

**TARIM ARAZİLERİNİN KAMULAŞTIRILMASINDA DEĞER
BİÇME: AKYAR BARAJI ÖRNEĞİ***

**CONDEMNATION APPRAISAL OF FARM LANDS THE CASE OF
AKYAR DAM**

Gülşen KESKİN

ÖZET

Bu araştırmanın amacı, tarım arazilerinde kamulaştırma değerini belirleyen KTK (Kıymet Takdir Komisyonu), Bilirkişi ve ÖKTK (Özel Kıymet Takdir Komisyonu) kurullarının yaptığı değerlendirmeleri incelemek ve Türkiye’de yapılan kamulaştırmalarda değer biçme ile ilgili doğru kararların verilmesini sağlayacak öneriler geliştirmektir. Bu amaçla, Ankara İli sınırları içinde yer alan Akyar barajında farklı komisyonlar tarafından yapılan değer takdirleri incelenmiş ve araştırma bölgesi için kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır.

Anahtar Sözcükler: Kamulaştırma, değer biçme, arazi rantı, pazar fiyatı, kapitalizasyon faiz oranı.

ABSTRACT

The aim of this study is to examine the assessment processes performed by the KTK (Value Appreciation Commission), Experts and ÖKTK (Special Value Appreciation Commission) institutions determining the condemnation values of the agricultural land and to develop proposals that would provide the performance of accurate decisions regarding the evaluation of the properties in the condemnation processes executed in Turkey. For this purpose, the value appreciation performed by different commissions at the Akyar Dam located within the borders of Ankara province is being investigated and the capitalization interest rates for the research area is calculated.

Keywords: Condemnation, appraisal, land rant, market price, capitalization interest rate.

* Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı’nda Gülşen Keskin tarafından hazırlanan doktora tezinin bir bölümünün özetidir.

GİRİŞ

Kamulaştırma, taşınmazı kamulaştırılan mal sahibini, kamulaştırma yapan idareyi ve kamu hizmeti nedeniyle toplumun bir kesimini veya tüm toplumu etkileyen sosyal ve ekonomik boyutu olan idari bir işlemdir.

Ekonomik ve sosyal gelişmeler ile hızlı kentleşme olgusu, devletin kamu yararı amacıyla pek çok alanda kamulaştırma yapmasını zorunlu kılmaktadır. Devlet, tarım dışı alanlarda olduğu gibi, tarım alanlarında da kamulaştırma yapmaktadır ve kamulaştırılan alanların büyük bölümünü tarım alanları oluşturmaktadır. Tarım alanlarında yapılan kamulaştırmalar, tarla arazilerini, sebze bahçelerini, meyve bahçelerini, bağlık alanları ve zeytinlik alanları kapsayabileceği gibi, bu yerlerde yapılan kamulaştırma işlemleri tam kamulaştırma, kısmen kamulaştırma ve irtifak hakkı kamulaştırması da olabilmektedir.

Kamulaştırmanın en önemli konusu ise, kamulaştırma bedelinin belirlenmesidir. Kamulaştırma yasal dayanağını Anayasa ve 2942¹ sayılı Kamulaştırma Kanunu'ndan (KK) almakta ve kamulaştırma kanununa göre, arazilere yalnızca net gelire göre değer biçmek mümkün olmaktadır. Kamulaştırma bedelini ilk olarak Kıymet Takdir Komisyonları (KTK) belirlemekte, ancak belirlenen değere idare veya taşınmazı kamulaştırılan kişilerin itiraz etmesi durumunda bilirkişiler de kamulaştırma bedelini belirlemeleri için görevlendirilmektedirler. Bunun sonucunda ise bazı davalar yıllarca sürebilmektedir. Bu nedenle kamulaştırma uygulamalarında tarım arazilerine nasıl değer biçildiği ve hangi sorunların yaşandığı önemli olmaktadır.

Konunun gerek Devleti, gerekse tarım ve tarım dışı alanlarda yaşayan yüzbinlerce insanı dolaylı veya doğrudan ilgilendirmesi , ekonomik ve sosyal sonuçları olması ve kamulaştırma davalarının büyük sayılara ulaşması kamulaştırmada değer bıçme işlemlerinin önemini artırmaktadır. Bu nedenle tarım alanlarına kamulaştırma nedeni ile yapılan değer takdirleri² önemli olmakta ve titizlikle yapılması gerekmektedir.

¹ 24.04.2001 gün ve 4650 sayılı yasa ile halen yürürlükte olan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bazı maddeleri değiştirilmiştir. Buna göre, kamulaştırma yapacak idare kendi oluşturacağı kıymet takdir komisyonu ile 4650 sayılı yasanın 8.maddesine göre belirleyeceği değere göre uzlaşma komisyonu aracılığıyla taşınmazın mal sahibi ile anlaşarak satın alma yoluna gidecek, anlaşma olmaması halinde mahkeme tarafların kamulaştırma bedelinde anlaşmalarını isteyecek, mahkemede tarafların anlaşamaması durumunda ise kamulaştırma değerini belirlemesi için bilirkişi görevlendirilecektir. Bilirkişi, 2942 sayılı yasanın 11nci maddesini esas alarak kamulaştırma değerini net gelire göre (gelirlerin kapitalizasyonu yöntemiyle) belirleyecektir.

² Değer takdiri ifadesi değer bıçme ile eşanlamli kullanılmıştır.

Bu çalışma çerçevesinde, bilirkişi, KTK ve ÖKTK (DSİ Özel Kıymet Takdir Komisyonu) tarafından yapılan uygulamalar incelenmiş, bölge için kapitalizasyon faiz oranı hesaplanarak, kamulaştırılan arazilere değer biçen bu komisyonların yapmış olduğu değerlendirmeler karşılaştırılmıştır.

MATERYAL VE YÖNTEM

Araştırmada örnek kamulaştırma alanı, yapımına 1992 yılında başlanan ve 1998 yılında tamamlanması planlanan Ankara İli Kızılcahamam ilçesindeki Akyar barajı olarak belirlenmiştir. Araştırmaya başlandığı tarihte Akyar barajının yapımı devam ettiğinden henüz tüm alanlarda kamulaştırma yapılmamış, bu nedenle de kamulaştırması yapılmış olan sınırlı bir alanda seçim yapılarak tam kamulaştırma için Dereneci köyü, kısmen kamulaştırma için Cıgırlar köyündeki parseller seçilmiştir. Akyar Barajı göl alanında bulunan ve arazilerine tam kamulaştırma uygulanan 56 parsel, kısmen kamulaştırma yapılan alanda ise 34 parsel tam sayıya tabi tutularak seçilmiştir. Araştırmanın önemli bir kısmını, farklı komisyonların yaptığı değer takdiri uygulamalarının incelenmesi oluşturmaktadır. Bu amaç ile yarı orijinal veri özelliği taşıyan bilirkişi, KTK (Kıymet Takdir Komisyonu), ÖKTK (DSİ Özel Kıymet Takdir Komisyonu) raporları ve bu komisyonların yaptığı değer biçme işlemleri incelenmiş ve yapılan değerlendirmeler karşılaştırılmıştır. Çalışmada farklı tarihlerde yapılan değerlendirmelerin karşılaştırılabilmesi amacıyla tüm değerlendirmeler 1997 yılı baz alınarak yapılmıştır.

Değişik komisyonlar tarafından yapılan değerlendirmelerin yargılanabilmesi için net gelire (gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi) göre değer takdirinin önemli unsurlarından biri olan kapitalizasyon faiz oranı da bölge için belirlenmiştir. Araştırma bölgesindeki köyler, doğal koşullar, tarımsal üretim, tarım tekniği ve işletme yapıları dikkate alınarak Tarım İlçe Müdürlüğü'nde görev yapan teknik elemanların yardımları ile belirlenmiştir. Köylerin seçiminde kıraç ve sulu arazi durumları ve tarımsal faaliyetleri dikkate alınmıştır. Kızılcahamam Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden satışı yapılan araziler bulunarak, bu köylerde satışı yapılan arazilerin gerçek satış olup olmadıkları araştırılmış, ancak gerçek satış yapılan araziler belirlenememiştir. Bu nedenle, araştırmada gerçek satış fiyatlarından değil ortalama satış değerlerinden hareketle daha önce belirlenmiş köylerde ortalama veriler esas alınarak anket çalışması yapılmış ve olanaklar çerçevesinde araştırma bölgesindeki köyler bu şekilde incelemeye alınarak toplam 26 çiftçi ile anket yapılmıştır.

ARAŞTIRMA BULGULARI

Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması

Kapitalizasyon faiz oranı (f), sadece araziye yatırılmış sermayenin kullanılma hakkı olarak tanımlanmakta ve bu oran, yeter sayıdaki arazinin satış fiyatları ve bunların rantlarının bilinmesi durumunda bulunabilmektedir (Mülayim, 2001).

Kapitalizasyon faiz oranının hesaplanmasında;

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum R}{\sum D}$$

formülü kullanılmaktadır (Mülayim, 2001; Keskin, 1994).

f (%) = kapitalizasyon faiz oranı,

R= Arazi rantı,

D= Arazi satış fiyatı.

Bu çalışmada, rantın (R) hesaplanmasında münavebe durumu dikkate alınmış ve uygulanan münavebe sistemindeki ürünlerin herbirinin masrafları ve üretim değerlerinin ayrı ayrı hesaplanması ve ortalamalarının bulunması ile arazi rantları bulunmuştur (Tablo 1).

Tablo 1: Kızılcahamam İlçesi Arazilerinde Rantlar ve Ortalama Satış Fiyatları

İşletmecilik Şekli	Kuru Arazilerde		Sulu Arazilerde	
	Rant (TL/da)	Ortalama Satış Fiyatı (TL/da)	Rant (TL/da)	Ortalama Satış Fiyatı (TL/da)
Mal sahibi tarafından işletilen arazilerde	3.361.837	86.363.636	33.256.921	336.666.000
Ortakçılıkta	3.746.565	95.714.285	24.250.000	300.000.000
Kiracılıkta	2.720.395	98.125.000	-	-

Nadas uygulanan işletmelerde ise, münavebede nadas da yer almış ve ortalama üretim değerleri ve masraflar nadaslı münavebeye göre hesaplanmıştır.

İşletmelerin uyguladıkları münavebe sistemine göre arazi rantları bulunduktan sonra, bulunan bu rantların arazi satış fiyatlarına oranlaması ile her işletme tipinde kapitalizasyon faiz oranı bulunmuştur.

Araştırma bölgesinde incelenen işletmelerin arazi genişliği 4 ile 350 dekar arasında değişmektedir. Ortalama işletme arazisi genişliği 61,35 dekar,

mülk arazi genişliği 54 dekadır. İşletmelerin sulu arazi miktarı ise ortalama 4,4 dekar, kuru arazi miktarı 56,9 dekadır.

Kuru arazilerde buğday, arpa ve baklagiller, sulu arazilerde taze fasulye ve patates münavebede yer alan önemli ürünlerdir. Kuru arazilerde buğday ve arpa münavebesinde nadası uygulayan işletmeler olduğu gibi nadassız buğday, arpa eken ve buğday, arpa ve baklagiller ile nadaslı ve nadassız münavebe uygulayanlar da vardır. Sulu arazilerde ise patates ve taze fasulyenin yanısıra bal kabağı, taze soğan ve kuru fasulye de münavebede yer alan diğer ürünlerdir.

Tablo 2: Ortakçılık, Kiracılık ve Mal Sahibi İşletmeciliğinde Kapitalizasyon Faiz Oranları (%)

İşletmecilik Şekilleri	Kuru Arazilerde	Sulu Arazilerde
Mal Sahibi Tarafından İşletilen Arazilerde	3,89	9,88
Ortakçılıkta	3,91	8,08
Kiracılıkta	2,77	-

Kuru arazilerde en düşük kapitalizasyon faiz oranı kiracılıkta (%2,77), en yüksek faiz oranı ise, ortakçılıkta (%3,97) bulunmuştur. Sulu arazilerdeki kapitalizasyon faiz oranı ise, %8,08 ile %9,88 arasında değişmektedir.

Sonuç olarak, mal sahibi tarafından işletilen işletmelere ait sulu ve kuru arazilerin kapitalizasyon faiz oranları ile, sulu ve kuru arazilerin toplam tarla arazisi içindeki oranlarından tartılı ortalama formülü kullanılarak Kızılcahamam ilçesi tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon faiz oranı %4,07 bulunmuştur.

Tartılı ortalamanın bulunmasında aşağıdaki formül kullanılmıştır.

$$\bar{X} = \frac{\sum_{j=1}^k f_j X_j}{\sum_{j=1}^k f_j}$$

Bu formülde;

f= Frekans (sulu-kuru arazi oranları),

X= Kapitalizasyon faiz oranı ve

\bar{X} =Ortalama kapitalizasyon faiz oranını ifade etmektedir.

Ortalama kapitalizasyon faiz oranının hesaplanmasında, sadece mal sahibi tarafından işletilen arazilere ait verilerin esas alınmasının nedeni,

araştırma bölgesinde mal sahibi işletmeciliğinin yaygın olmasından kaynaklanmaktadır. Zira, ortakçılık ve kiracılığa çok az rastlanmaktadır.

Bu çalışmada, kuru ve sulu arazilerdeki kapitalizasyon faiz oranında önemli farklılıklar olduğu görülmektedir. Bu farklılık esas olarak, sulu arazilerdeki münavebenin tarla arazilerindeki münavebeden çok, sebze ağırlıklı bir münavebe olmasından kaynaklanmaktadır. Sulu arazi varlığının çok az olması da bu alanların genellikle sebze ekimine ayrılmasına neden olmaktadır.

Bu nedenle, sulu arazilerdeki f , sebze arazileri için kabul edilebilir. Tarla arazileri sözkonusu olduğunda bu oranı % 8 olarak kabul etmek daha uygun olacaktır. Ancak, ilçede sulu arazi varlığının (%8,3) çok az olması nedeni ile, ortalama f kuru araziler için bulunan değere çok yakın çıkmıştır. Bu nedenlerle sadece ortalama f 'nin bilinmesi değil, bu oranın aynı zamanda hem kuru hem de sulu araziler için bilinmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, ortalama f %4.07 bulunmuştur, Kızılcahamam ilçesi kuru arazileri için f 'yi %4 veya %1 azaltıp, artırarak %3 ve %5 olarak kullanmak mümkündür. Ancak, sulu araziler için f (%9,98) ortalama f 'den çok yüksek çıkmıştır. Bu durumda sulu araziler için bulunan oranın dikkate alınması ve buna göre değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir.

Arazinin gelir yöntemine göre kıymeti ise, kapitalizasyon faiz oranı belirlendikten sonra;

$$\text{Arazinin Değeri} = \frac{\text{Arazi rantı (R)}}{\text{Kapitalizasyon faiz oranı(f)}}$$

ile bulunabilmektedir (Mülayim,2001; Köhne, 1993).

Ancak, ortalama f 'nin bölge için doğru olarak belirlenmesi kadar kamulaştırma sırasındaki değer biçme uygulamalarında da bu oranın doğru kullanılması önemlidir. Yani bölge için bulunan ortalama kapitalizasyon faiz oranı, değeri biçilecek araziler için olduğu gibi kullanılamaz. Arazilerin kapitalizasyon faiz oranını etkileyen nitelikleri göz önünde bulundurularak bu oran artırılıp eksiltilebilir. Arazi kıymetine olumlu etki yaparak kapitalizasyon faiz oranının azalmasına veya bu faiz oranının yükselmesine neden olan başlıca faktörler şunlardır (Mülayim ve Güneş, 1986):

- Kente veya kasabaya yakın olma ve kent veya kasaba nüfusunun fazlalığı,
- Ulaşım yollarına yakınlık,
- İyi sağlık koşulları,

- Ulaşım kolaylığı,
- Binaların durumlarının iyiliği,
- Arazinin tek bir parçadan oluşması,
- Toprağın biçiminin düzgün olması,
- Mülk güvenliğinin olması,
- Serbestçe alınıp satılabilmesi,
- Toprak sahibinin can güvenliğinin olması,
- Araziden kadastro geçmiş olması,
- Nüfus yoğunluğunun fazlalığı,
- Münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi,
- Sulu ise sulama kolaylığı.

Farklı Komisyonlar Tarafından Yapılan Değerlendirmelerin Karşılaştırılması

Kamulaştırılan taşınmaz malların ve arazilerin kamulaştırma değerlerinin belirlenmesi Kıymet Takdir Komisyonları³ tarafından yapılmaktadır. Kamulaştırılan alanlara yasal olarak değer biçme görevi kamulaştırma kanununa göre bu komisyona verilmiştir.

Ancak, Kıymet Takdir Komisyonları tarafından yapılan değerlendirmelere itiraz olduğunda, mahkeme yeni bir komisyona, yani bilirkişi kuruluna bu değerlendirmeleri yeniden yapması için görev verir. Böylece, Bilirkişiler de Kıymet Takdir Komisyonları gibi, taşınmazlara değer biçme işlemlerinde görevlidirler.

Bilirkişi Kurulu tarafından yapılan değerlendirmelere ilgili taraflar itirazda buldukları takdirde, mahkeme bu itirazları yerinde görürse ikinci hatta üçüncü bilirkişi kurullarını da göreve çağırabilir.

Kıymet Takdir Komisyonu ve Bilirkişi kurulu tarafından yapılan bu değerlendirmeler dışında bir de kamulaştırmayı yapan idare tarafından

³ 4650 sayılı yasa ile 2942 sayılı kamulaştırma kanununda yapılan değişiklikler sonucunda, 2942 sayılı kanundaki KTK'ların yerini, 8nci maddede yer alan idarenin kendi oluşturacağı KTK'lar ve Uzlaşma Komisyonları (UK) almıştır. Ancak burada, bu değişiklikten önceki uygulamalar incelendiğinden konu sadece bu güne kadar ki uygulamalar çerçevesinde değerlendirilmektedir.

kurum adına oluşturulmuş özel komisyonların⁴ (sadece DSİ'de böyle bir komisyon var) yaptıkları değer biçme işlemleri vardır.

Kamulaştırma uygulamalarında Kıymet Takdir Komisyonları tarafından yapılan değerlendirmelerin hemen hemen tamamına yakınına taşınmaz mal sahipleri veya ilgili idare itiraz etmektedir. Bu nedenle, kamulaştırma işlemlerinde Kıymet Takdir Komisyonu yanında Özel Kıymet Takdir Komisyonu ve Bilirkişi Kurulları tarafından yapılan değerlendirmeler de önem taşımaktadır.

Tam ve Kısmen Kamulaştırılan Arazilerde KTK, ÖKTK ve Bilirkişi Kurulunun Yaptığı Değerlendirmeler

Tam ve kısmen kamulaştırma uygulamaları için seçilen alanda, değer biçme bakımından önemli görülen, net gelir (Rant), kapitalizasyon faiz oranı, objektif unsur (ölçü), arazi özellikleri ve mütemmim cüzlere (tamamlayıcı parçalara) ait değerlendirmeler incelenmiştir.

Net gelir⁵

Derencici Köyü tam kamulaştırmaları için çeşitli komisyonlar tarafından yapılan değerlendirmeler Tablo 3'de verilmiştir. KTK değerlendirmelerinde münavebe sistemi taze fasulye ve patates olarak belirlenmiş, ancak tek bir münavebe sistemi olmasına karşın 3 farklı net gelir ve 4 farklı değerlendirme bulunmuştur. Bunun nedeni, tarımsal faaliyet yapılamayan 15 parselde arazinin değerli bir meta olması gerekçe gösterilerek m² ye 20.000 TL değer biçilmesidir. Bunun yanında taze fasulye ve patates münavebesinde arazi verim farklılıklarından kaynaklanan nedenlerden 3 farklı rant ortaya çıkmaktadır.

ÖKTK değerlendirmelerinde arazilerin 4 gruba ayrıldığı görülmektedir (Tablo 3). ÖKTK raporlarına göre, 7 parselde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır. Bu parsellerin çay yatağı olduğu belirtilmekte ve bu kısımların ileride çay yatağının tekrar yön değiştirmesiyle az da olsa bir değer ifade edeceği düşüncesiyle m² sine 4.000 TL değer biçildiği belirtilmektedir. Diğer parsellerde ise rant, ot gelirine göre hesaplanmıştır. Buna göre 23 parselde dekara rant 690.000 TL ve 2 parselde 1.260.000 TL olarak bulunmuştur. ÖKTK raporlarına göre, bir diğer münavebe şekli taze fasulye ve patates münavebesidir. Derencici köyü kamulaştırma alanında ÖKTK 38 parselde taze fasulye ve patates münavebesi olduğunu ifade etmiş ve bu parsellerde dekara rantı 4.775.000 TL olarak bulmuştur.

⁴ Bu komisyonların yaptığı değer takdirleri yasal anlamda bir değer takdiri değildir. Ancak 4650 sayılı yasa ile idarelerin kendi oluşturdukları KTK değerlendirmeleri yasal olarak önem taşımaktadır.

⁵ Bazı parsellerde birden fazla münavebe uygulandığı için parsel sayıları seçilen örnek parsel sayılarından fazladır.

Aynı parseller için Bilirkişi Kurulu tarafından yapılan değerlendirmelerde ise, iki farklı münavebe dikkati çekmektedir. Toplam 17 parselde bostan, 55 parselde ise taze fasulye ve domates münavebesine göre değerlendirmeler yapılmıştır. Bostanın dekara rantı 1.628.525 TL, taze fasulye ve domates münavebesinin rantı ise 17 parselde dekara 4.336.846 TL ve 38 parselde 7.336.846 TL olarak bulunmuştur. Taze fasulye, domates münavebesinde rantların farklılığı verimlerdeki farklılıktan kaynaklanmaktadır .

Değerlendirmeleri KTK 28 Mart 1995 tarihinde, ÖKTK 28 Haziran 1995 tarihinde ve Bilirkişi Kurulu 25 Ocak 1996 tarihinde yapmıştır.

Tablo 3: Çeşitli Komisyonlar Tarafından Dereneci Köyü Arazileri İçin Tespit Edilen Münavebe ve Rantlar

KTK			ÖKTK			BİLİRKİŞİ			
Münavebe	Rant (TL/da)	f %	Münavebe	Rant (TL/da)	f %	Münavebe	Rant (TL/da)	f %	Obj.%
15 parselde tarımsal faaliyet yapılmıyor.			Ot	690.000	6	Bostan	1.628.525	6	40
T.Fasulye+ Patates	3.000.000	5	Ot	1.260.000	6	T.Fasulye+ Domates	4.336.846	6	40
T.Fasulye+ Patates	11.100.000	5	T.Fasulye+ Patates	4.775.000	6	T.Fasulye+ Domates	7.336.846	6	40
T.Fasulye+ Patates	5.550.000	5	7 parselde tarımsal faaliyet yapılmıyor						

Dereneci Köyü rezervuar alanı 28 Şubat 1995 tarihinde DSİ tarafından kamulaştırılmıştır (Anonim 1998). KTK değerlendirmelerinde bu tarihlerdeki veriler dikkate alınarak değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeden daha sonra ÖKTK ve Bilirkişi Kurulu tarafından yapılan değerlendirmelerde de bu işlemlerin ilk değerlendirme tarihinden sonraki 1 yıl içinde yapıldığından, KTK tarafından değerlendirmeye esas alınan tarihteki değerler dikkate alınarak yapıldığı ifade edilmiştir.

Aynı tarihler baz alınarak yapılan bu değerlendirmelerde, komisyonlar arasında özellikle münavebe sisteminde önemli farklılıklar olmasına karşın, aynı komisyonun farklı parseller için yaptığı değerlendirmelerin hemen hemen birbiriyle aynı olduğu görülmektedir. Net gelirin hesaplanması bakımından önemli olan unsurlar, münavebe durumu, ürün verim durumu, ürün fiyatları ve masraflardır. Net gelirdeki farklılıklar bunlarda meydana gelen farklılıklardan kaynaklanmaktadır.

3 Komisyon tarafından yapılan değerlendirme raporları incelendiğinde, KTK ve ÖKTK tarafından yapılan değerlendirmelerde birbirinin aynı olan tek sayfalık bir rapor formu kullanıldığı ve masrafların tek kalem halinde ürün cinsinin karşısına yazıldığı görülmektedir. Yapılan masrafların neler

Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar Barajı Örneği

olduğu raporlarda belirtilmemektedir. Bilirkişi raporlarında ise, raporun arkasına tek sayfa halinde üretim masraflarının neler olduğu yazılmaktadır. Bunlar içerisinde maliyet hesaplarında kullanılan sermaye faizi ve idari ücret ile ilgili herhangi bir bilgi de yoktur.

Akyar Barajı İsale Tüneli Giriş ve Çıkış Ağzı Ulaşım Yolları Kamulaştırması için Ciğirler Köyünde yapılan kısmen kamulaştırmalarda ise KTK 34 parselin tamamı için münavebeyi nadassız buğday olarak, ÖKTK Ot ve Bilirkişi Kurulu 9 parselde nadassız buğday ve 25 parselde Buğday-Bostan olarak belirlemiştir.

Net gelir, KTK değerlendirmelerinde dekara 610.000 TL, ÖKTK değerlendirmelerinde dekara 240.000 TL (yalnızca 2 parselde 420.000 TL) ve Bilirkişi Kurulu değerlendirmelerinde Buğday parselleri için 830.320 TL ve Buğday + Bostan için 760.955 TL olarak bulunmuştur.

KTK ve ÖKTK, taşınmazın geri kalan kısmında herhangi bir değer değişikliği olup olmadığı konusunda açıklama yapmamakla birlikte, ilgili değerlendirme formunda bu kısım boş bırakıldığından değer değişikliği olmadığı düşünülmektedir. Bilirkişi raporlarında ise, kalan kısımda bir değer değişikliği olmadığı genel olarak şu şekilde ifade edilmektedir:

“Kurul, kamulaştırma sonucu taşınmazın varsa kalan kısmındaki tarımsal işletme bütünlüğünün bozulup bozulmadığı kadar, arazinin şekil ve büyüklüğünün ekonomik bir tarımsal faaliyete imkan verip vermediğini de incelemiş ve 2942 sayılı yasanın 12’nci maddesini dikkate alarak taşınmazda bir değer değişmesi olmadığı kanaatine varmıştır”.

KTK ve ÖKTK değerlendirmeleri arasındaki fark 2 parselde %53, diğer parsellerin tamamında %73’dür. Bu farklılıklar iki komisyondaki münavebe farklılığından kaynaklanmaktadır.

Raporlarda kamulaştırma tebliğ tarihi ile değerlendirme tarihleri arasındaki sürenin 1 yılı geçmemesi nedeniyle değerlendirmelerde tebliğ tarihinin esas alındığı ifade edilmektedir.

Tablo 4: Çeşitli Komisyonlar Tarafından Ciğirler Köyü Arazileri İçin Tespit Edilen Münavebe ve Rantlar

KTK				ÖKTK			BİLİRKİŞİ			
Münavebe	Rant (TL/da)	f %	Obj. %	Münavebe	Rant (TL/da)	f%	Münavebe	Rant (TL/da)	f %	Obj.%
Buğday	610.000	5	25	OT	240.000	6	Buğday	830320	6	40
				OT	420.000		Buğday+Bostan	760955		

Kapitalizasyon faiz oranı

KTK Dereneci ve Ciğirler Köyü kamulaştırmalarında kapitalizasyon faiz oranını tüm parsellerde %5, ÖKTK ve Bilirkişi kurulu %6 olarak kullanmıştır.

KTK ve ÖKTK raporlarında kapitalizasyon faiz oranının nasıl tespit edildiği belirtilmeksizin %5, %6 gibi rakamlar kapitalizasyon faiz oranı olarak hesaplamalarda kullanılmaktadır.

Bilirkişi raporlarında ise, nasıl değerlendirildiği açıklanmaksızın bazı faktörlerin kapitalizasyon faiz oranını belirlemede kullanıldığı ifade edilmektedir.

Bilirkişiler tarafından kapitalizasyon faizinin belirlenmesinde gözönüne alınan faktörler şunlardır:

1. Taşınmazın değerlendirmeye esas tutulduğu tarihte bölgedeki arazi satışlarının gerçek fiyatları,
2. Arazi yatırımlarının faiz hadleri ortalaması,
3. Devlet ve şirket tahvillerinin faiz hadleri,
4. TCZB'nın çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul etmiş olduğu ipotek faiz oranları,
5. Ülkedeki enflasyon, para değerinde meydana gelen düşüşler ve taşınmaz fiyatlarındaki yükselişler,
6. Özellikle küçük işletme sahiplerindeki toprak sevgisi,
7. Bölgenin gelişmişlik durumu.

Ancak, raporlarda bu faktörlerden kapitalizasyon faiz oranının nasıl tespit edildiği ve bu orana olumlu veya olumsuz etki eden faktörlerin söz konusu arazi için nasıl uygulandığı konusunda bir açıklama bulunmamaktadır.

Objektif unsurlar (objektif ölçü)

Dereneci köyü kamulaştırmasında incelemeye alınan parsellerde objektif unsurlarla ilgili değerlendirmeler sadece bilirkişi raporlarında yapılmıştır (Tablo 3 ve 4). Buna göre, bilirkişi kurulu tüm parsellerde %40 objektif unsur olduğunu belirtmiş ve arazi değerlerine %40'lık objektif artış ilave edilmiştir. Objektif ölçü olarak, yerleşim ve ana yola mesafe %20, ürün pazarlama imkanları %10, altyapı hizmetlerinden yararlanma %5 ve alım satım olanağı % 5 kabul edilmiştir.

Kısmen kamulaştırma yapılan Ciğirler köyünde ise KTK'nu tüm parsellerde, arazinin parçalanmasını ve baraja yakın olmasını neden

göstererek %25 objektif unsur artışı yapmıştır. Bilirkişi Kurulu ise, buğday+bostan münavebesi olan parsellerde %30 ve buğday ekilen parsellerde %40 objektif unsur artışı olduğunu belirtmiştir. %30 objektif ölçü olarak kabul edilen faktörler, arazinin tüm sosyal ve kültürel etkinliklerden yararlanma ve zemin mekaniğinin yapı inşasına uygun olması, alım satım şansının yüksek olması, alt yapıdan yararlanmanın kolay olması, ilçe merkezine ve devlet karayoluna yakın olması olarak belirtilmiştir. %40 objektif ölçü olarak ifade edilen unsurlar ise ; yerleşim ve ana yola yakınlık (%10), ürün pazarlama imkanları (%10), alım-satım olanağı (%10) ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma , ticari ve sosyal imkanlardır (%10).

Ancak, yukarıda objektif ölçü olarak ifade edilen bu faktörlerin çoğu kapitalizasyon faiz oranını etkileyen faktörler olup, ortalama kapitalizasyon faiz oranı araziye uygulanırken dikkate alınması gerekmektedir. Bu faktörlerin burada objektif ölçü olarak tekrar ele alınması ise bu faktörlerin ikinci kez değere ilavesi anlamına gelmektedir. Böyle bir uygulama aranan değerlerin hatalı olması sonucunu doğuracağı için uygun olmamaktadır.

Arazi özellikleri ve mütemmim cüzler (tamamlayıcı parçalar)

Tam ve kısmen kamulaştırma yapılan alanlarda, KTK ve ÖKTK raporlarında arazi özelliklerinin, arazi cinsi, sulu-kuru olma özelliği, meyil, bünye, toprak derinliği, taşlılık durumu, doğal felakete uğrama durumu ve sıklığı, yola yakınlığı ve taban suyu özellikleri dikkate alınarak incelendiği görülmektedir. Bilirkişi raporlarında ise Dereneci köyü için sadece arazinin cinsi ve sulu olup olmadığı belirtilmektedir.

Çiğirler kamulaştırması için bilirkişiler raporlarında, toprak bünyesi, yapısı, organik maddelerce zengin olup olmadığı, sulanabilirlik özelliğinin olup olmadığı, tuzluluk ve alkalilik sorununun olup olmadığı, erozyon ve drenaj sorunları ve topografik özelliklerinin incelenerek taşınmazın kuru tarım arazisi olduğu sonucuna ulaşıldığı belirtilmektedir.

KTK ve ÖKTK değerlendirmeleri sonucunda her iki komisyon tarafından eşit değerde mütemmim cüz belirlendiği görülmektedir. Yapılan incelemelerden mütemmim cüzlerin miktar ve fiyatlarının iki komisyon tarafından da aynı değerlendirildiği anlaşılmıştır. Bilirkişi raporlarında ise, mütemmim cüzler ile ilgili herhangi bir değerlendirme yoktur. Yalnızca KTK tarafından yapılan değerlendirmelerin burada da aynen alındığı ve mütemmim cüzlerin toplam tutarının belirtildiği görülmektedir. Çünkü, gerek kurum gerekse çiftçi tarafından yapılan itirazlar çıplak toprak değerine yapılan itirazlardır. Ayrıca, bilirkişiler değer bıçmeye gittiklerinde çoğu zaman arazideki mütemmim cüzleri görme olanağına sahip değildiler. Bu nedenle de en azından daha önce KTK tarafından yapılmış miktara ait belirlemelere uymak durumundadırlar.

KTK, ÖKTK VE BİLİRKİŞİ KURULUNUN YAPTIĞI DEĞERLENDİRMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Tablo 2 ve 5'den görüldüğü gibi KTK, ÖKTK ve Bilirkişi kurulunun kullandığı kapitalizasyon faiz oranı ile araştırma sonunda bulunan kapitalizasyon faiz oranı arasında önemli farklılıklar vardır. Bu farklılık KTK değerlendirmeleri dikkate alındığında sulu araziler için %4 (%9-5), ÖKTK'nu ve bilirkişi değerlendirmesinde ise, %3'(%9-6) tür.

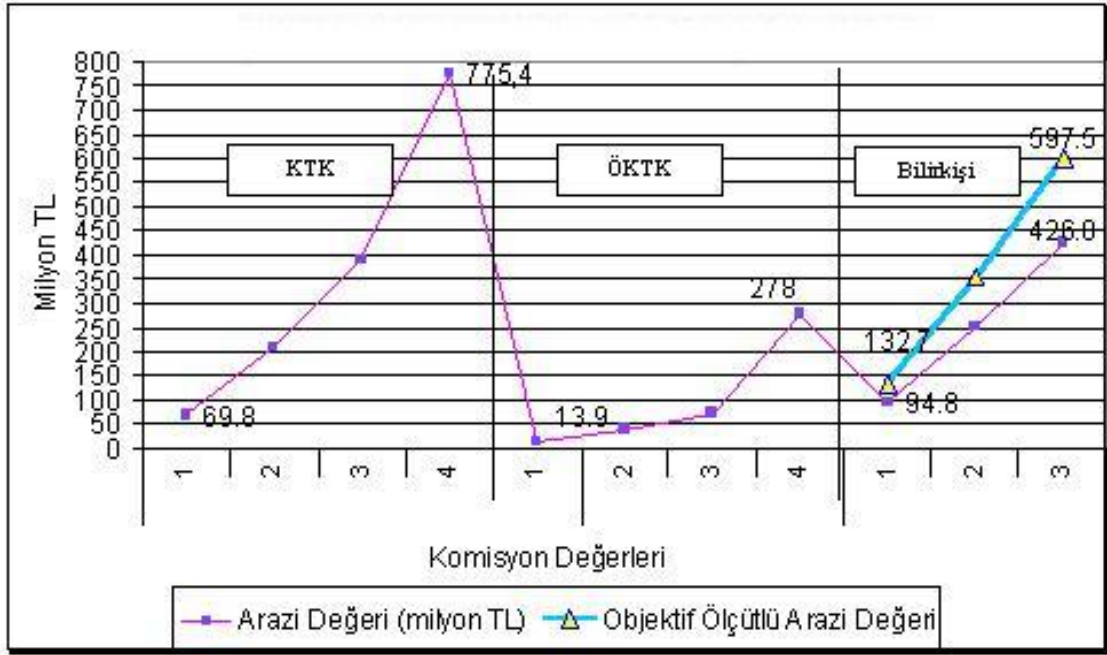
Araştırma sonucunda bulunan kapitalizasyon faiz oranı ile komisyonların kullandığı (f) arasında önemli farklılıklar olması, rantlar aynı olsa bile, arazi değerinin farklı çıkmasına neden olacaktır. Komisyonlar arasında arazi rantlarındaki farklılığın en önemli nedeni ise ürün verimlerinin ve münavebeye alınan ürünlerin farklı olmasıdır.

Sonuç olarak, KTK Dereneci köyünde kamulaştırılan 1 dekar araziye 69.850.000 TL ile 775.400.000 TL, ÖKTK 13.970.000 TL ile 278.010.000 TL ve bilirkişi kurulu 94.790.000 TL ile 426.760.000 TL arasında değer biçmiştir. Ancak, bilirkişi kurulu tüm parsellerde %40 objektif unsur artışı yapmıştır. Objektif unsur artışlarından sonra arazi değerleri 132.706.000 TL ile 597.464.000 TL arasında bulunmuştur.

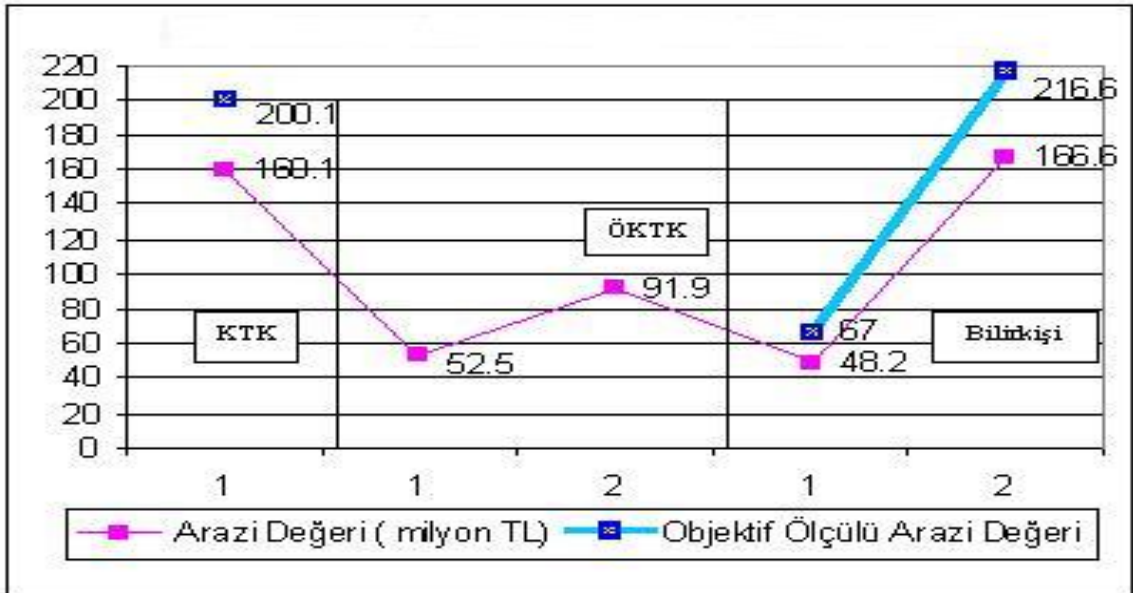
Tam kamulaştırma uygulamalarında olduğu gibi kısmen kamulaştırılan alanlarda da kapitalizasyon faiz oranı ve rantlar farklı bulunmuştur (Tablo 2 ve 6). KTK kapitalizasyon faiz oranını %5, ÖKTK ve bilirkişi kurulu %6 olarak almıştır. Araştırma sonucunda bulunan kapitalizasyon faiz oranı ise, %4 dur.

Sonuç olarak, 1 dekar kuru arazi değerini KTK 160.100.000 TL, ÖKTK 52.480.000 ve 91.850.000 TL, Bilirkişi Kurulu 48.197.940 TL ve 166.600.000 TL olarak bulmuştur. Ancak, KTK %25'lik objektif unsur artışı ile arazi değerini 200.125.000 TL ve Bilirkişi Kurulu %30 ve % 40 objektif unsur artışı ile 67.477.110 TL ve 216.580.000 TL bulmuştur.

Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar Barajı Örneği



Şekil 1: Dereneci Köyü Arazilerinin Kamulaştırma Değerleri



Şekil 2: Çiğirler Köyü Arazilerinin Kamulaştırma Değerleri

Tablo 5: Dereneci Köyü Kamulaştırma Değerlerinin Karşılaştırılması

	KTK (f= %5)				ÖKTK (f= %6)				BİLİRKİŞİ (f= %6)			
	Rant (TL/da)		Arazi Değeri (Milyon TL)		Rant (TL/da)		Arazi Değeri (Milyon TL)		Rant (TL/da)		Arazi Değeri (Milyon TL)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)						
1	KTK	KTK(*)	20	69,85	ÖKTK(*)	ÖKTK	4	13,97	1.628.525	5.687.793	27,14	94,79
2	3.000.000	10.477.812	60	209,5	1.260.000	4.400.680	21	73,34	4.336.846	15.146.885	72,3	252,45
3	5.550.000	19.383.950	111	387,7	4.775.000	16.677.184	79,6	278,01	7.336.846	25.605.592	122,3	426,76
4	11.100.000	38.767.900	222	775,4								
objektif unsur ilave.	%40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,706 353,430 597,464

(1)(2)(3)(4)(5)(6) 1997 yılı fiyatları ile verilmiştir (1987 =100)

(*) KTK ve ÖKTK tarımsal üretim yapılmayan bazı alanlara, toprağın değerli bir meta olmasını gerekçe göstererek dekanna 69.850.000 TL ve 13.970.000 TL değer biçmişlerdir.

Tablo 6: Farklı Komisyonlara Göre Cığirler Köyü Arazi Değerleri

	KTK (f= %5)				ÖKTK (f= %6)				BİLİRKİŞİ(f= %6)			
	Rant (TL/da)		Arazi Değeri (Milyon TL)		Rant (TL/da)		Arazi Değeri (Milyon TL)		Rant (TL/da)		Arazi Değeri (Milyon TL)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)						
	610.000	8.004.068	12,2	160,1	240.000	3.149.142	4	52,48	760.955	9.984.813	12,7	166,6
					420.000	5.510.998	7	91,85	830.320	2.899.979	13,8	48,2
objektif unsur ilavesi	%25	-	200,125	-	-	-	-	-	%30	-	-	216,58
									% 40	-	-	67,5

(1) (2) (3) (4) (5) (6) 1997 yılı fiyatları ile verilmiştir.

SONUÇ

Farklı komisyonlar tarafından aynı amaç ile yapılan değer takdirlerindeki farklılığın genel olarak 3 nedenden kaynaklandığı görülmektedir. Bunlar:

- 1- Kapitalizasyon faiz oranının farklı belirlenmesi,
- 2-Arazide yaygın olarak uygulanan münavebe durumunun farklı belirlenmesi, ve
- 3-Objektif ölçütlere dayanarak yapılan değerlendirmelerdir.

KTK, ÖKTK ve Bilirkişi Kurulu tarafından yapılan değerlendirmelerdeki farklılıkların kapitalizasyon faiz oranındaki farklılıklardan çok, net gelirin (rantın) bulunmasında önemli olan münavebe durumundaki ve değere eklenen objektif ölçüler ilavesindeki farklılıktan

kaynaklandığı görülmektedir. Komisyonların yaptığı değerlendirmelerin farklı olması, değer bıçme tespitlerinin doğru ve sağlıklı bir şekilde yapılmadığını göstermektedir. 3 komisyonun aynı olan tek tespiti ise mütemmim cüzlere ait yapılan değerlendirmelerdir.

Bu bilgiler ışığında şu öneriler yapılabilir:

- Net gelire göre arazi değerinin sağlıklı bir biçimde belirlenebilmesi için:
 - *Arazinin değer bıçme kriterlerinin doğru olarak belirlenmesi,
 - *Ortalama arazi rantının doğru belirlenmesi,
 - *Uygun kapitalizasyon faiz oranının kullanımı son derece önemlidir.
- Ayrıca, Kapitalizasyon faiz oranı, kamulaştırma yapılan bölge için bir araştırma sonucu belirlenmelidir. Bunun için tüm illerde kapitalizasyon faiz oranını belirleyen araştırmalar yapıp yayınlanmalıdır.
- Objektif ölçü olarak kabul edilen unsurların seçiminde de şunlara dikkat edilmelidir:
 - *Objektif ölçüler(unsur), f'nin bulunmasında dikkate alınan unsurlar dışındaki diğer unsurlardır,
 - *Sosyal ve kültürel faaliyetlerden yararlanmanın objektif ölçü olarak arazi değerine katkısı düşünülemez,
 - *Taşınmazın değerine objektif ölçüler nedeni ile ilave yapılabilmesi için bu unsurların taşınmazın değerine doğrudan etkili olması ve birbirinin tekrarı olmaması gerekir,
 - *Tarım arazisinin asıl değer belirleme ölçüleri 2942 sayılı KK göre net gelire göre yapılmakta, objektif ölçü ilavesi ise tali bir artırım veya indirim unsuru taşımaktadır.
 - *Objektif ölçüler nedeni ile yapılacak artırımlar, bilimsel metodun öğelerini anlamsız kılacak veya onları bertaraf edecek ölçüde olmamalıdır.

KAYNAKÇA

ANONİM (1998) *DSİ Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 1997 Yılı Üretim Sonuçları*, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı DSİ Genel Müd., DSİ Teknoloji Dairesi Başk. Basım ve Foto-Film Şube Müdürlüğü, ANKARA.

ANONİM (1983) *Kamulaştırma Kanunu*, 4.11.1983 tarih ve 18215 sayılı RG. Ankara.

- KESKİN, G. (1994) *Eskişehir İli Tarla Araçlarında Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış), Ankara.
- KOHNE, M. (1993) *Landwirtschaftliche Taxationslehre*, 2. Auflage, Verlag Paul Parey, Hamburg und Berlin.
- MÜLAYİM, Z. G. (2001) *Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş İkinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- MÜLAYİM, Z. G. ve GÜNEŞ, T. (1986) *Yeni Bilirkişi Rehberi*, Ayyıldız Matbaası, s.1-129, Ankara.