motoru

Şekil, cins, uzaklık ve ürün kriterleri için belirlenen puanlar bulanık çıkarım motorunda girilerek sonuç kısmında elde edilen değerler m² birim fiyatı olarak kabul edilmiştir. Kullanılan puanlar Yenice Köyü için (Çizelge 3.23)'de, Kocahacılı Köyü için (Çizelge 3.24)'de, Özyurt Köyü için (Çizelge 3.25)'de gösterilmiştir.

Bulanık Mantık yardımıyla belirlenen m² birim fiyatları Yenice (Çizelge 3.26), Kocahacılı (Çizelge 3.27), Özyurt (Çizelge 3.28)'de verilmektedir.

Çizelge 3.23 Yenice Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemi için puan tablosu

ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ BULANIK MANTIK YÖNTEMİ İÇİN PUAN TABLOSU					
SIRA NO	PARSEL	ŞEKİL	CİNS	UZAKLIK	ÜRÜN
1	143	1,40	2,30	1,30	2,30
2	144	1,40	2,30	0,65	2,30
3	145	1,40	2,30	2,90	2,30
4	146	1,40	2,30	2,90	2,30
5	147	1,40	2,30	2,90	2,30
6	148	1,40	2,30	2,90	2,30
7	149	1,40	2,30	2,90	2,30
8	150	1,40	2,30	2,40	2,30
9	151	1,40	2,30	3,00	2,30
10	152	1,40	2,30	3,00	2,30
11	153	1,40	2,30	3,00	2,30
12	154	1,40	2,30	3,00	2,30
13	155	1,40	2,30	3,00	2,30
14	156	1,40	2,30	3,00	2,30
15	158	1,30	2,30	3,00	2,30
16	277	1,40	2,30	2,20	2,30
17	281	2,10	2,30	2,00	2,30
18	282	2,10	2,30	2,00	2,30
19	283	2,10	2,30	2,00	2,30
20	284	1,60	2,30	2,00	2,30
21	285	1,60	2,30	2,00	2,30
22	288	2,20	2,30	1,75	2,30
23	289	2,20	2,30	1,60	2,30
24	290	0,60	2,30	1,30	2,30
25	311	1,60	2,30	0,70	2,30

Çizelge 3.24 Kocahacılı Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemi için puan tablosu

ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ BULANIK MANTIK YÖNTEMİ İÇİN PUAN TABLOSU					
SIRA NO	PARSEL	ŞEKİL	CİNS	UZAKLIK	ÜRÜN
1	971	1,90	0,50	2,80	0,90
2	972	2,10	0,50	3,10	0,90
3	989	1,60	0,50	3,10	0,90
4	990	2,10	0,50	3,10	0,90
5	991	1,60	0,50	3,20	0,90
6	992	1,60	0,50	3,20	0,90
7	998	1,40	0,50	3,20	0,90
8	999	1,30	0,50	3,20	0,90
9	1002	2,50	0,50	3,20	0,90
10	1082	0,60	0,50	2,70	0,90
11	1085	2,50	0,50	2,70	0,90
12	1086	2,40	0,50	2,70	0,90
13	1090	2,50	0,50	2,70	0,90
14	1091	2,40	0,50	2,70	0,90
15	1092	2,30	0,50	2,50	0,90
16	1097	2,30	0,50	2,50	0,90
17	1098	2,30	0,50	2,50	0,90
18	1110	2,50	0,50	2,50	0,90
19	1116	2,70	0,50	2,50	0,90

Çizelge 3.25 Özyurt Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemi için puan tablosu

ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ BULANIK MANTIK YÖNTEMİ İÇİN PUAN TABLOSU					
SIRA NO	PARSEL	ŞEKİL	CİNS	UZAKLIK	ÜRÜN
1	663	2,80	0,50	3,50	0,70
2	664	2,80	0,50	3,50	0,70
3	667	2,80	0,50	3,50	0,70
4	668	2,70	0,50	3,50	0,70
5	669	2,80	0,50	3,50	0,70
6	670	2,10	0,50	3,40	0,70
7	673	1,80	0,50	3,40	0,70
8	674	0,60	0,50	3,40	0,70
9	931	2,30	0,50	3,00	0,70
10	933	2,80	0,50	3,00	0,70
11	934	2,80	0,50	3,00	0,70
12	935	2,10	0,50	3,00	0,70
13	937	2,80	0,50	2,80	0,70
14	938	1,60	0,50	2,80	0,70
15	940	2,10	0,50	2,80	0,70
16	947	1,40	0,50	2,70	0,70
17	948	2,20	0,50	2,70	0,70
18	949	2,30	0,50	2,70	0,70
19	950	2,30	0,50	2,40	0,70
20	951	2,30	0,50	2,40	0,70

Çizelge 3.26 Yenice Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemiyle elde edilen bedeller

ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ BULANIK MANTIK YÖNTEMİYLE BELİRLENEN BEDELLER				
SIRA NO	PARSEL	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m^2) 25.12.2008	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ BEDELİ (TL) 25.12.2008
1	143	1.917,25	5,74	11.005,02
2	144	1.555,33	5,74	8.927,59
3	145	1.732,95	5,04	8.734,07
4	146	1.845,40	5,04	9.300,82
5	147	1.877,69	5,04	9.463,56
6	148	1.952,86	5,04	9.842,41
7	149	1.786,94	5,04	9.006,18
8	150	1.444,93	5,74	8.293,90
9	151	1.401,77	4,88	6.840,64
10	152	1.660,86	4,88	8.105,00
11	153	1.265,19	4,88	6.174,13
12	154	1.859,33	4,88	9.073,53
13	155	812,04	4,88	3.962,76
14	156	1.744,53	4,88	8.513,31
15	158	750,70	4,88	3.663,42
16	277	3.222,24	5,74	18.495,66
17	281	6.101,86	6,65	40.577,37
18	282	6.504,93	6,65	43.257,78
19	283	8.150,31	6,65	54.199,56
20	284	4.727,32	5,74	27.134,82
21	285	3.926,17	5,74	22.536,22
22	288	9.371,63	6,93	64.945,40
23	289	9.010,27	6,93	62.441,17
24	290	18.808,79	4,54	85.391,91
25	311	2.464,74	5,74	14.147,61
TOPLAM		95.896,03		554.033,80

Çizelge 3.27 Kocahacılı Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemiyle elde edilen bedeller

ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ
BULANIK MANTIK YÖNTEMİYLE BELİRLENEN BEDELLER

SIRA NO	PARSEL	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 25.12.2008	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ BEDELİ (TL) 25.12.2008
1	971	7.298,84	2,02	14.743,66
2	972	2.196,53	2,19	4.810,40
3	989	5.578,95	1,70	9.484,22
4	990	6.166,32	2,19	13.504,24
5	991	10.455,94	1,70	17.775,10
6	992	6.383,91	1,70	10.852,65
7	998	2.067,85	1,70	3.515,35
8	999	5.200,00	1,70	8.840,00
9	1002	5.271,45	2,58	13.600,34
10	1082	1.238,93	1,35	1.672,56
11	1085	10.907,17	2,60	28.358,64
12	1086	6.198,88	2,60	16.117,09
13	1090	11.084,33	2,60	28.819,26
14	1091	773,96	2,60	2.012,30
15	1092	1.122,96	2,58	2.897,24
16	1097	11.499,19	2,58	29.667,91
17	1098	4.859,78	2,58	12.538,23
18	1110	14.385,33	2,58	37.114,15
19	1116	1.325,78	2,58	3.420,51
		114.016,10		**259.743,83**

Çizelge 3.28 Özyurt Köyüne ait Bulanık Mantık yöntemiyle elde edilen bedeller

ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ
BULANIK MANTIK YÖNTEMİYLE BELİRLENEN BEDELLER

SIRA NO	PARSEL	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 25.12.2008	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ BEDELİ (TL) 25.12.2008
1	663	14.302,54	2,24	32.037,69
2	664	7.696,06	2,24	17.239,17
3	667	8.422,23	2,24	18.865,80
4	668	6.434,55	2,24	14.413,39
5	669	5.530,57	2,24	12.388,48
6	670	111,66	1,85	206,57
7	673	18.806,81	1,06	19.935,22
8	674	2.791,88	0,91	2.540,61
9	931	7.945,15	2,24	17.797,14
10	933	10.357,94	2,24	23.201,79
11	934	10.339,22	2,24	23.159,85
12	935	12.405,62	1,85	22.950,40
13	937	8.949,31	2,24	20.046,45
14	938	11.477,87	1,62	18.594,15
15	940	6.868,02	1,78	12.225,08
16	947	3.215,88	1,83	5.885,06
17	948	5.842,20	2,08	12.151,78
18	949	9.770,02	2,24	21.884,84
19	950	12.130,16	2,24	27.171,56
20	951	12.474,87	2,24	27.943,71
		175.872,56		**350.638,73**

4. TARTIŞMA

Çalışmada Yenice, Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait Gelir Kapitalizasyon, Karşılaştırma ve Bulanık Mantık Yöntemleriyle belirlenen bedeller irdelenmiştir. Her bir köy için üç yönteme ait hesap tabloları ve irdeleme sonuçları çizelge ve grafikler şeklinde sunulmuştur.

Yenice Köyüne ait m^2 bedelleri Çizelge 4.1'de, belirlenen tüm bedeller ise çizelge 4.2' de özetlenmektedir. Ayrıca Yenice Köyüne ait toplam bedel grafiği (değer azalışları hariç) Şekil 4.1'de ve toplam bedel grafiği (değer azalışları dâhil) Şekil 4.2'de gösterilmiştir.

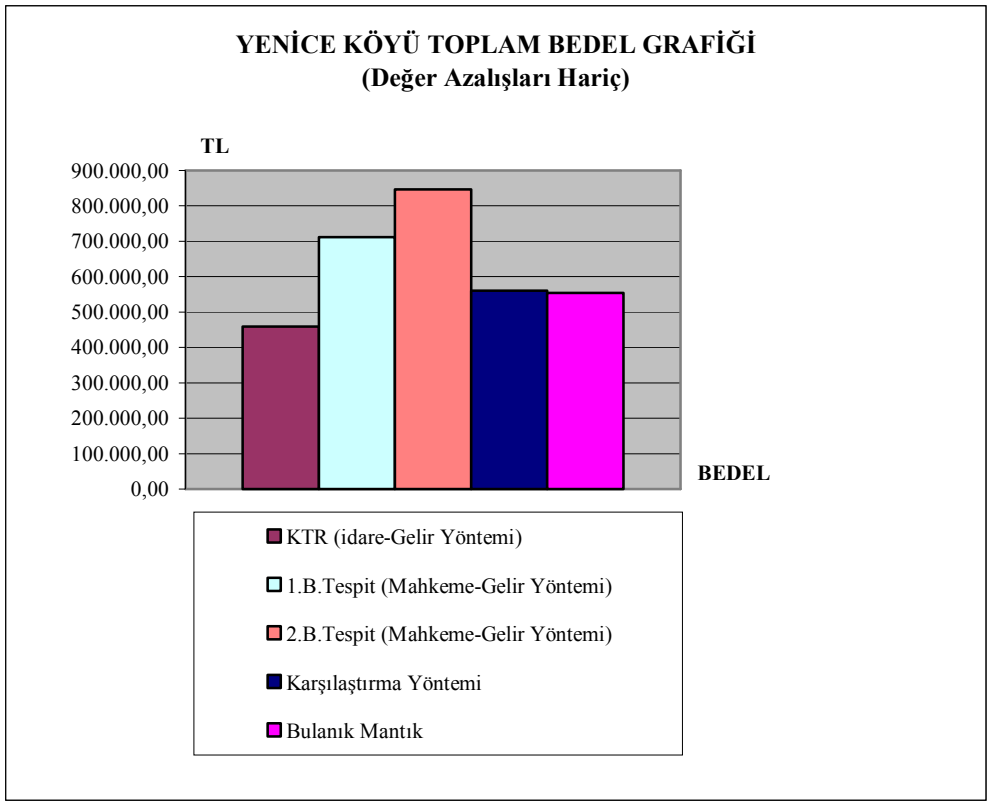
Çizelge 4.1 Yenice Köyüne ait belirlenen tüm çıplak toprak değerleri

ANKARA / POLATLI / YENİCE KÖYÜ TAŞINMAZLARIN ÇIPLAK TOPRAK METREKARE DEĞERLERİ						
SIRA NO	PARSEL	KIYMET TAKDİR BEDELİ TÇMD (TL/m²) 01.10.2006	BİLİRKİŞİ TESPİT BEDELİ TÇMD (TL/m²) 08.11.2006	MAHKEME ARA KARARI TÇMD (TL/m²) 22.06.2007	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 20.04.2008	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 25.12.2008
1	143	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74
2	144	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74
3	145	4,78	7,42	8,83	5,84	5,04
4	146	4,78	7,42	8,83	5,84	5,04
5	147	4,78	7,42	8,83	5,84	5,04
6	148	4,78	7,42	8,83	5,84	5,04
7	149	4,78	7,42	8,83	5,84	5,04
8	150	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74
9	151	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
10	152	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
11	153	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
12	154	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
13	155	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
14	156	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
15	158	4,78	7,42	8,83	5,84	4,88
16	277	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74
17	281	4,78	7,42	8,83	5,84	6,65
18	282	4,78	7,42	8,83	5,84	6,65
19	283	4,78	7,42	8,83	5,84	6,65
20	284	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74
21	285	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74
22	288	4,78	7,42	8,83	5,84	6,93
23	289	4,78	7,42	8,83	5,84	6,93
24	290	4,78	7,42	8,83	5,84	4,54
25	311	4,78	7,42	8,83	5,84	5,74

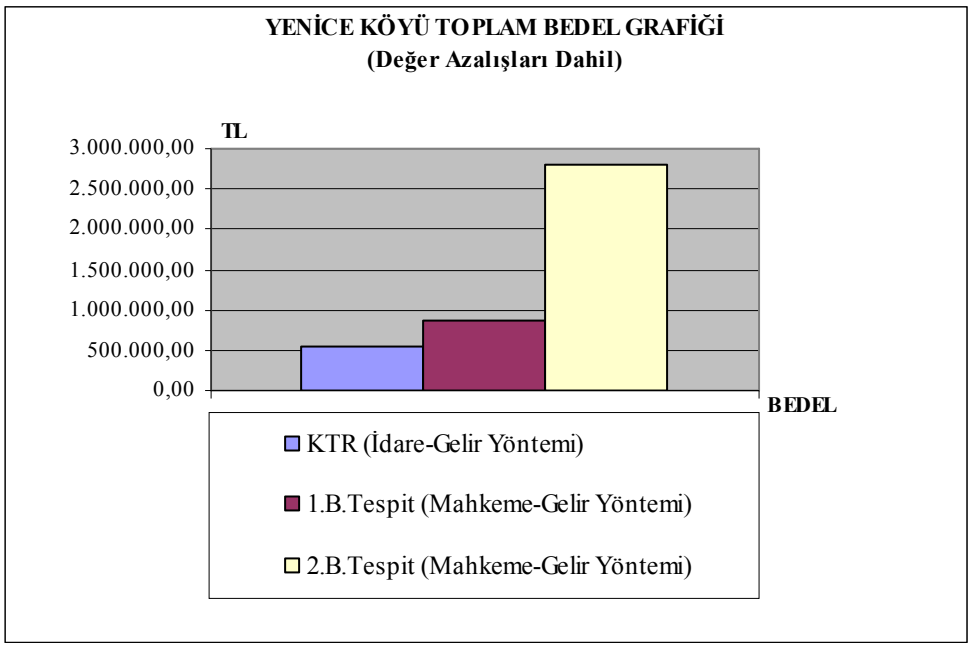
Çizelge 4.2 Yenice Köyüne ait belirlenen tüm bedeller

ANKARA İLİ / POLATLI İLÇESİ / YENİCE KÖYÜ BEDEL TABLOSU

SIRA NO	PARSEL	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (Değer azalışları dahil) (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİTİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİTİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Objektif Değer Dahil) (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Azalışları Dahil) (TL)	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BEDELLER (TL)	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ BEDELLERİ (TL)
1	143	1.917,25	9.172,67	10.246,29	14.226,00	14.226,00	16.929,32	25.393,98	108.562,93	11.196,74	11.005,02
2	144	1.555,33	7.441,14	10.259,82	11.540,55	14.936,32	13.733,56	20.600,35	72.602,14	9.083,13	8.927,59
3	145	1.732,95	8.290,93	11.203,40	12.858,49	16.753,38	15.301,95	22.952,92	76.685,25	10.120,43	8.734,07
4	146	1.845,40	8.828,92	11.547,04	13.692,87	17.820,06	16.294,88	24.442,32	74.588,98	10.777,14	9.300,82
5	147	1.877,69	8.983,41	11.547,31	13.932,46	18.143,44	16.580,00	24.870,00	72.171,50	10.965,71	9.463,56
6	148	1.952,86	9.343,04	12.451,50	14.490,22	18.874,60	17.243,75	25.865,63	83.213,70	11.404,70	9.842,41
7	149	1.786,94	8.549,23	11.804,20	13.259,09	17.354,46	15.778,68	23.668,02	83.719,06	10.435,73	9.006,18
8	150	1.444,93	6.912,96	9.098,14	10.721,38	13.976,36	12.758,73	19.138,10	59.452,58	8.438,39	8.293,90
9	151	1.401,77	6.706,47	9.632,75	10.401,13	13.580,09	12.377,63	18.566,44	72.553,51	8.186,34	6.840,64
10	152	1.660,86	7.946,03	10.828,19	12.323,58	15.975,81	14.665,39	21.998,09	75.171,15	9.699,42	8.105,00
11	153	1.265,19	6.053,03	8.495,89	9.387,71	12.239,59	11.171,63	16.757,44	61.825,83	7.388,71	6.174,13
12	154	1.859,33	8.895,57	11.998,84	13.796,23	17.958,84	16.417,88	24.626,83	81.879,21	10.858,49	9.073,53
13	155	812,04	3.885,03	4.450,25	6.025,34	6.025,34	7.170,31	10.755,47	54.540,62	4.742,31	3.962,76
14	156	1.744,53	8.346,33	10.741,21	12.944,41	16.742,38	15.404,20	23.106,30	67.289,53	10.188,06	8.513,31
15	158	750,70	3.591,56	3.591,56	5.570,19	5.570,19	6.628,68	9.943,02	9.943,02	4.384,09	3.663,42
16	277	3.222,24	15.416,12	17.559,50	23.909,02	30.485,04	28.452,38	42.678,57	62.432,15	18.817,88	18.495,66
17	281	6.101,86	29.193,04	35.942,13	45.275,80	58.009,90	53.879,42	80.819,14	205.333,31	35.634,86	40.577,37
18	282	6.504,93	31.121,44	34.370,12	48.266,58	48.266,58	57.438,53	86.157,80	213.761,06	37.988,79	43.257,78
19	283	8.150,31	38.993,41	45.882,27	60.475,30	76.014,63	71.967,24	107.950,86	235.043,66	47.597,81	54.199,56
20	284	4.727,32	22.616,85	25.683,50	35.076,71	44.058,28	41.742,24	62.613,35	119.190,11	27.607,55	27.134,82
21	285	3.926,17	18.783,92	21.483,56	29.132,18	36.820,87	34.668,08	52.002,12	101.807,97	22.928,83	22.536,22
22	288	9.371,63	44.836,56	50.471,43	69.537,49	86.344,68	82.751,49	124.127,24	228.085,31	54.730,32	64.945,40
23	289	9.010,27	43.107,71	49.473,71	66.856,20	83.558,20	79.560,68	119.341,03	236.787,69	52.619,98	62.441,17
24	290	18.808,79	89.986,63	92.271,72	139.561,22	166.325,21	166.081,62	249.122,42	291.280,19	109.843,33	85.391,91
25	311	2.464,74	11.792,02	13.181,64	18.288,37	23.683,72	21.763,65	32.645,48	58.282,62	14.394,08	14.147,61
TOPLAM		95.896,03	458.794,01	534.215,96	711.548,54	873.743,99	846.761,94	1.270.142,92	2.806.203,09	560.032,82	554.033,80



Şekil 4.1 Yenice Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Hariç)



Şekil 4.2 Yenice Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Dâhil)

Çizelgeler ve grafikler incelendiğinde, belirtilen kıymet takdiri, bilirkişi tespiti ve mahkeme ara kararı gereği kamulaştırma bedellerinin tespitinde Gelir Kapitalizasyon yöntemi kullanılmasına rağmen farklı sonuçlar elde edildiği görülmektedir. Ayrıca kurumca belirlenen Kıymet Takdir Bedellerinin, Karşılaştırma Yöntemi sonuçları ve Bulanık Mantık Yöntemi sonuçları ile örtüştüğü söylenebilir.

Kocahacılı Köyüne ait m^2 bedelleri Çizelge 4.3'de, belirlenen tüm bedeller ise çizelge 4.4' de özetlenmektedir. Ayrıca Kocahacılı Köyüne ait toplam bedel grafiği (değer azalışları hariç) Şekil 4.3'de ve toplam bedel grafiği (değer azalışları dâhil) Şekil 4.4'de gösterilmiştir.

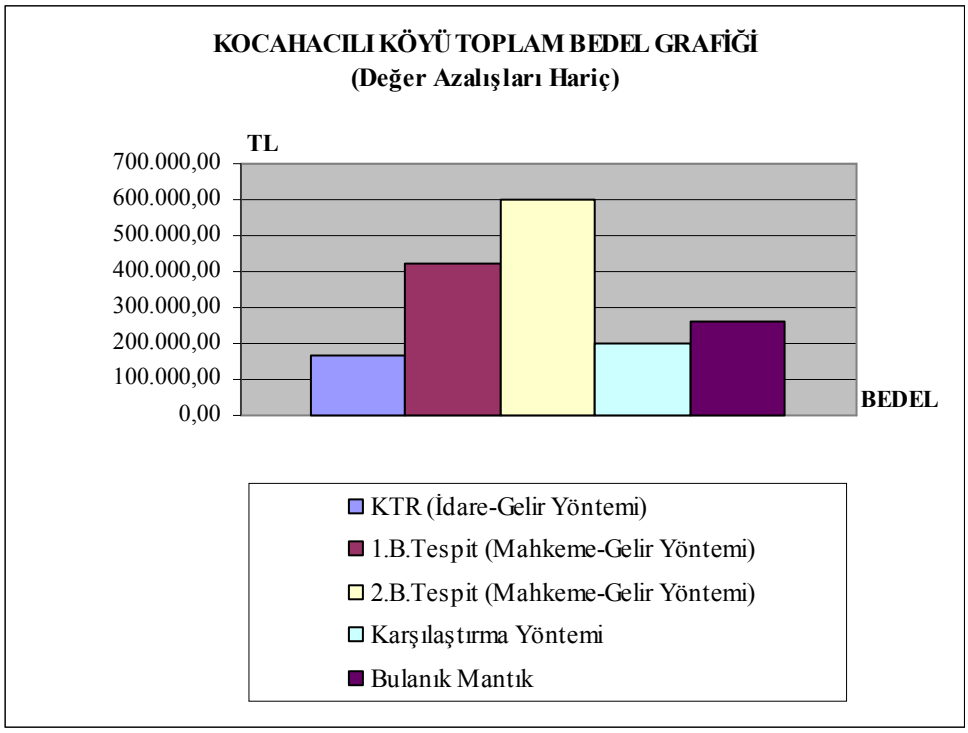
Çizelge 4.3 Kocahacılı Köyüne ait belirlenen tüm çıplak toprak değerleri

ANKARA / POLATLI / KOCAHACILI KÖYÜ TAŞINMAZLARIN ÇIPLAK TOPRAK METREKARE DEĞERLERİ						
SIRA NO	PARSEL	KIYMET TAKDİR BEDELİ TÇMD (TL/m²) 01.10.2006	BİLİRKİŞİ TESPİT BEDELİ TÇMD (TL/m²) 17.10.2006	MAHKEME ARA KARARI TÇMD (TL/m²) 22.06.2007	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 20.04.2008	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 25.12.2008
1	971	1,46	3,71	5,24	1,74	2,02
2	972	1,46	3,71	5,24	1,74	2,19
3	989	1,46	3,71	5,24	1,74	1,70
4	990	1,46	3,71	5,24	1,74	2,19
5	991	1,46	3,71	5,24	1,74	1,70
6	992	1,46	3,71	5,24	1,74	1,70
7	998	1,46	3,71	5,24	1,74	1,70
8	999	1,46	3,71	5,24	1,74	1,70
9	1002	1,46	3,71	5,24	1,74	2,58
10	1082	1,46	3,71	5,24	1,74	1,35
11	1085	1,46	3,71	5,24	1,74	2,60
12	1086	1,46	3,71	5,24	1,74	2,60
13	1090	1,46	3,71	5,24	1,74	2,60
14	1091	1,46	3,71	5,24	1,74	2,60
15	1092	1,46	3,71	5,24	1,74	2,58
16	1097	1,46	3,71	5,24	1,74	2,58
17	1098	1,46	3,71	5,24	1,74	2,58
18	1110	1,46	3,71	5,24	1,74	2,58
19	1116	1,46	3,71	5,24	1,74	2,58

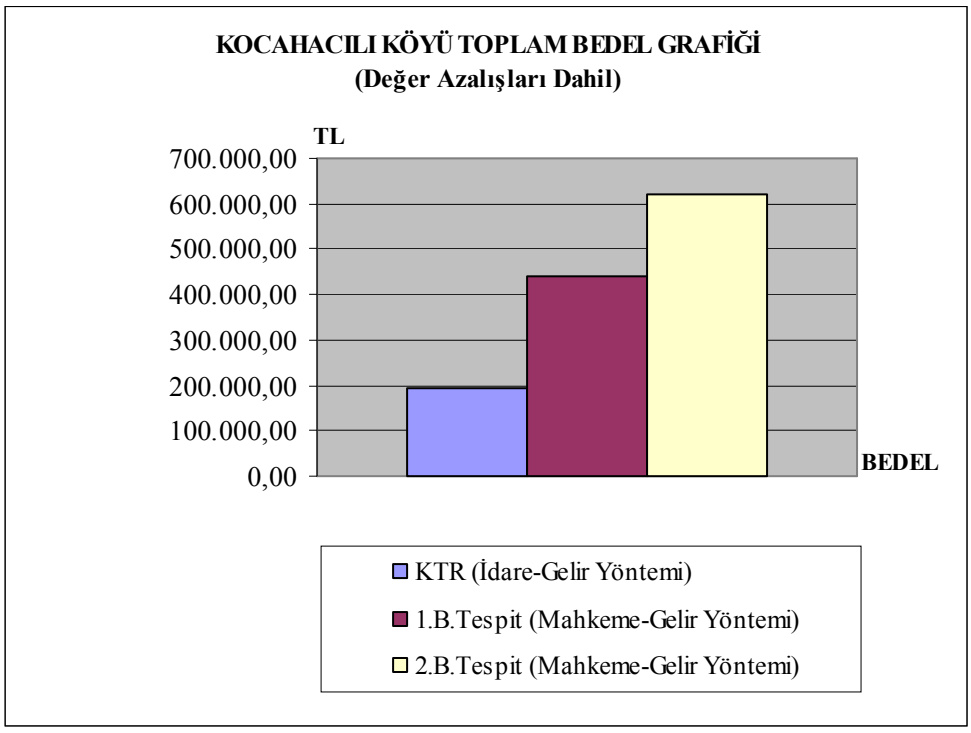
Çizelge 4.4 Kocahacılı Köyüne ait belirlenen tüm bedeller

ANKARA İLİ / POLATLI İLÇESİ KOCAHACILI KÖYÜ BEDEL TABLOSU

SIRA NO	PARSEL	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (Değer artışları dahil) (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİTİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİTİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Artışları Dahil) (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Artışları Dahil) (TL)	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BEDELLER (TL)	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ BEDELİ (TL) 25.12.2008
1	971	7.298,84	10.659,96	12.440,12	27.078,70	27.806,12	38.245,92	40.969,18	12.699,98	14.743,66
2	972	2.196,53	3.208,03	3.208,03	8.149,13	8.149,13	11.509,82	11.865,47	3.821,96	4.810,40
3	989	5.578,95	8.148,06	9.383,14	20.697,90	22.879,69	29.233,70	30.137,02	9.707,37	9.484,22
4	990	6.166,32	9.005,91	12.963,80	22.877,05	24.103,25	32.311,52	33.309,94	10.729,40	13.504,24
5	991	10.455,94	15.270,90	21.370,79	38.791,54	40.681,35	54.789,13	56.482,11	18.193,34	17.775,10
6	992	6.383,91	9.323,70	9.715,81	23.684,31	24.674,99	33.451,69	34.485,35	11.108,00	10.852,65
7	998	2.067,85	3.020,09	3.502,17	7.671,72	8.493,62	10.835,53	11.170,35	3.598,06	3.515,35
8	999	5.200,00	7.594,60	7.594,60	19.292,00	19.292,00	27.248,00	28.089,96	9.048,00	8.840,00
9	1002	5.271,45	7.698,95	7.698,95	19.557,08	19.557,08	27.622,40	28.475,93	9.172,32	13.600,34
10	1082	1.238,93	1.809,46	1.809,46	4.596,43	4.596,43	6.491,99	6.692,60	2.155,74	1.672,56
11	1085	10.907,17	15.929,92	16.997,24	40.465,60	41.126,94	57.153,57	60.321,03	18.978,48	28.358,64
12	1086	6.198,88	9.053,46	10.856,27	22.997,84	26.071,45	32.482,13	33.485,83	10.786,05	16.117,09
13	1090	11.084,33	16.188,66	18.077,81	41.122,86	41.708,14	58.081,89	59.876,62	19.286,73	28.819,26
14	1091	773,96	1.130,37	1.621,28	2.871,39	3.960,43	4.055,55	4.180,87	1.346,69	2.012,30
15	1092	1.122,96	1.640,08	2.365,62	4.166,18	4.615,74	5.884,31	6.066,14	1.953,95	2.897,24
16	1097	11.499,19	16.794,57	22.634,72	42.661,99	44.471,34	60.255,76	63.718,53	20.008,59	29.667,91
17	1098	4.859,78	7.097,71	7.097,71	18.029,78	18.029,78	25.465,25	26.252,12	8.456,02	12.538,23
18	1110	14.385,33	21.009,77	21.009,77	53.369,57	53.369,57	75.379,13	77.708,34	25.030,47	37.114,15
19	1116	1.325,78	1.936,30	2.673,63	4.918,64	6.948,13	6.947,09	7.161,75	2.306,86	3.420,51
TOPLAM		114.016,10	166.520,51	193.020,95	422.999,73	440.535,17	597.444,36	620.449,15	198.388,01	259.743,83



Şekil 4.3 Kocahacılı Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Hariç)



Şekil 4.4 Kocahacılı Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Dahil)

Çizelgeler ve grafikler incelendiğinde, belirtilen kıymet takdiri, bilirkişi tespiti ve mahkeme ara kararı gereği kamulaştırma bedellerinin tespitinde Gelir Kapitalizasyon yöntemi kullanılmasına rağmen farklı sonuçlar elde edildiği görülmektedir. Ayrıca kurumca belirlenen Kıymet Takdir Bedellerinin, Karşılaştırma Yöntemi sonuçları ve Bulanık Mantık Yöntemi sonuçları ile örtüştüğü söylenebilir.

Özyurt Köyüne ait m^2 bedelleri Çizelge 4.5'de, belirlenen tüm bedeller ise çizelge 4.6' da özetlenmektedir. Ayrıca Özyurt Köyüne ait toplam bedel grafiği (değer azalışları hariç) Şekil 4.5'de ve toplam bedel grafiği (değer azalışları dâhil) Şekil 4.6'da gösterilmiştir.

Çizelge 4.5 Özyurt Köyüne ait belirlenen tüm çıplak toprak değerleri

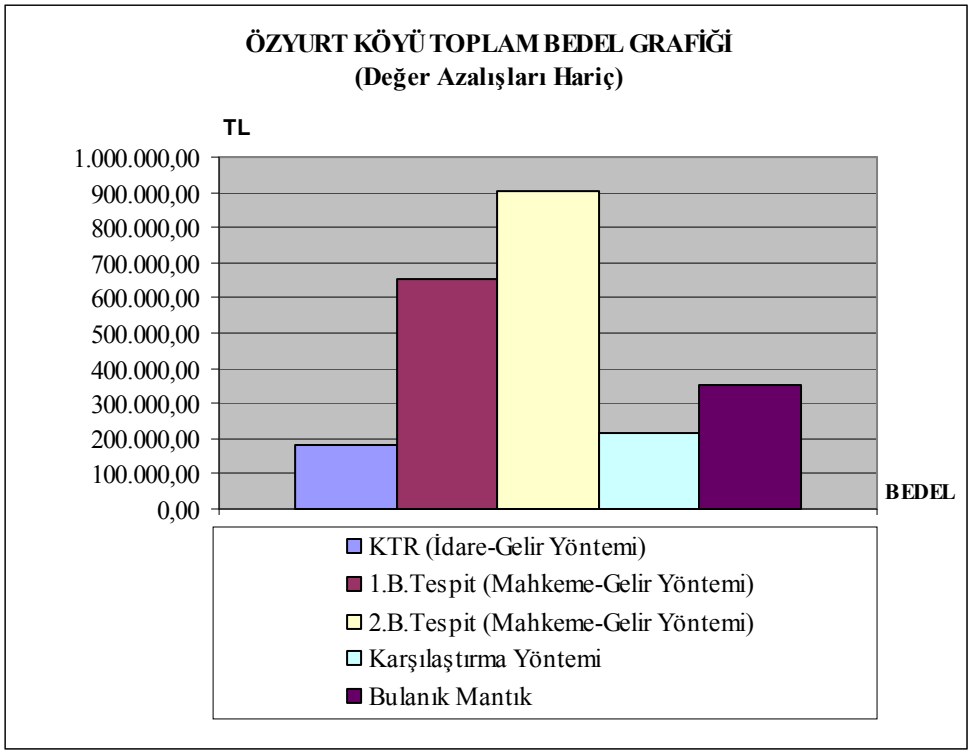
ANKARA / POLATLI / ÖZYURT KÖYÜ
TAŞINMAZLARIN ÇIPLAK TOPRAK METREKARE DEĞERLERİ

SIRA NO	PARSEL	KIYMET TAKDİR BEDELİ TÇMD (TL/m²) 01.10.2006	BİLİRKİŞİ TESPİT BEDELİ TÇMD (TL/m²) 17.10.2006	MAHKEME ARA KARARI TÇMD (TL/m²) 15.06.2007	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 20.04.2008	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 25.12.2008
1	663	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
2	664	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
3	667	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
4	668	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
5	669	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
6	670	1,05	3,71	5,15	1,23	1,85
7	673	1,05	3,71	5,15	1,23	1,06
8	674	1,05	3,71	5,15	1,23	0,91
9	931	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
10	933	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
11	934	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
12	935	1,05	3,71	5,15	1,23	1,85
13	937	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
14	938	1,05	3,71	5,15	1,23	1,62
15	940	1,05	3,71	5,15	1,23	1,78
16	947	1,05	3,71	5,15	1,23	1,83
17	948	1,05	3,71	5,15	1,23	2,08
18	949	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
19	950	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24
20	951	1,05	3,71	5,15	1,23	2,24

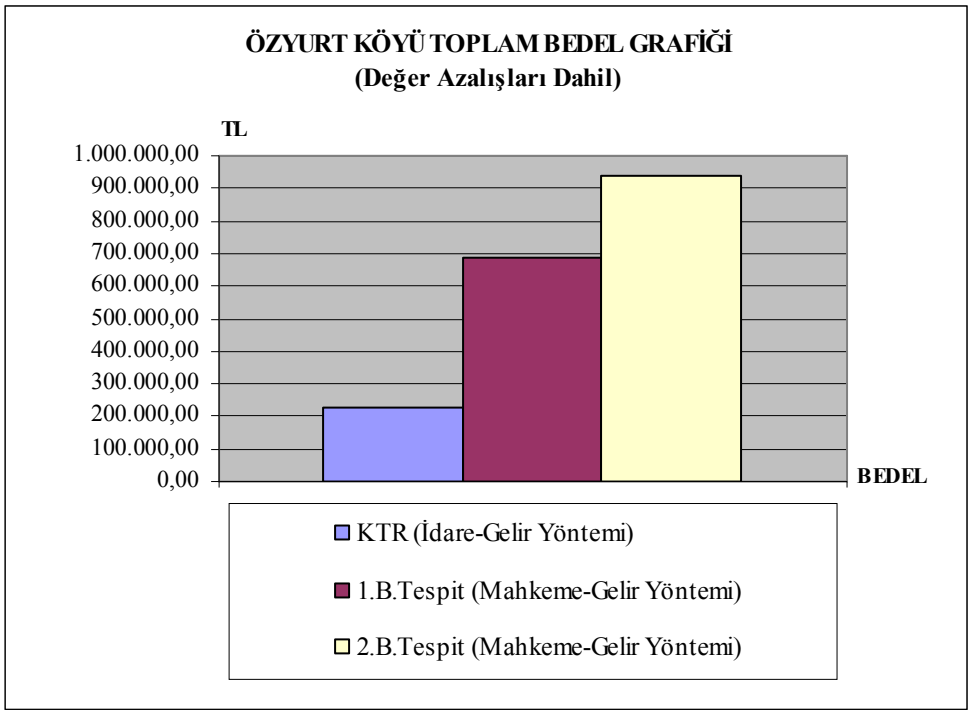
Çizelge 4.6 Özyurt Köyüne ait belirlenen tüm bedeller

ANAKARA İLİ / POLATLI İLÇESİ / ÖZYURT KÖYÜ BEDEL TABLOSU

SIRA NO	PARSEL	KAMULAŞTIRMA YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)	KIYMET TAKDİR BEDELİ (Değer aralıkları dahil) (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİTİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	BİLİRKİŞİ TESPİTİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Aralıkları Dahil) (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)	MAHKEME ARA KARARI GEREĞİ KAMULAŞTIRMA BEDELİ (Değer Aralıkları Dahil) (TL)	KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE BEDELLER (TL)	BULANIK MANTIK YÖNTEMİ TÇMD (TL/m²) 25.12.2008
1	663	14.302,54	14.971,18	17.741,10	53.062,42	56.178,58	73.658,08	75.934,11	17.592,12	32.037,69
2	664	7.696,06	8.055,85	8.055,85	28.552,38	28.552,38	39.634,71	40.859,42	9.466,15	17.239,17
3	667	8.422,23	8.815,97	10.674,57	31.246,47	35.229,18	43.374,48	44.714,75	10.359,34	18.865,80
4	668	6.434,55	6.735,37	8.077,39	23.872,18	28.603,07	33.137,93	34.161,89	7.914,50	14.413,39
5	669	5.530,57	5.789,12	7.154,22	20.518,41	25.330,66	28.482,44	29.362,55	6.802,60	12.388,48
6	670	111,66	116,88	116,88	414,26	414,26	575,05	592,82	137,34	206,57
7	673	18.806,81	19.686,03	20.204,74	69.773,27	71.780,22	96.855,07	99.847,89	23.132,38	19.935,22
8	674	2.791,88	2.922,40	2.922,40	10.357,87	10.357,87	14.378,18	14.822,47	3.434,01	2.540,61
9	931	7.945,15	8.316,59	11.516,55	29.476,51	30.505,07	40.917,52	42.181,87	9.772,53	17.797,14
10	933	10.357,94	10.842,17	11.976,84	38.427,96	39.157,39	53.343,39	56.244,98	12.740,27	23.201,79
11	934	10.339,22	10.822,58	13.907,48	38.358,51	39.350,08	53.246,98	54.892,31	12.717,24	23.159,85
12	935	12.405,62	12.985,58	17.043,68	46.024,85	47.329,24	63.888,94	65.863,11	15.258,91	22.950,40
13	937	8.949,31	9.367,69	11.873,50	33.201,94	34.007,38	46.088,95	47.513,10	11.007,65	20.046,45
14	938	11.477,87	12.014,46	12.877,84	42.582,90	42.860,41	59.111,03	61.891,20	14.117,78	18.594,15
15	940	6.868,02	7.189,10	8.975,92	25.480,35	26.054,69	35.370,30	36.463,24	8.447,66	12.225,08
16	947	3.215,88	3.366,22	5.173,82	11.930,91	12.511,93	16.561,78	17.073,54	3.955,53	5.885,06
17	948	5.842,20	6.115,32	9.350,31	21.674,56	22.714,38	30.087,33	31.017,03	7.185,91	12.151,78
18	949	9.770,02	10.226,77	13.630,76	36.246,77	40.623,34	50.315,60	51.870,35	12.017,12	21.884,84
19	950	12.130,16	12.697,24	15.705,94	45.002,89	47.420,60	62.470,32	64.400,65	14.920,10	27.171,56
20	951	12.474,87	13.058,07	19.962,27	46.281,77	48.500,98	64.245,58	66.230,77	15.344,09	27.943,71
TOPLAM		175.872,56	184.094,60	226.942,08	652.487,20	687.481,71	905.743,66	935.938,06	216.323,25	350.638,33



Şekil 4.5 Özyurt Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Hariç)



Şekil4.6 Özyurt Köyü Toplam Bedel Grafiği (Değer Azalışları Dahil)

Çizelgeler ve grafikler incelendiğinde, belirtilen kıymet takdiri, bilirkişi tespiti ve mahkeme ara kararı gereği kamulaştırma bedellerinin tespitinde Gelir Kapitalizasyon yöntemi kullanılmasına rağmen farklı sonuçlar elde edildiği görülmektedir. Ayrıca kurumca belirlenen Kıymet Takdir Bedellerinin, Karşılaştırma Yöntemi sonuçları ve Bulanık Mantık Yöntemi sonuçları ile örtüştüğü söylenebilir.

Her üç köyde gelir kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanmış değerler arasındaki farklılığın nedenleri araştırılmıştır.

Yenice Köyünde idare tarafından belirlenen bedeller, idarenin görevlendirmiş olduğu Kıymet Takdir Komisyonu tarafından tüm parseller mahallinde incelenerek ve olumlu-olumsuz faktörlerin tamamı dikkate alınarak belirlenmiştir. Söz konusu parseller sulu tarım arazisi olarak kabul edilmiş ve çiftçilerle yapılan anketler neticesinde elde edilen sonuçlara göre münavebe sistemi ve net gelir tespit edilmiştir. Ayrıca arta kalan parçalar da kapitalizasyon faiz oranı değişen kısımlar için değer kayıpları belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave edilmiştir.

1.Bilirkişi tespitinde taşınmaz malikleri ve yöre halkı ile anket çalışması yapılmadan Tarım İlçe Müdürlükleri verileri kullanılarak münavebe sistemi buğday-ayçiçeği iken buğday-bostan olarak değiştirilmiş ve yıllık net gelirde %500 oranında dolayısı ile çıplak toprak değerinde artışa gidilmiştir. Ayrıca bilirkişi heyeti tarafından arta kalan parçalar için kapitalizasyon faiz oranında değişme ve üretim maliyetleri için değişme oranlarını incelemek yerine kamulaştırılan alanın toplam alana oranının üçte biri oranındaki yüzde oranı değer kaybı olarak kullanmayı yeğlemiştir. 1. Bilirkişi heyeti ile Kıymet Takdir Komisyonu arasındaki fark net gelir tespitindeki farklılıktan kaynaklanmıştır.

2.Bilirkişi heyeti ise değerlendirme yılı değiştiği için net geliri ÜFE değeri oranında artırmıştır. Ayrıca dava konusu taşınmazların Yukarı Sakarya Sulama Projesi kapsamında olması, Yenice Köyüne, Polatlı Şehir Merkezine yakınlıkları, Yenice ve Günyüzü kantarına yakın olması ve gelişen tarım havzası içerisinde yer aldığı belirtilerek % 50 oranında değer artışına gidilmiştir.

Hâlbuki Sulu Tarım arazisi olarak değerlendirilen taşınmazlar için Yukarı Sakarya Sulama Projesi içerisinde kalması, köy ve ilçe merkezine kapitalizasyon faiz oranı belirlenirken dikkate alındığından Yenice ve Günyüzü kantarının sürekli hizmet veremeyebileceği, gelişen tarım havzasında kalması geleceğe dair varsayım

olduğu ve taşınmazların zaten 1. Sınıf Sulanabilir Tarım arazisi olarak değerlendirildiğinden objektif değer artışı niteliği taşımamakta olup, mükerrerliğe neden olmuştur. Oysaki objektif değer artışı değerlendirme kapsamı içerisinde bulunan bir veya birkaç parselin diğer parsellere göre üstün değer verilmesini gerektiren durumlarda başvurulması gereken bir kavramdır.

Çıplak toprak değerlerinin değişmesi nedeniyle arta kalan parça değer kayıpları da değişmiş olup kamulaştırma bedellerinde son bilirkişi raporundaki artış kıymet takdiri bedeline göre yaklaşık %1000 oranında, ilk bilirkişi raporuna göre ise yaklaşık %200 oranında artış yaşanmıştır.

Kocahacılı ve Özyurt Köylerine ait hesaplamalar, çizelge 4.3, çizelge 4.4, çizelge 4.5 ve çizelge 4.6'da verilmiştir. Çizelgeler ve grafikler incelendiğinde idare tarafından belirlenen kıymet takdir bedelleri ile mahkemece belirlenen 1. bilirkişi tespiti ve 2. bilirkişi tespiti bedellerinin arasında farklar olduğu gözlemlenmiştir. Bu farklılığın nedeninin Yenice Köyünde de olduğu gibi münavebe sisteminin değiştirilmiş olmasından ve net gelir tespitindeki farklılıktan kaynaklandığı anlaşılmıştır.

Kıymet Takdir Raporlarında belirlenen net gelir anket çalışmaları sonucu bizzat yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır. Yatırım güzergâhı üzerinde yapılan ürün tespitleri ve anket sonuçlarına dayalı olarak saptanan ürün verimleri; Tarım İl Müdürlüğü ortalama verim değerlerinden daha düşük bulunmuştur. Parsellerin gelir analizinde arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimlerinin dikkate alındığı belirlenmiştir.

Mahkemece bilirkişilere yaptırılan tespitlerde ise Toprak Mahsulleri Ofisince açıklanan fiyatlar, Polatlı Buğday Borsası, Ankara Büyükşehir Belediyesi Toptancı Hal Şube Müdürlüğü raporları ve İl ve İlçe Tarım Müdürlükleri verilerinden yararlanıldığı belirtilmiştir. Yöre halkı ile yapılan anket çalışmaları ile kurumlardan alınan ürün verimlerinin farklı sonuçlar verdiği görülmüş olup, kurumlardan alınan verilerin her iki Bilirkişi Kurulu Raporlarında verim miktarları bakımından çelişkili olduğu yapılan incelemeler sonucunda anlaşılmıştır.

Karşılaştırma Yönteminde parsellerin m^2 değerleri daha önce tapuda işlem görmüş emsal satışlar değerlendirilerek bulunmuştur. Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin "g" bendinde, arsalarda yapılacak kamulaştırma bedeli tespitinde,

“kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışların” dikkate alınmasını öngörmektedir. Karşılaştırma yöntemi için aynı durum geçerlidir.

Değer takdirinde, kamulaştırmaya esas alınacak emsalin, kamulaştırma gününden önceki tarihlere ait olması ve özel amaçlı satışa konu olmaması gerekmektedir. Özel amaçlı satışlardan kasıt, bağışlamaya yönelik muvazaalı satışlar ve tapu devir masraflarından kaçınma kastıyla düşük gösterilen satışlardır.

Yöntemin uygulanmasındaki en önemli sorun emsal satışların özel amaçlı olup olmadığının belirlenmesidir. Bu durumun anlaşılabilmesi neredeyse imkânsızdır. Değerleme yapılırken köylerde yapılmış anket sonuçlarına göre bilinen m² değerlerine uyumlu olmasına özen gösterilmiştir. Bu değerlendirme daha önceki satışların özel amaçlı olup olmadığının anlaşılabilmesinin tek çözümü gibi görünmektedir.

Ayrıca karşılaştırma yönteminin uygulanabilirliği açısından diğer önemli husus emsal oluşturan parsel özelliklerinin denkliğidir. Taşınmazların her yönden incelenmesi objektiflik açısından önemlidir. Veli Böke (2004), “en iyi emsalin taşınmazın kendisi” olduğundan bahsederek, aynı taşınmazla ilgili verilerin önceki tarihli kararlarda yapılan değerlendirmelerin güçlü birer delil niteliğini taşıdıklarından bahsetmektedir. Ancak değerlendirilen parseller için önceki yıllarda yapılmış bir satışa rastlanılamamıştır.

Yapılan çalışmada elde edilen m² değerleri özel amacı olmayan emsal satışlardan elde edilmeye çalışılmıştır. Emsal satışların m^2 değerleri değerleme gününe dönüştürülürken TEFE katsayıları kullanılmıştır. Karşılaştırma Yöntemi kırsal alan için kullanılabilir bir yöntem olduğu hesaplamalar sonucu görülmüştür. Emsal oluşturacak parsel özelliklerinin denkliği yöntemin dezavantajı olarak söylenebilir.

Bulanık mantık yönteminin kırsal alanlarda değer tespiti için kullanılabilir olduğu çalışma sonucunda görülmüştür. Bulanık Mantık Yöntemi uygulayıcının kişisel yeteneklerini, tecrübelerini, öngörülerini değerlemeye en iyi şekilde yansıtabileceği bir yöntem olarak ortaya çıkmaktadır. Yöntemin kullanılmasında kırsal alanlarda taşınmaz değerine etki eden kriterlerin sayısının seçimi, programa tanıtılması, uzman kişi bilgisi gerektirdiği söylenebilir. Ayrıca, çalışma yapılacak yörede anket çalışması yapılması gerekmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamulaştırma özel mülkiyet ilişkisinin en önemli unsuru olan değer belirleme amaçlı yapılan çalışmada Ankara-Konya Hızlı Tren hattında çalışma yapılmıştır. Yapılan çalışmada Gelir Kapitalizasyon, Karşılaştırma ve Bulanık Mantık Yöntemleri kullanılmıştır.

Çalışmada kurumca belirlenen bedel tespiti, Karşılaştırma yöntemine göre bedeller ve Bulanık Mantık ile hesaplanan bedeller birbirleriyle örtüşmektedir. Yöntemlerin tümü bir arada değerlendirildiğinde 2. bilirkişi raporlarında ait değerlerin maliklere verilmesi devleti büyük oranda zarara uğratacağı söylenebilir. Bu nedenle kırsal alan değerlendirmelerinde değer belirleme kurallarının daha net ortaya konması, kişi inisiyatifinin azaltılması, yapılan çalışmaların en azından alternatif çalışmalarla desteklenmesi çalışma sonucunda görülmüştür.

Ülkemizde kamulaştırma mevzuatına göre tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin takdirinde gelir yönteminin kullanılması yasal bir zorunluluk olmuştur. Ankara–Konya Yeni Demiryolu Bağlantısı Projesi nedeniyle yapılan kamulaştırma çalışmaları incelendiğinde İdare tarafından Gelir Yöntemine göre belirlenen Kıymet Takdir Bedelleri ile yine Gelir Yöntemine göre Mahkeme tarafından belirlenen 1. Bilirkişi Tespiti ve 2. Bilirkişi Tespiti Bedelleri arasında gözle görülür farklar olduğu, mahkemelerce bilirkişilere tespit ettirilen bedellerin fazlasıyla yüksek belirlendiği anlaşılmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde bilirkişilerce arazi kamulaştırma bedellerinin takdiri için, kamulaştırılacak arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin ve yörede geçerli olan kapitalizasyon faiz oranının objektif ve doğru yöntemlerle belirlenmediği görülmüştür.

Kapitalizasyon faiz oranının, yerel bilirkişiler tarafından genellikle kamulaştırma alanında detaylı ve tekniğe uygun bilimsel araştırma yapılmadan, tamamen kişisel inisiyatife ve varsayıma dayalı olarak, olması gerekenden düşük seçildiği ve kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu yolla arazi kamulaştırma bedellerinin takdiri, değerleme standartları ve meslek ahlakı yönünden uygun görülmemektedir. Bu nedenlerle özellikle değerleme alanında kurumsal yapının tamamlanması ve etik

kuralların tespit edilerek uygulamaya taşınması gerekmektedir.

İdarelerin bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonlarında görev alan teknik elemanların da değerleme sırasında yetersiz kaldıkları, değerleme şirketlerine başvurdukları görülmüş olup bu nedenle hem kıymet takdir komisyonunda görevli teknik personelin hem de yerel bilirkişilerin değerleme teknikleri konusunda eğitilmeleri ve niteliklerinin yükseltilmesi, bu alanda yaşanan önemli sorunların azaltılması ve kamulaştırma bedelinden tasarruf sağlanarak, kamulaştırmanın haksız bir zenginleşme aracı olmasının önlenmesi yönünden gerekli ve yararlı olacaktır.

Kamulaştırma çalışmalarında bir diğer sorun; değer takdirinde doğrudan kullanılabilecek yeterli ve güvenilir verilerin, ilgili kamu kuruluşları tarafından kayıt edilmemesi veya yayımlanarak ilgililerin kullanımına sunulmamasıdır. Bu nedenle kıymet takdir komisyonu üyeleri ve ilgili diğer kişilerin detaylı arazi ve anket çalışmaları yapmaları gereği ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizdeki tarım arazilerinin tapu ve kadastro çalışmalarının tamamlanmamış olması, yerel, bölgesel ve ulusal düzeylerde; gerek arazi alım-satım değerleri, tarım ürünleri üretim maliyetleri ve gelirleri ile ilgili istatiksel veriler kayıt altına alınarak veri ağının kurulmamış olması ve il/ilçe düzeyinde arazi nevilerine göre geçerli olan kapitalizasyon oranlarının düzenli olarak belirlenip yayınlanarak ilgililerin kullanımına sunulamaması çalışmaların aksamasına neden olurken standart ve doğru değerlere ulaşılmasını da engellemektedir.

Kamu kurumlarındaki bilgi ve belgelere ulaşmada da problemler yaşanmaktadır. Genel olarak taşınmazlara ait bilgi ve belgelere ulaşmada inisiyatif tamamen kurumların yetkililerine bırakılmış durumdadır. Belediye, tapu sicil müdürlükleri vs. kurumların bir kısmında gerekli bilgilere sıkıntısız ulaşılırken, bir kısmında zorluklar yaşanmakta, bir kısmında ise belli bir bedel karşılığı ulaşılabilmektedir. Bu nedenle kurumlardaki bu uygulamaya belli yasal standartların getirilmesi zorunluluk haline gelmiştir.

Diğer bir konu ise; özellikle arazisi kamulaştırılan maliklerin, kamulaştırmada bedel takdiri konusunda bilgilendirilmesi ve maliklerin bazı çıkar çevreleri tarafından yanlış yönlendirilmelerinin önlenmesidir. Özellikle arazisi kamulaştırılan malik, kamulaştırmayı yapan idare, yargı mekanizması mahkeme, hakim, avukat, bedel takdirinde görevli bilirkişileri ortak bir paydada birleştirebilecek, görüş birliği

sağlayabilecek tarafsız, bilimsel esaslara dayalı, standartlara uygun bilgi sistemlerinin oluşturulması sağlanmalıdır.

Özellikle her yıl TMMOB'ne üye Meslek Odaları'nca bilirkişi listesine alınan teknik elemanlara yönelik olarak, bilirkişilik ve değer takdiri konusunda hizmet içi eğitimlerin arttırılması, yapılacak değer takdiri çalışmalarının kalitesinin yükseltilmesi açısından yararlı olabilecektir. Üniversitelerde bu alanda yeterli sayıda araştırmacının yetiştirilmesi ve belirli aralıklarla çeşitli bölge ve illerde, üniversitelerce yeterli sayıda bilimsel araştırma yapılması ve bunların sonuçlarının yayımlanması yararlı ve gerekli görülmektedir. Değerleme araştırmaları ve eğitimi yapacak örgütlerin kurulması yararlı olacaktır.

Türkiye taşınmaz değerleme konusunda diğer gelişmiş ülkelere göre maalesef çok geridedir. Birçok Avrupa ülkesinde değer haritaları oluşturularak, sokak sokak taşınmazlara ait indeksler oluşturulmuş ve veriler bilgi sistemine aktarılmıştır. Ülkemizde de buna benzer çalışmaların gerçekleştirilmesi ancak bu konuda eğitim almış Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri ile başarılabilir. Değerleme, genel olarak mühendislik ve hukuk konularını bünyesinde barındırmaktadır. Ders programında, yoğun olarak değerleme ve ilgili mevzuat derslerine (kadastro bilgisi, kırsal toprak düzenlemesi, kentsel toprak düzenlemesi, taşınmaz hukuku, kamulaştırma, taşınmaz değerleme, şehircilik, imar uygulama, istatistik, yüksek matematik, Coğrafi Bilgi Sistemleri) yer veren tek bölüm Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliğidir.

Kamulaştırma bedellerinin yüksek belirlenmesi, gelecekte yapılacak yatırım projelerinin aksamasına neden olmaktadır. Bu nedenle kamulaştırma çalışmalarında amaç ne düşük ne de yüksek değer belirlenmesinden ziyade gerçek değere yaklaşmak olmalıdır.

Çalışma sonuçlarına dayanarak, Bulanık mantık yönteminin kırsal alanlar içinde değer belirlemede alternatif yöntem olarak düşünülebileceği görülmüştür.

6. KAYNAKLAR

Açlar A., Çağdaş V., "Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2002

Akay Y., Çiçek Y., "2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Son Değişiklikler ve Eklerine Göre Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2005

Akyol N., Yomralıoğlu T., Uzun B., "Türkiye'de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri", KTÜ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, sayfa: 157-165, Trabzon, 1992

Arpa H., "Kamulaştırma Kanununda Değişiklik", Kamu Yönetimi Dünyası Dergisi, sayı 6, sayfa19-21, 2001

Bilgen P., "Kamulaştırma Hukuku", Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999

Böke V., "Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları", Seçkin Yayınevi, Ankara, 2004

Çay T., Evren N., "Kamulaştırma Uygulamalarında Uzlaşma Başarımı", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2007

Çelik P., "Türkiye'de Kamulaştırmanın İrdelenmesi", Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü Uzmanlık Tezi, Ankara,1995

Demirel Z., Köktürk E., "Arazi Toplulaştırması İle Çok Amaçlı Kadastro Arasındaki İşlevsel İlişkiler", Çukurova Üniversitesi H. Ulusal Kültür teknik Kongresi, , Adana, 1986

Demirel Z., Demir H., "Kamulaştırma Kanununda Yapılan Değişikliklerin (4650 Sayılı Kanunun) İrdelenmesi", Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya, 2002

Demirel Z., Açlar A., Demir H., Gür Mehmet., Kurt Vildan., Çağdaş V., "Toprak Düzenlemelerinde Yeni Gelişmeler ve Yapılanmalar", 2008

Erkan H., "Kadastro Tekniği", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 1991

Günday M., "İdare Hukuku", İmge Kitabevi, Ankara, 2002

İşleyici C., "Taşınmaz Yönetimi", 9. Türkiye Harita Bilimsel Kurultayı Paneller Kitabı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası , say 97-107, Ankara, 2003

Karagöz M., "Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara,1999

Köktürk E., "Kentsel Toprak Düzenlemeleri Yasasında İyelik (Mülkiyet) Kurumu", Harita ve Kadastro Mühendisleri Dergisi, sayı:84, say.51-65, 1998

Köktürk E., "Türkiye Kadastrosunun Tarihsel Görevi", Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, sayı:89, sayf. 29-48, 2003

Köycü H.K., "Türkiye'de Kentsel Toprak Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma", Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2006

Pınar K., Çay T., "Kadastro'da Mülkiyet Problemlerinin Çözüm Yollarının Karşılaştırılması", Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Mühendislik Ölçmeleri STB Komisyonu 2. Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, İstanbul, 2005

Pulak T.M., "Kamulaştırma Kanununda 4650 Sayılı Kanun İle Yapılan Değişiklikler Üzerine Düşünceler", Mülkiye Dergi, sayı 228, say 187-216, 2008

Rehber E., "Tarımsal Kıymet Takdiri (Değerleme) ve Bilirkişilik", Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2008

Şen Z., "Mühendislikte Bulanık (Fuzzy) Mantık İle Modelleme Prensipleri", Su Vakfı, İstanbul, 1999

Tutar M., Pulak T.M., "Kamulaştırma Davaları", Adalet Yayınevi, Ankara, 2006

Tüdeş T., Bıyık C., “Kadastro Bilgisi”, Karadeniz Teknik Üniversitesi Basımevi, Trabzon, 1994

Yıldız F., “İmar Bilgisi”, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 1999

Yıldız N., “Kamulaştırma Tekniği”, Yıldız Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1987

Yıldız N., Köktürk E., “Kadastroda Parsel Ölçme Yöntemleri” Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, sayı:52-53, say.45, 1985

Zevkliler A., “Toprak Reformunun Medeni Kanunu İlgilendiren Yönleri”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, sayı:3-4, sayf: 253-270, 1969

İnternet kaynakları

URL 1 :http://egitek.meb.gov.tr/aok/aok_kitaplar/AolKitaplar/hukuk_1/3.pdf

URL 2 : http://www.hukukcafe.com/showthread.php?t=395