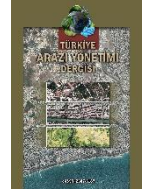




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Yüksek voltajlı iletim hattı kamulaştırması: Bilirkişi raporlarının incelenmesi ve yenilikçi çözüm önerileri

Seda Nur Marabaoğlu^{*1}, Bayram Uzun²

¹Gümüşhane Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Gümüşhane, Türkiye

²Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Türkiye

Anahtar Kelimeler

Kamulaştırma,
Taşınmaz Değeri,
Değerleme,
İrtifak Hakkı,
YVİH

Araştırma Makalesi

Geliş: 07/08/2024

Reviz: 26/12/2024

Kabul: 06/01/2025

Yayın: 16/06/2025

Öz

Kamulaştırma, devletin kamu yararı amacıyla, özel mülkiyette olan taşınmazın tamamına veya bir kısmına bedel karşılığında el koyma işlemidir. Bu bedelin belirlenmesi kamulaştırma yapan birimlerdeki kıymet takdir komisyonları ve bilirkişiler tarafından yapılmaktadır. Hukuksal boşluklar, mevzuattaki eksiklikler ve bilirkişilerin yeterli teknik bilgiye sahip olmaması sebebiyle bedeller eksik veya fazla hesaplanmaktadır. Bu çalışma, yüksek voltajlı iletim hattı (YVİH) kamulaştırmalarında görev alan bilirkişilerin hazırladığı raporların incelemesine odaklanmış ve bu raporların içerdiği eksiklikleri tespit etmeyi amaçlamıştır. Çeşitli bilirkişiler tarafından hazırlanan 200 adet raporun detaylı incelemesi yapılarak, bu önemli belgelerin kamulaştırma sürecindeki güvenilirliği ve doğruluğu üzerine bir değerlendirme sunulmuştur. İncelenen raporlarda sıklıkla karşılaşılan eksiklik ve hatalar tespit edilmiştir. Raporların çoğunda, taşınmazın YVİH'ye olan uzaklığı, YVİH'nin taşınmaz üzerinden geçiş şekli (kenarından, ortasından, çapraz) faktörleri dikkate alınmamıştır. Ayrıca, taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin benzer raporlar arasında değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Dikkate alınan faktörler aynı olsa bile, faktörlerin taşınmaz değerine etki katsayılarının bulunmadığı belirlenmiştir. Bu durum, raporların yanlış hazırlanmasına sebep olmakta ve gerçekçi olmayan irtifak bedelleri ortaya çıkmaktadır. Bedel tespiti için belirli bir standart olmadığından raporların denetimi de yapılamamaktadır. Eksiksiz ve doğru hazırlanmış bir rapor, taraflar arasında uzlaşmayı kolaylaştırarak kamu bütçesinin daha verimli bir biçimde kullanılmasına olanak tanır. Hukuki süreçlerin daha sağlıklı bir şekilde yürütülmesine yardımcı olur ve yargıya olan güven duygusunu güçlendirir.

High voltage transmission line expropriation: Review of expert reports and innovative solution proposals

Keywords:

Expropriation,
Property Value,
Valuation,
Easement Right,
HVTTL



Research Article

Received: 07/08/2024

Revised: 26/12/2024

Accepted: 06/01/2025

Published: 16/06/2025

Abstract

Expropriation is the process by which the state seizes all or part of privately owned immovable property in the public interest, in return for compensation. The determination of this compensation is carried out by experts. Due to legal gaps, deficiencies in legislation, and experts' lack of sufficient technical knowledge, compensation amounts are often under or overcalculated. This study focuses on examining the reports prepared by experts involved in high-voltage transmission line (HVTTL) expropriations, aiming to identify the shortcomings of these reports. A detailed analysis of 200 reports prepared by different experts was conducted, providing an evaluation of the reliability and accuracy of these critical documents in the expropriation process. Common deficiencies and errors encountered in the examined reports were identified. In most of the reports, factors such as the distance of the property to the HVTTL and the mode of HVTTL passage over the property (from the edge, through the center, diagonally) have not been taken into account. Additionally, it has been observed that factors affecting property value vary among similar reports. Even if the same factors are considered, it has been determined that there are no impact coefficients for these factors on property value. This situation leads to inaccuracies in the preparation of the reports and results in unrealistic easement prices. Due to the absence of a specific standard for determining compensation, the reports cannot be effectively reviewed. Identifying errors in reports is crucial for a fair and reliable expropriation process. A comprehensive and accurate report facilitates consensus among parties, enabling more efficient use of public funds. It assists in conducting legal proceedings more effectively and enhances confidence in the judiciary. In addition, it can provide accurate information that will form the basis for future expropriation decisions and contribute to finding fair solutions.

*Sorumlu Yazar

(sedanurmar@gmail.com) ORCID 0000-0003-2403-4953
(buzun@ktu.edu.tr) ORCID 0000-0001-6492-6820

Kaynak Göster

Marabaoğlu, S. N., & Uzun, B. (2024). Yüksek voltajlı iletim hattı kamulaştırması: bilirkişi raporlarının incelenmesi ve yenilikçi çözüm önerileri. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 7(1), 18-25.
<https://doi.org/10.51765/tayod.1529558>

1. Giriş

Taşınmaz değerleri, bir ülkenin ekonomik dengesini etkileyen önemli bir unsurdur. Bu değerlerin doğru bir şekilde belirlenmesi, özellikle taşınmaza dayalı hukuki davalarda adil ve geçerli kararların alınmasında, vergi gelirlerinin adil bir şekilde toplanmasında kritik rol oynamaktadır. Bu durum, devletin mali yapısını güçlendirirken, ekonomik büyümeyi teşvik etmektedir. Ayrıca, alıcı ve satıcılar için güvenilir ve dengeli bir gayrimenkul piyasasının oluşması da taşınmaz değerlerinin doğru belirlenmesine bağlıdır. Bu sebeple, taşınmaz değer tespiti yapan kişilerin doğru bilgiyi analiz etmeleri ve değeri etkileyebilecek faktörler konusunda kapsamlı bir bilgiye sahip olmaları önemlidir.

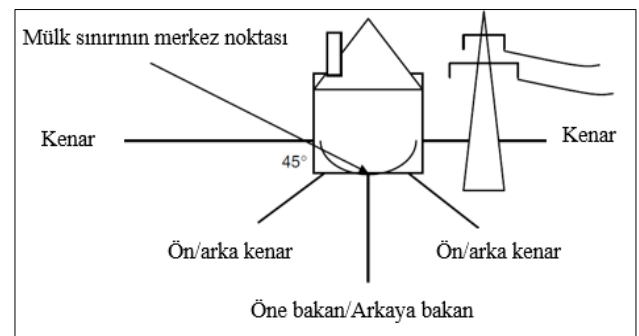
Elektrik enerjisinin iletilmesinde gerekli YVİH'nin üzerinden geçtiği parsellerde kamu yararı amaçlı irtifak hakkı tesisi zorunludur. İrtifak hakkı tesisi, taşınmazlar üzerinde değer düşüklüğüne sebep olduğundan değer düşüklüğünün tespitine yönelik rapor hazırlanarak parasal karşılığı olan bedelin taşınmaz sahiplerine ödenmesi hukuksal gerekliliktir. Bu bedel, her zaman taşınmaz sahipleri tarafından kabul görmemekte ve yargı konusu olmaktadır. Yargı tarafından bedeli tespiti için oluşturulan bilirkişiler tarafından hazırlanan rapor mahkemeye sunulmaktadır. Rapordaki bu bedelin adil bir şekilde belirlenmesi konusunda, raporların güvenilirliği ve içerdikleri bilgilerin doğruluğu büyük önem taşımaktadır. Çünkü raporlarda yapılan hatalar, irtifak bedellerinin eksik veya fazla ödenmesine sebep olmaktadır. Bu durumdan, taşınmaz sahipleri mağdur olmakta veya devlet maddi kayıp yaşamaktadır. Konu bağlamında bu çalışma, irtifak (yüksek voltajlı iletim hattı) kamulaştırmasında düzenlenen raporları detaylı bir şekilde incelemeyi ve bu raporların içerisinde bulunan eksik ve yanlışlıkları belirlemeyi hedeflemiştir.

İrtifak kamulaştırması, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (KK) 4. ve 11. maddelerinde açıklanmaktadır. Bu kanunun uygulamada yeterince kapsamlı olmaması ve açıklayıcı bir yönetmeliğin bulunmaması sebebiyle süreç, Yargıtay kararları ile yürütülmektedir. Her duruma özel olarak verilen yargı kararlarını takip etmek zor olup süreç, zaman ve iş gücü gerektirmektedir. Ayrıca, hukuki bir rehber olmadığından, hazırlanan bilirkişi raporlarında hatalara rastlanabilmektedir. Bu çalışmada, Türkiye'nin farklı bölgelerinden derlenen 200 adet bilirkişi raporunun detaylı bir analizi sonucunda kamulaştırma süreçlerinde sıkça yapılan teknik hatalar tespit edilmiştir. En yaygın görülen hatalardan biri, bilirkişi raporlarında taşınmaz değerine etki eden faktörlerin belirtilmiş olmamasıdır. Raporlarda faktörler olsa dahi, bu faktörlerin değeri ne kadar etkileyeceği ile ilgili hukuki bir kaynak bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bilirkişiler kendi belirlediği faktörlere göre değer tespiti yapmakta ve irtifak bedeli belirlemektedirler. Bu sebeple, raporlarda bir bilirkişinin varmış olduğu kanaat, diğerinden farklılık gösterebilmektedir. Bu durum, benzer irtifak ve taşınmaza ait raporlar arasında fahiş bedel farklılıklarına sebep olmaktadır. Ayrıca, konu ile ilgili yasal mevzuatta

eksikliklerin olması sebebiyle, bilirkişi raporları denetlenememektedir.

Ülkemizde, irtifak kamulaştırması alanında birçok çalışma mevcuttur. Yıldırım et al., (2016) tarafından, enerji nakil hattının çevreye etkisini en aza indirmek için coğrafi bilgi sistemi destekli güzergâh belirleme modeli önerilmiştir. İşcan & Vargeloğlu (2019), boru hattı kamulaştırmalarında karşılaşılan teknik, hukuki ve ekonomik sorunları ortaya koymuştur. Döner & Kaya (2021), enerji nakil hattı projelerinin uygulanmasında arazi mülkiyetinin kazanılması sürecini değerlendirmiştir. Yılmaz & Alkan (2022), yüksek voltajlı iletim hattı projelerinde irtifak kamulaştırma sürecini incelemiş ve değere etki eden faktörleri belirlemişlerdir.

YVİH'lerin taşınmaz değerine etkisi üzerinde yapılan uluslararası araştırmalar, çeşitli sonuçlar ortaya koymaktadır. Bazı çalışmalar, YVİH'lerin taşınmaz değerini olumsuz yönde etkilediğini gösterirken (Delaney & Timmons, 1992; Soini et al., 2011), diğerleri ise bu etkinin çok az olduğunu veya hiç olmadığını belirtmektedir (Morgan et al., 1985; Chapman, 2005). YVİH'nin taşınmaz değerini etkilediği öne sürülen çalışmalarda, bu etkiye sebep olan faktörlerin başlıcaları; YVİH'nin görsel etkisi (en yaygın), YVİH'den gelen cızırtı, uğultu vb. gürültü etkisi, güvenlik kaygısı ve sağlık etkisi olarak belirtilmiştir (Sims & Dent, 2003; Akinjare et al., 2013; Wadley, 2017; Wyman & Mortorpe, 2018; Jain et al., 2019). Sims (2004) yaptığı bir çalışmada, YVİH ve pylonların görsel etkisini ölçmek için özel olarak geliştirilmiş bir ölçek kullanmıştır. Bu ölçek, saha incelemeleri sırasında her bir konutun önündeki kaldırımın merkezi veya konutun sınırına gidilerek uygulanmıştır. İnceleme sırasında, önce her iki tarafa 45 derece dönülerek 'yan cephe gözlemi', ardından önden 90 derece dönülerek 'yan gözlem' yapılmıştır (Şekil 1). Arka cepheden gözlem ise, konuttan mümkün olduğunca çok yönden gözlem yaparak değerlendirilmiştir.



Şekil 1. YVİH'nin oryantasyonu (Sims, 2004)

Araştırma sonucuna göre, YVİH'nin konutun arka tarafından görünmesi, konutun değerini %7,1 düşürürken, ön tarafından görünmesi değeri %14,4 düşürmektedir. Ayrıca, pylonun en çok 100 m uzakta yer alan konutlarda, pilyonun 250 m uzaklıktaki konutlara kıyasla %6 ila %17,7 arasında bir değer düşüklüğü tespit edilmiştir. YVİH'ye 300 m uzaklıktaki konutlara kıyasla, en çok 100 m uzaklıktaki konutların değerinde belirgin bir düşüş olduğu görülmüştür.

imar planının ilgili olduğu idari birimin (büyükşehir, il, ilçe, köy), belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki yerleşim ve nüfus yoğunluğu, ulaşım ve altyapı hizmetleri ve yerleşim yerine olan uzaklık ile taşınmazın plan içerisindeki konumu ve kullanım biçimi vb. unsurların da dikkate alınabileceği belirtilmiştir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu (YİBGK) kararına göre, belediye tarafından yapılan uygulama imar planı dışında olsa da nazım imar planı kapsamında bulunan bir taşınmaz, arsa olarak kabul edilmektedir. Ancak, belediyelerin nazım imar planları içinde yer almasına rağmen yerleşim alanlarından ve belediye hizmetlerinin ulaşmadığı bölgelerden uzak olan taşınmazlar, geniş yerleşim alanları ve nüfus artışı göz önüne alındığında yakın gelecekte iskâna açılmayacak yerlerdir. Bu tür alanların ve yalnızca kamulaştırma amaçlı nazım imar planı kapsamına alınan bölgelerin arsa olarak değerlendirilmesi uygun değildir. Bu tür taşınmazlar arazi olarak nitelendirilecek ve ona göre değer tespiti yapılacaktır (Karagöl, 2014).

Bilirkişi raporları hazırlanmadan önce, taşınmazın niteliği ayrıntılı bir şekilde araştırılarak belirlenmelidir. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak irtifak bedeli hesaplanmalıdır. İlgili kurumlardan (Belediye Başkanlığı vb.) gerekli bilgi ve belgeler istenmelidir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin (HD) Emsal (E). 1983/10166, Karar (K). 1983/10773 ve 13.12.1983 tarihli kararında, taşınmazın niteliği konusunda tapu kaydı ile yetinilmemesi ve araştırma yapılması gerektiği hükmü yer almaktadır. Taşınmazın niteliği, irtifak bedeli miktarı üzerinde belirleyici bir etkiye sahip olduğundan titizlikle incelenmelidir.

2. Arsa niteliğindeki taşınmazın emsal ile kıyaslaması yapılmadan, sadece ilgili kurumlardan m2 bedel görüşü alınarak taşınmazın bedelinin belirlenmesi hatalıdır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 11/1-g hükmü gereğince arsa nitelikli taşınmaza, emsal satışların esas alınarak değer biçilmesi gerekmektedir.

3. Arsa nitelikli taşınmaz bedelini belirlemek için seçilen emsaller, emsal niteliği taşınmamaktadır.

Dava konusu taşınmazın bedelinin belirlenmesinde emsal alınacak taşınmazın satış işleminin; resmi bir şekilde yapılmış olması, kamulaştırma tarihinden önce yapılmış olması, özel amaçlı olmaması gerekmektedir. Ayrıca, emsal taşınmazın dava konusu taşınmaz ile aynı nitelik ve özellikleri taşıyor olması gerekmektedir. Doğru emsallerin seçilmemesi irtifak bedellerinin hatalı hesaplanmasına yol açmaktadır. Ayrıca, yapılan itirazlar sonucu birden fazla bilirkişi raporu hazırlanmaktadır. Bu durum, zaman ve emek kaybına sebep olmaktadır.

4. Emsal için belirlenen taşınmazların m2 birim fiyatlarının ortalaması alınarak dava konusu taşınmazın değerinin tespiti edilmesi hatalıdır.

Dava konusu taşınmazın bütün özelliklerinin (yeri, yüz ölçümü, konumu, imar durumu, yapılaşma olanakları vb.) tespit edilerek rapora yazılması; aynı şekilde emsal olabilecek bütün taşınmazların özelliklerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Her iki taşınmazın birbiri ile karşılaştırılarak eksik ve üstün yönleri ve bunun değere etkisi gerekçeli olarak belirtilmelidir. Taşınmazlar arasında değer farkı bulunması durumunda, nedeni

belirtilerek dava konusu taşınmazın satış değerinin tespiti edilmesi gerekmektedir.

Yargıtay 18. HD'nin E.2004/8843, K.2005/2909 ve 28.3.2005 tarihli kararında "arsa niteliğindeki taşınmazlarda değerlendirmenin kamulaştırılan taşınmaza mümkün olduğunca çok yönden benzeyen bir taşınmaz malın satış işlemi emsal alınmak suretiyle yapılması gerekirken, birden fazla taşınmaz mal satışının aritmetik ortalamasından hareketle değerlendirme yapılması" doğru görülmemiş ve hazırlanan bilirkişi raporunun hükme yeterli olmadığı belirtilmiştir.

5. Dava konusu taşınmazın m2 değeri belirlenirken sadece Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerinden yararlanılması doğru değildir.

Emsal taşınmazın satış fiyatına TÜİK üretici fiyat endeksi uygulanarak değerlendirme tarihinde oluşan fiyatı bulunmalı ve davaya konu taşınmaz ile karşılaştırıp incelenmelidir. Aradaki farklılıklar belirtilip taşınmazların birbirine göre eksik ve üstün yönleri açıklanmalıdır. Bu nitelik ve farklılıkların taşınmaz değerine olan etkilerinin ne olduğu belirtilmeli ve dava konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir.

6. İrtifak hakkı tesisi sebebiyle taşınmazda meydana gelecek değer düşüklüğü oranının (DDO), herhangi bir değerlendirme yapılmadan direkt olarak Yargıtay'ın belirlediği en yüksek orandan (%50) hesaplanması hatalıdır.

Yargıtay 18. HD'nin, E.2005/7450, K.2005/8099 ve 20.9.2005 tarihli kararında, "Yargıtay uygulamalarında üzerinde irtifak hakkı kurulmuş olan taşınmazda bu irtifak nedeniyle oluşacak değer düşüklüğünün (taşınmazın cins ve niteliğine uygun kullanımı önemli ölçüde etkileyen özel bir durum yoksa) irtifaktan etkilenen alanın mülkiyet değerinin arazide en fazla %35'ini, arsada ise en fazla %50'sini geçmeyeceği kabul edilir." hükmü yer almaktadır. Belirtilen maksimum oranlara kadar keyfi bir artırım yapılması doğru değildir. DDO'nun yapılacak keşif neticesinde bilirkişilerce taşınmazın yüz ölçümü, niteliği, taşınmazın geometrik durumu, hattın taşınmaz üzerinden geçiş güzergahı, taşınmazın imar hakkını kısıtlama(ma)sı, irtifak hakkının süresi dikkate alınarak gerekçeli bir şekilde tespiti yapılmalı ve ayrıca hâkim tarafından denetlenmelidir.

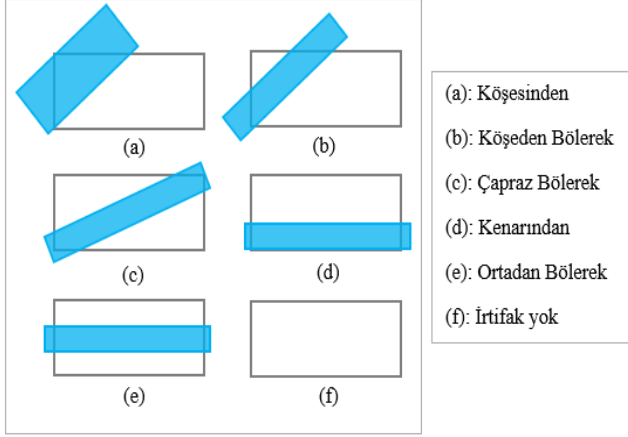
7. İrtifak kamulaştırmasının, kısmi kamulaştırma olarak değerlendirilmesi doğru değildir.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında irtifak bedelinin, taşınmazın kamulaştırma öncesindeki değeri ile irtifakın geçmesinden sonraki değeri arasındaki fark olduğu belirtilmiştir. Bu sebeple, irtifak alanının mülkiyet değerinin irtifak kamulaştırma bedeli olarak doğrudan hesap edilmesi doğru değildir. Bu durum, kısmi kamulaştırma yapılmış gibi bir yanılgıya sebep olmaktadır.

8. YVİH'nin taşınmaz üzerinden geçiş şekli taşınmazın değerini etkilememesi veya geçiş şekline göre bir etki katsayısının olmaması doğru değildir.

YVİH'nin taşınmaz üzerinden geçiş şekli (kenarından, ortadan bölerek, vb.) taşınmazın değerini etkiler. YVİH'nin taşınmazı çapraz şekilde geçişi ile köşesinden geçişi, taşınmaz değerinde farklı oranlarda düşüşlere sebep olmaktadır. Çünkü, hattın geçmesi sonucu taşınmaz üzerinde kalan alanın; kaç parçaya ayrıldığı, geometrik şekli, kullanım için uygunluk (örn; iş

makinelerinin araziye girebilmesi) ve bu alanda konut inşa edebilme hakkı taşınmaz değerini doğrudan etkilemektedir. Bu etki, YVİH'nin taşınmaz üzerinden geçiş şekline göre değişmektedir. Şekil 3'te gösterildiği, 1000 m² yüzölçümüne sahip taşınmazlardan geçen 200 m² (taşınmaz üzerinde kapladığı alan) irtifak hakkı, farklı görsellerle ifade edilmektedir.



Şekil 3. YVİH'nin taşınmazdan geçiş şekilleri (Marabaoğlu, 2020)

Şekil 3 incelendiğinde, her parselin YVİH'den etkilene derecelerinin farklı olduğu görülmektedir. Ancak, bilirkişi raporlarının çoğunda, taşınmazdaki değer düşüklüğünü hesaplarken YVİH'nin parsel üzerinden geçiş şekli dikkate alınmamaktadır. Bazı raporlarda dikkate alındığı belirtilmiş olsa da, geçiş şeklinin değere etki katsayısı sabit olmayıp raporlar arasında farklılık göstermektedir. Belirli bir standardın olmaması bilirkişiler arasında tutarsızlıklara sebep olmaktadır. Bu nedenle, YVİH'nin parselden geçiş şekli, taşınmaz değerini etkileyen bir faktör olarak değerlendirilmeli ve bu faktör için bir etki katsayısı belirlenmelidir (Marabaoğlu, 2020).

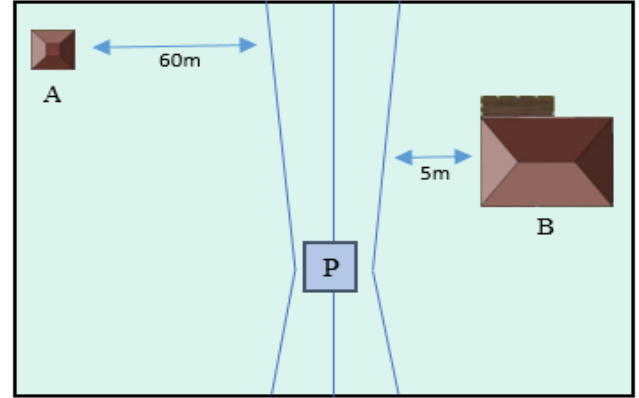
9. Üzerinde bina olan taşınmazda irtifak bedeli hesaplanırken binanın bedelinin hesaba katılmaması doğru değildir.

Yargıtay 5. HD.'nin, E.2012/5766, K.2012/11506 ve 31.5.2012 tarihli kararında, "Zemin bedeli bulunduktan sonra taşınmaz üzerinde bulunan yapının davacıya ait olup olmadığı belirlenerek, binaların davacıya ait olması hâlinde, resmi birim fiyatları esas alınıp yıpranma payı da düşülerek değerleri tespit edilip, taşınmazın toplam bedeli esas alınarak, irtifak hakkı nedeniyle taşınmazın tümünde meydana gelecek değer düşüklüğü oranı belirlenip, bu oranla toplam bedel miktarı çarpılarak irtifak hakkı karşılığının tespit edilmesi gerekir." hükmü yer almaktadır.

10. Konutun YVİH'ye mesafesi ölçülmemiş ve mesafeye göre bir değer düşüklüğü hesaplanmamıştır.

Bilirkişi raporlarında konutun YVİH'ye mesafesi faktörü dikkate alınmamaktadır. Bazı raporlarda dikkate alındığı belirtilse de, YVİH'nin yapı yaklaşım mesafesine ilişkin faktörün soyut ifadelerle geçirildiği ve belirli bir katsayısının olmadığı anlaşılmaktadır. Bu etki katsayısı kişiden kişiye göre değişmekte ve adil olmayan sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Şekil 4'te konutların YVİH'ye yatay mesafesi verilmiştir.

A ve B konutları YVİH'ye farklı mesafede olduklarından YVİH'den etkilene dereceleri farklıdır. YVİH'ye daha yakın olan konutun değeri diğerine göre daha çok düşmektedir. Mesafe azaldıkça taşınmaz değeri belirli bir katsayıya bağlı olarak düşmelidir. Bilirkişi raporlarında da değer düşüklüğü hesaplanırken konut-hat arası mesafe faktörü dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca, hat ve pilonun görsel etkisini hesaplamak için; sahada konutun ön, arka ve yan cephesinden hat veya pilonun görünüp görünmediği tespit edilip, görsel bozukluğun büyüklüğüne göre puanlama yapıp taşınmaz değerine yansıtılmalıdır.



Şekil 4. Konutun YVİH'ye yatay mesafesi

11. Taşınmaz üzerinde bulunan ağaçların tamamının bedeli hesaplanmış ve kamulaştırma bedeline eklenmiştir.

YVİH geçen taşınmazda, pilon alanında ve irtifak alanında kalan ağaçlar (güvenlik sebebiyle) kesilmektedir. Bu sebeple, sadece bu alanlardaki ağaçların bedellerinin hesaplanması ve kamulaştırma bedeline eklenmesi gerekmektedir.

12. Küçük yüz ölçümlü taşınmazın büyük yüzölçümlüye göre, YVİH'den daha çok etkileneceği hesaba katılmamıştır.

Parsel üzerinden geçen YVİH'nin yüzeydeki izdüşümünün boyutu önemlidir. Bu alan, irtifak alanı olarak değerlendirilmektedir. Bir parsel üzerindeki irtifak alanı arttıkça, parselin değeri azalmaktadır. Farklı büyüklükteki parsellerden aynı büyüklükteki irtifaklar geçmesi durumu, daha küçük olan parselde değer kaybı daha fazla olacaktır (Karagöl, 2014; Marabaoğlu, 2020). Çünkü küçük parsel üzerinde yapılan herhangi bir müdahale taşınmaz malikinin haklarını (örneğin; imar hakkı) daha fazla sınırlandırabilmektedir. Bu etki göz önünde bulundurularak değerlendirmeler yapılmalıdır.

13. İrtifak alanı için ayrı, pilon yeri için ayrı değer düşüklüğü oranı hesaplanmıştır.

Pilon alanı için mülkiyet kamulaştırması yapılmaktadır. Bu sebeple, pilon alanı için ayrı bir değer düşüklüğü hesaplanmaz. Yalnızca irtifak hakkından dolayı taşınmazda değer düşüklüğü hesaplanır.

14. Taşınmazın tamamında meydana gelen DDO ve irtifak bedeli hesaplanmamış, taşınmazın toplam alanından irtifak alanı çıkarıldıktan sonra kalan alan(lar)da değer düşüklüğü oranı hesaplanmıştır.

Yargıtay 5. HD.'nin E.2016/8667, K.2017/11531 ve 24.04.2017 tarihli kararında; "davaya konu taşınmazın irtifak hakkı kurulmasından önce tüm değerinin tespit

edilmesi ve bundan sonra, enerji nakil hattı sebebiyle taşınmazın tamamında meydana gelecek değer düşüklüğü oranının taşınmazın tüm değeri ile çarpılması sonucu irtifak hakkı karşılığının hesaplanıp irtifak bedeline hükmedilir” kararı yer almaktadır.

15. Taşınmazın yüz ölçümünden pilon alanı çıkarılmadan irtifak bedeli hesaplama hatası.

Yargıtay 5. HD.’nin, E.2014/10160, K.2014/19550 ve 02.07.2014 tarihli kararında; “irtifak hakkı bedeli; kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal ve kaynakta meydana gelecek değer düşüklüğü miktarı olduğundan bilirkişi heyetinin birlikte tanzim edecekleri rapora göre taşınmazın zemin ve üzerinde bulunan ağaç ve yapı bedelleri toplamı esas alınarak pilon yeri yüz ölçümü düşüldükten sonra, geri kalan alanda enerji nakil hattı geçirilmesi sebebiyle meydana gelen değer azalış oranı belirlenip, taşınmazın tüm değeri ile bu oran çarpılmak suretiyle irtifak bedeli belirlenir.” hükmü yer almaktadır.

16. Dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmaz arasında imar açısından farklılık olması durumunda yanlış değerlendirme yapılması. Örneğin; dava konusu taşınmaz kadastro parseli, emsal taşınmaz imar parseli olması durumunda, dava tarihine ötelenen emsalin değeri 1.45’e bölünerek taşınmazın m2 değerinin bulunması hatası.

Dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmaz(lar)ın her ikisinin de imar parseli veya kadastro parseli olmaları halinde diğer koşulların yanında birbirlerine emsal olabilmek açısından bir farkları bulunmamaktadır. Ancak, bunlardan birinin kadastro, diğerinin imar parseli olması durumunda bu aradaki farkın giderilmesi gerekmektedir. İmar parseline uygulanan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) esas alınarak, kadastro parseline o oranda kesinti veya ekleme yapılmalıdır.

DOP kesinti/eklemesindeki amaç, dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmaz arasında nitelik dengesini kurmaktır. Tablo 1’de görüldüğü gibi, nitelik bağlamında dört farklı durum söz konusudur.

Tablo 1. Kamulaştırmalarda DOP uygulama seçenekleri

Emsal parsel	Nitelik Dava konusu parsel	DOP uygulama biçimi
İmar parseli	Kadastral parsel	$F * (1 - DOPO) (*)$
Kadastral parsel	İmar parseli	$\frac{F}{(1 - DOPO)} (**)$
İmar parseli	İmar parseli	-
Kadastral parsel	Kadastral parsel	-

Tablo 1’de;

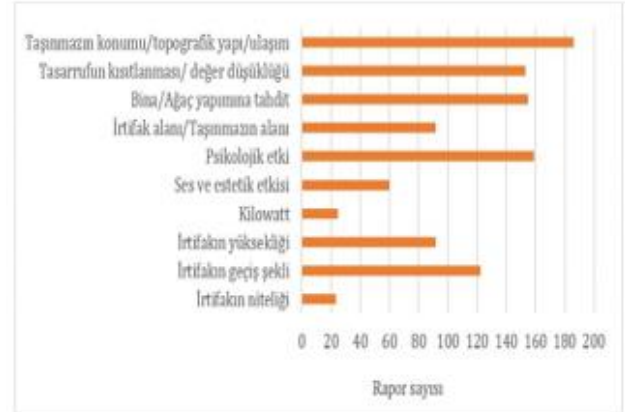
Kadastral parsel: Olduğu gibi bırakılan kadastro parselini,

F: Dava konusu taşınmazın emsalle karşılaştırılması sonucunda hesaplanan toplam değeri veya taşınmazın zemin m2 değerini ifade etmektedir.

(*): Kamulaştırmaya konu kadastral parsel hakkında ilgili belediye tarafından bilgi verilmişse, bu değer DOP oranı (DOPO) olarak alınır. Bilgi alınamamışsa, DOPO doğrudan %45 olarak uygulanmaktadır.

(**): Buradaki DOPO; kamulaştırmaya konu parsel, imar parseli hâline dönüşürken yapılmış olan kesinti miktarını belirtmektedir.

17. İrtifak bedeli belirlenirken bilirkişilerin farklı faktörleri dikkate alması ve faktörlerin taşınmaz değerini etkileme derecelerinin bilinmemesi sebebiyle hatalı hesaplamalar yapılmaktadır. İrtifak bedeli belirlenirken dikkate alınan faktörler her bilirkişiye/bilirkişi grubuna göre değişmektedir. İncelenen raporlarda hesaba katılan faktörler Şekil 5’te verilmiştir.



Şekil 5. Bilirkişi raporlarında dikkate alınan faktörler

Raporlarda aynı faktörlerin dikkate alındığı görülmekle birlikte faktörlerin taşınmaz değerini ne kadar etkilediği konusu belirsizdir. Bu değerlendirme tamamen bilirkişinin kanaatine bırakılmıştır. Her bir bilirkişinin farklı görüşlere sahip olması, benzer irtifak dosyalarındaki bedeller arasında önemli farklılıklara sebep olmaktadır. Gerçekçi irtifak bedellerinin tespiti için öncelikle taşınmaz değerini etkileyebilecek faktörler tespit edilmelidir. Bu faktörlerin her bir durum için değere etki katsayıları belirlenmelidir.

18. Raporların alanında uzman olmayan kişiler tarafından hazırlanması hatalıdır.

Kamulaştırma Kanunu’nun 15. maddesine göre, kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur. Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik’in 4. maddesi bilirkişiyi, “kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plancıları” olarak tanımlanmaktadır. İrtifak bedelinin tespitine katkı sağlayacak kişilerin, kamulaştırma sürecinin yasal ve teknik yönlerini bilmesi, tarafsız olması, karmaşık konuları açık ve anlaşılır bir şekilde ifade edebilme yeteneğinin olması önemlidir.

4. Sonuçlar

Bu çalışma, irtifak bedeli belirleme süreçlerindeki bilirkişi raporlarının incelenmesi sonucunda önemli bulgulara ulaşmıştır. Türkiye’nin değişik bölgelerinden toplanan raporlarda eksikliklerin bulunması ve hataların sıklıkla yapılması, mevcut hukuki düzenlemelerin ve standart birliğin eksikliğini göstermiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda, raporlarda tespit edilen başlıca hatalar verilmiştir. Raporların büyük bir çoğunluğunda, taşınmazın YVİH'ye olan mesafesi, YVİH'nin taşınmaz üzerinden geçiş şekli (kenarından, ortasından, çapraz) dikkate alınmadan irtifak bedeli hesaplanmıştır. YVİH'nin geçiş şekli dikkate alındığı belirtilen raporlarda ise, mesafe ve geçiş şekilleri için belirli bir etki katsayısının olmadığı ve bu etkinin her bilirkişiye göre değişebileceği belirlenmiştir. Ayrıca, taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin raporlar arasında değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu çalışmada vurgulanan durumların, literatürdeki araştırmalar ile karşılaştırıldığında, Jackson (2010), Han & Elliott (2013), Tatos et al., (2016) ve Jain et al., (2019)'nin çalışmalarının bulgularıyla uyumlu olduğu gözlenmiştir.

Bilirkişi raporlarında teknik hata ve eksikliklerin giderilmesi için öncelikle Kamulaştırma Kanunu'nun uygulamadaki sorunlara cevap verebilecek şekilde iyileştirilmesi, ilgili bir kamulaştırma yönetmeliğinin yapılması gerekmektedir. Böylelikle, raporlar denetlenebilecek ve hukuki süreçler uzamayacaktır. Ayrıca, irtifak bedel tespiti sürecinde görev alan bilirkişilere yönelik eğitim programları oluşturularak, değerlendirme sürecindeki tutarsız rapor sayısını azaltmak mümkün görülmektedir.

Bu çalışma, irtifak bedel tespiti için hazırlanan bilirkişi raporlarındaki eksik ve hataları ortaya koyduğundan, irtifak kamulaştırma yönetmeliğinin hazırlanmasına öncülük ederek önemli bir katkı sağlayabilir. Bu durum, yapılan eksik ve hatalı uygulamaları azaltarak kamu tepkisini azaltacaktır. Bununla birlikte, bilirkişi raporları denetlenebilecek, kamu kaynaklarının israf olması önlenilecek ve iş gücü ile zaman kaybı azaltılabilecektir.

Bilgilendirme/Teşekkür

Bu çalışma Prof. Dr. Bayram UZUN danışmanlığında 30/12/2020 tarihinde tamamlanan "Yüksek Voltajlı İletim Hatlarının Arsa Değerine Etkisinin Belirlenmesine Yönelik Bir Model Tasarımı" başlıklı doktora tezi esas alınarak hazırlanmıştır (Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, Türkiye, 2020).

Araştırmacıların Katkı Oranı

Seda Nur Marabaoğlu: Fikir, Tasarım, Literatür taraması, Veri toplama, Analiz ve yorumlama, Denetleme, Yazım; **Bayram Uzun:** Fikir, Tasarım, Denetleme, Makale değerlendirme.

Çatışma Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynakça

- Akinjare, O. A., Ogumba, O. A., Ayedun, C. A., & Iroham, O. C. (2013). Disamenity hazards and rental values in Surulere, Lagos Metropolis: A perceptual study of power lines. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, 6(1), 96-103. <https://doi.org/10.4314/ejesm.v6i1.11>
- Chapman, D. (2005). Transmission lines & industrial property value. *Right of Way*, 20-27.
- Delaney, C., & Timmons, D. (1992). High voltage power lines: Do they affect residential property value. *Journal of Real Estate Research*, 7, 3, 315-330. <https://doi.org/10.1080/10835547.1992.12090682>
- Döner, F., & Kaya, E. (2021). Enerji nakil hattı projelerinin uygulanmasında arazi mülkiyetinin kazanılması sürecinin değerlendirilmesi. *Geomatik Dergisi*, 6(3), 189-197. <https://doi.org/10.29128/geomatik.733149>
- FMF. (2000). *EstR 2000-Income Tax Guidelines 2000*, Federal Ministry of Finance.
- Han, J. H., & Elliott, P. (2013). Impact of high voltage overhead transmission lines on property value. *Proceedings of the 19th CIB World Building Congress*, Brisbane, Australia, 1-13.
- Huemer, W., & Strobl-Mairhofer, C. (2011). Grundstücksbewertung im Bauland –Auswirkungen wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert. *HEFT*, 3.
- İşcan, F., & Vargeloğlu, F. (2019). Boru hattı kamulaştırma çalışmalarında karşılaşılan teknik, ekonomik, hukuki sorunlar ve çözüm önerileri. *Geomatik Dergisi*, 4(3), 239-253. <https://doi.org/10.29128/geomatik.550968>
- Jackson, T. O. (2010). Electronic transmission lines: is there an impact on rural land values. *Right of Way*, 32-35.
- Jain, N., Chileshe, R. A., Muwowo, F. M., & Mwewa, M. (2019). Perception effects of high voltage transmission (HVT) lines on residential property values: Cases of Chalala, Libala South and Kamwala South Areas of Lusaka City-Zambia. *Real Estate Management and Valuation*, 27, 3, 31-41. <https://doi.org/10.2478/remav-2019-0023>
- Karagöl, Ö. (2014). *Kamulaştırma davalarında bedel tespit esasları*. Seçkin Yayıncılık.
- Kinnard, W. (1967). Tower lines and residential property values. *The Appraisal Journal*, 269-284.
- Marabaoğlu, S. N. (2020). Yüksek voltajlı iletim hatlarının arsa değerine etkisinin belirlenmesine yönelik bir model tasarımı, [Tez No. 657647] [Doktora Tezi, KTÜ] YÖK Ulusal tez Merkezi.
- Morgan, M., Pukkala, E., & Kaprio, J. (1985). Power line frequency electric and magnetic fields: A pilot study of risk perception. *Risk Analysis*, 5(2), 139-149. <https://doi.org/10.1111/j.1539-6924.1985.tb00161.x>
- Sims, S., & Dent, P. (2003). The effect of electricity distribution equipment on the UK residential property market. *Proceedings Book of the 2003 Pacific Rim Real Estate Society Conference*, Australia, 1-24.

- Sims, S. C. (2004). The impact of high voltage overhead power lines on the value of residential property in the United Kingdom [PhD Thesis, Oxford Brookes University].
- Soini, K., Pouta, E., Salmiovirta, M., Uusitalo, M., & Kivinen, T. (2011). Local residents' perceptions of energy landscape: the case of transmission lines. *Land Use Policy*, 28, 294-305. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2010.06.009>
- Tatos, T., Glick, M., & Lunt, T. A. (2016). Property value impacts from transmission lines, sub-transmission lines, and substations. *The Appraisal Journal*, 205-230.
- Wadley, D., Elliott, P., & Han, J. H. (2017). Modelling homeowners' reactions to the placement of high voltage overhead transmission lines. *International Planning Studies*, 22(2), 114-127. <https://doi.org/10.1080/13563475.2016.1202100>
- Wyman, D., & Mothorpe, C. (2018). The pricing of power lines: a geospatial approach to measuring residential property values. *Journal of Real Estate Research*, 40, 121-154. <https://doi.org/10.1080/10835547.2018.12091490>
- Yildirim V., Yomralioğlu T., Nişancı R., Çolak H.E., Bediroğlu Ş., & Memişoğlu T. (2016). An integrated spatial method for minimizing environmental damage of Transmission pipelines. *Polish Journal of Environmental Studies*, 25, 2563-2653. <https://doi.org/10.15244/pjoes/63655>
- Yılmaz, M., & Alkan, R. M. (2022). Yüksek voltajlı elektrik enerjisi iletim hattı projelerinde irtifak kamulaştırması. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 22(6), 1353-1367. <https://doi.org/10.35414/akufemubid.1169475>



© Author(s) 2025.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>