



GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ



FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ DERGİSİ

Gümüşhane University Journal of Science and Technology Institute

GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ YAYINI

PUBLISHED BY GÜMÜŞHANE UNIVERSITY SCIENCE AND TECHNOLOGY INSTITUTE

ISSN 2146-538X

CİLT/VOLUME: 4

SAYI/NUMBER: 1

YIL/YEAR: 2014

Gümüşhane University Science and Technology Institute Bağlarbaşı Mahallesi 29100 Gümüşhane/TURKEY
gufbed@gumushane.edu.tr Tel: 0 456 233 75 36 Faks: 0 456 233 74 27

Vakıf Taşınmazların Yönetim Sorunlarının Tespit Edilmesine Yönelik Bir Durum Tespiti Çalışması

Yakup Emre ÇORUHLU^{1,*}, Osman DEMİR²

¹Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü Trabzon Bölge Müdürlüğü, Trabzon, Türkiye, yecoruhlu@gmail.com

²KTÜ Harita Mühendisliği Bölümü, Kamu Ölçmeleri Anabilimdalı, Trabzon, Türkiye, osmand@ktu.edu.tr

Geliş tarihi/Received 18.09.2013

Düzeltilerek geliş tarihi/Receivedin revised form 17.01.2014

Kabul tarihi/Accepted 22.01.2014

Özet

Ülkemizde birçok kurum arazi yönetimi uygulamaları yapmakta ve buna yönelik taşınmaz tabanlı projeler üretmektedir. Arazi yönetimi uygulamalarının yoğun olarak yapıldığı kurumlardan bir tanesi de Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM) dir. VGM'nin 41.550 mazbut vakıf ve parsel bazında 80.000'e yakın vakıf taşınmazı yönettiği bilinmektedir. Bu çalışmanın amacı; vakıf taşınmazların yönetiminde mevcut sorunların tespit edilerek bu sorunların çözümüne yönelik somut öneriler sunmaktır. Çalışmada alan taraması yöntemi kullanılmıştır. Araştırmanın örneklem grubunu VGM'de görev yapan uzman nitelikli 68 personel oluşturmuştur. Çalışmada veri toplama aracı olarak anket kullanılmıştır. Hazırlanan anketin cronbach alfa güvenlik katsayısı, ankette bulunan açık uçlu sorular ve sıralama soruları dikkate alınmadan oldukça yüksek güvenirlilikte 0, 838 olarak hesaplanmıştır. Açık uçlu soruların kapsam geçerliğini sağlamak için uzman nitelikli 3 VGM teknik personeli ile 3 öğretim üyesinin görüşlerinden faydalanılmıştır. Ankette; kişisel bilgiler, kişisel ve kurumsal gelişim, vakıf taşınmazlara yönelik; mevcut taşınmaz faaliyetleri, taşınmaz kayıt sistemi ve (coğrafi) bilgi sistemleri, tapu-kadastro uygulamaları, taşınmaz geliştirme, davalı taşınmazlar, imar planı uygulamaları ile ilgili sorulara yer verilmiştir. Anket örneklem grubuna on-line olarak uygulanmıştır. Çalışmanın en önemli sonuçlarından bir tanesi; kadastro askı ilanlarında kadastro öncesi ve sonrası bilgilere yönelik bir takım eksikliklerin olduğu ve ilanların duyuru noktasında yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Askı ilanlarının taşınmazların geldi ve gitti kayıtlarını da içerecek şekilde TKGM ağ adresinden ilan edilmesi önerisi çalışma kapsamında sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Mazbut Vakıf, Anket Formu, Güvenirlilik Analizi, Vakıf Taşınmaz.

A Survey Study: Determining the Management Problems of Foundations Properties in Turkey

Abstract

In Turkey, many institutions have realized land management implementations and produced related projects based on real estates. Investigating of General Directorate of Foundations in Turkey (GDF) shows us that this institution has implemented intensive land management implementations. In addition, it is known that this institution has administered and represented 41.500 fused

* Yakup Emre ÇORUHLU, yecoruhlu@gmail.com, Tel:+90 462-3231325

foundations and its 80.000 real estate, parcel based. It is aimed with this study is that determining current problems and developing solution approaches of them is great importance in terms of effective land management of foundations properties in Turkey. Survey method was used in this study. GDF experts, who are 68 persons such as mainly surveying engineers, civil engineers, architects, city planners..., were defined as sample group of this study. A questionnaire form was used data collection method for this study. Firstly, all data from questionnaire forms was inserted in tables as codes and then cronbach alpha was calculated as 0.838 via statistical analyze notwithstanding open ended questions and some questions that its options was numbered from 1 to 5. In order to guarantee the content validity of the open ended questions in the questionnaire form, it was utilized from three GDF experts and three lecturers as academics from university. A questionnaire form, including sections about; personal information, current implementation of properties, personal and institutional development, registration system of property, geographical information system, title deed and cadastre implementation, land development, defendant properties and zoning plan implementation, was performed for foundation properties. The questionnaire form was send to GDF experts via internet. It is the most important results of the study is that there are a some deficiencies in cadastral posting, whose announcement is not enough, in terms of cadastral information both after and before the cadastre works. It is recommended with the study that cadastral posting should be announced via GDLRC'S website, of course including the information both after and before the cadastre works in every cadastral posting.

Key Words: *Fused Foundation, Questionnaire Form, Reliability Analyze, Foundation Property*

1. Giriş

Vakıf kavramı Arapça bir kelime olup Türk dil kurumu sözlüğünde “Bir hizmetin gelecekte de yapılması için belli şartlarla ve resmi bir yolla ayrılarak bir topluluk bir kimse tarafından bırakılan mülk, para” şeklinde tanımlanmaktadır (URL-1, 2012). Vakıf olgusu özellikle Osmanlı Devleti’nde çok önem kazanmış ve Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasıyla birlikte bu miras yaşatılmaya devam etmiştir. Bir Vakıf Medeniyeti olarak bilinen Osmanlı Devleti’nde 200.000 civarında vakıf olduğu ve devletin içişleri, güvenlik ve saray işleri dışında hemen tüm hizmetlerin vakıflar aracılığı ile yürütüldüğü bilinmektedir (VGM, 2000). Osmanlı’dan Türkiye Cumhuriyeti’ne geçişle vakıf kavramı bir miras olarak alınarak Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM) himayesine verilmiştir. Bu noktada mülkiyeti mazbut vakıflar veya VGM’ye ait vakıf taşınmazların her türlü iş ve işlemleri 5737 sayılı VGM’ce yürütülmektedir (Resmi Gazete, 2008). Vakıf hayır ve şartlarının yerine getirilmesinde en büyük girdiyi vakıf taşınmazları oluşturmaktadır. Bu taşınmazlar içinde buldukları bölgeye göre çeşitli arazi yönetimi uygulamaları içinde yer almakta, değerlendirme imkânı olanlar ise taşınmaz geliştirme yöntemleriyle değerlendirilmektedir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün işlem hacmini oluşturan tüm vakıf taşınmazların sahip oldukları nitelikleri bakımından tabi oldukları mevzuat hükümleri yanında; kadastro çalışmalarında, imar uygulamalarında, taşınmaz geliştirme çalışmalarında, taşınmaz kayıt işlemlerinde, kamulaştırma işlemlerinde, vakıf şerhli özel mülkiyete ait taşınmaz uygulamalarında, bilgi sistemleri uygulamalarında ve hukuki süreçlerde de dahil olmak üzere birçok arazi yönetimi uygulamaları sorunları bulunmaktadır. Sorunları; teknik sorunlar, yasal sorunlar ve kurumsal sorunlar olarak üç ana başlık altında tasnif etmek mümkündür. VGM’nin 2010-2014 dönemine ait stratejik amaçlarında ifade edilen hedefler için bu sorunların mutlak suretle çözüme kavuşturulması gerekmektedir (Çoruhlu, 2013). Bu çerçevede çalışmanın amacı; vakıf taşınmazların yönetiminde mevcut sorunların tespit ederek, bu sorunların çözümüne yönelik somut öneriler sunmaktır.

2. Yöntem

Bu çalışmada alan taraması yöntemi kullanılmıştır. Alan taraması yöntemi “survey” olarak da adlandırılmaktadır. Bu yöntem özellikle geniş örneklem grubuna ulaşılarak mevcut durumun tespit edilmesinde yararlanılan

bir yöntemdir. Bu yöntem kapsamında özellikle anket metodu kullanılır. Anketten elde edilen nicel verilere bağlı olarak da bir genellemeye ulaşılması amaçlanır (Çepni, 2010). Bu çalışmada alan taraması yönteminin seçilmesinin nedeni; Türkiye genelinde Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nde bulunan uzman personellere ulaşılarak vakıf taşınmazların yönetiminde karşılaşılan mevcut sorunların tespit edilmesi ve anket kullanılması gerekçe olarak ifade edilebilir.

2.1. Anket Metodu ve Online Anketin hazırlanması

Özellikle kısa zamanda geniş örneklem gruplarına ulaşmada yardımcı geçerli ve güvenilir veri toplama araçlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu araçlardan önemli birisi de anketlerdir. Anketler kısa zamanda çok fazla kişiye ulaşmak ve bilgi toplamak amacıyla kullanılan bir veri toplama yoludur (Cohen ve Mannion, 1994; Çepni, 2010). Bu veri toplama aracı ile birlikte araştırılan konu hakkında insanlara direkt bilgi sorarak konu hakkında geniş örneklem grubundan bilgi toplanır. Anketlerle birlikte kısa zamanda çok fazla kişiye ulaşılarak mevcut durumun ortaya çıkarılması sağlanabilir (Çepni, 2010). Hazırlanış amaçlarına, boyutlarına ve görünümüne göre çok farklı şekillerde kullanılabilirler (Denscombe, 1998). Bu çalışmada ülke genelinde VGM bünyesinde farklı illerde ve çeşitli kademelerde görev yapan hedef kitle olan örneklem grubuna uygulanacak anketin internet üzerinden yapılmasının daha etkin olacağı düşünülmüştür. İnternetin insanlar tarafından en hızlı benimsenen araç olduğu göz önüne alınacak olursa araştırmacıların, istatistikçilerin internet teknolojilerinden faydalanmaları yakın zamanda zorunluluk kazanacaktır. Web ortamına taşınan anket hazırlama, basma ve yayınlama işlemi herhangi bir sayfa düzenleyici programa gerek olmadan, internet ve tarayıcının olduğu herhangi bir bilgisayardan kolaylıkla yapılabilmektedir. İnternette yayınlanan anketler hem kolay doldurulabilirlik hem de kolay dağıtılabilirlik açısından fayda sağladığı gibi kâğıt üzerindeki verilerin bilgisayar ortamına taşınması problemini de geride bırakmaktadır (Özusağlam

vd., 2009). İnternet ortamında hazırlanan online anketler araştırma yapan bireylere; dinamik tasarım ve ekran dizaynında esneklik, maliyeti azaltma, çok sayıda örnekleme ulaşma, kısa zamanda veriye ulaşma, verileri tesadüfi hatadan arındırma gibi birçok avantaj sunmaktadır (URL-2, 2012, URL-3, 2012; URL-4, URL-4, 2012, 2012; Baş, 2001; Sekaran, 1999).

VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında bulunan "Vakıf Taşınmazları" hakkında mevcut durumu tespit etmek amacıyla öncelikle literatürde "Vakıf Taşınmazları" ile ilgili çalışmalar ile benzer nitelikli çalışmalar üzerinde inceleme yapılmıştır. Yapılan tarama sonucunda ankette hangi bölümlere yer verilmesi gerektiğine karar verilmiştir. Bu süreçte VGM bünyesinde görev yapan harita mühendisi, inşaat mühendisi, mimar, şehir plancısı ile bu meslek gruplarını bünyesinde barındıran şubelerin müdür veya amirleri ve taşınmaz faaliyetlerini yürüten nitelikli personeline görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan tüm görüşmeler ve literatür taramasının ardından ankette hangi bölümlerin yer alması gerektiği Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) Harita Mühendisliği ve Şehir Bölge Planlama bölümünden toplam 3 uzman ve VGM'den 3 uzman olmak üzere toplam 6 uzman nitelikli kişinin görüşlerinden faydalanılarak belirlenmiştir.

Anketin 8 bölümden oluşmasına karar verilmiştir. Ankette birinci bölümde kişisel bilgilere ilişkin sorular; ikinci bölümde mevcut taşınmaz faaliyetleri ile ilgili 1 soru; üçüncü bölümde kişisel ve kurumsal gelişim başlığı altında 7 soru, dördüncü bölümde taşınmaz kayıt sistemi ve coğrafi bilgi sistemleri ile ilgili 7 soru, beşinci bölümde tapu - kadastro uygulamaları ile ilgili 5 soru, altıncı bölümde taşınmaz geliştirme ile ilgili 7 soru, yedinci bölümde davalı taşınmazlar ile ilgili sorulmuş 7 soru, sekizinci bölümünde ise imar planı uygulamaları ile ilgili sorulmuş 4 soru bulunmaktadır.

Ankette açık uçlu, liste halinde, kategori halinde, sıralama gerektiren ve derecelendirme için hazırlanmış soru örneklerine yer verilmiştir. Anket formunun birinci bölümünde seçilen

örneklem grubunun kişisel bilgilerini ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 4 soruya yer verilmiştir.

Anket formunun ikinci bölümünde seçilen örneklem grubunun çalıştıkları birimde yürüttükleri mevcut taşınmaz faaliyetlerini ortaya çıkartmak amacı ile sorulmuş 1 soruya yer verilmiştir. Bu soru sınıflama yöntemine göre hazırlanmıştır. Sorulan soruyla örneklem grubunun birimlerinde yürütülen taşınmaz faaliyetleri ile ilgili mevcut durumun ortaya konulması hedeflenmiştir.

Anket formunun üçüncü bölümünde seçilen örneklem grubunun kişisel ve kurumsal gelişimlerini ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 7 soruya yer verilmiştir. Sorulan sorularla örneklem grubunun üniversite eğitimleri, katılmış oldukları kurum içi eğitim faaliyetleri, bilgiye ulaşma yöntemleri, mesleki gelişimlerini ne şekilde sağladıkları, kurum içi eğitici faaliyetlerin ne şekilde düzenlenmesi gerektiği ile ilgili görüşlerini açığa çıkarmak amaçlanmıştır.

Anket formunun dördüncü bölümünde seçilen örneklem grubunun çalıştıkları birimde yürüttükleri taşınmaz kayıt sistemi ve coğrafi bilgi sistemlerini değerlendirmek amacıyla sorulmuş 8 soruya yer verilmiştir. Bu soruların tümü sınıflama yöntemine göre hazırlanmıştır. Sorulan sorularla örneklem grubunun birimler arası işleyiş ve mevzuatın, taşınmazın kayıt sisteminin, (coğrafi) bilgi sistemlerinin yeterlilik durumları ve coğrafi bilgi sistemlerinin kullanım durumları ve e-devlet içindeki yerleri ile ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Anket formunun beşinci bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri faaliyetlerin tapu ve kadastro müdürlüklerindeki işlemlerinde karşılaştıkları deneyimlerin ve problemlerin ortaya konulması amacıyla sorulmuş 5 soruya yer verilmiştir. Sorulan sorularla örneklem grubunun mülkiyet kadastro çalışmaları, vakıf şerhli taşınmazların tapu sicillerindeki incelemeleri, tapu ve kadastro müdürlüklerinde karşılaşılan problemler ve bunların çözüm önerilerinin ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Anket formunun altıncı bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri taşınmaz geliştirme faaliyetleri ile ilgili mevcut ve arzulan durumu ortaya çıkarmak amacıyla sorulmuş 7 soruya yer verilmiştir. Sorulan sorularla örneklem grubunun taşınmaz değerlemesinde yaşadıkları zorluklar, alternatif değerlemelerin ne şekilde yapılması gerektiği, asgari emlak vergi değerinin piyasa değeri ile ilişkisi, asgari emlak vergi değerinin irdelenmesi, değerlendirilmeyen vakıf taşınmazların durumu, piyasa değerine yakınlık durumlarının ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Anket formunun yedinci bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri faaliyetlerde vakıf taşınmazların yargı süreciyle ilgili 8 soruya yer verilmiştir. Sorulan sorularla örneklem grubunun davalı taşınmazların dava süreçlerindeki, bilirkişi raporları, davaya esas belge ve bilgiler, davaların takibi, alternatif kamulaştırma komisyonlarının teşekkülü, vakıf taşınmazların davalara konu olma nedenleri, davalı taşınmazlara alternatif çözüm önerilerinin ortaya çıkartılması amaçlanmıştır.

Anket formunun sekizinci bölümünde seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri imar uygulama yöntemleri, yaşanan sorunlar ve sürdürülebilir imar uygulama için önerilerin ortaya çıkartılması amacıyla 4 soruya yer verilmiştir. Sorulan sorularla 18. madde uygulaması ve yapılan itirazlar, itirazların değerlendirilmesi, imar planlarının hangi yöntemlerle uygulandığı ve ayrıca imar uygulamalarındaki sorunların çözümüne yönelik yeni önerilerin oluşturulması amaçlanmıştır.

Ayrıca anket formunun en sonunda seçilen örneklem grubunun birimlerinde yürüttükleri taşınmaz tabanlı faaliyetlerle ilgili ankette yer verilmeyen başka problemlerin varlığının ortaya çıkartılması amacıyla sorulmuş 1 soruya da yer verilmiştir (Çoruhlu, 2013).

2.2. Anket Formunun Uygulanmasındaki Örneklem Grubu

Anket formunun uygulanmasında VGM'de görev yapan uzman nitelikli 68 kişinin katılımı sağlanmış ve bunlar örneklem grubu olarak

isimlendirilmişlerdir. Örneklem grubunun meslek gruplarına göre dağılımlarını gösteren pasta grafiği şekil 1’de sunulmuştur.

Örneklem grubunun % 39’unun Harita Mühendisi %16 Mimar, % 10 Müdür, % 6 İnşaat Mühendisi, % 4 Şehir Plancısı, % 4 Tekniker olduğu görülmüştür.

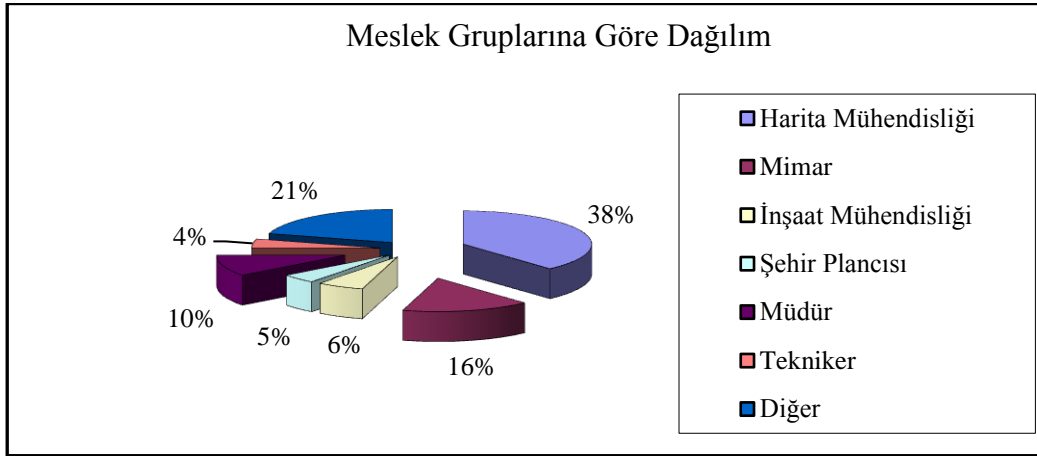
Örneklem grubunun yaş aralıklarına göre dağılımını gösteren pasta grafiği aşağıda sunulmuştur.

Örneklem grubunun % 82 gibi büyük kısmının yaş aralığının 26-40 aralığında olduğu şekil 2’den görülmüştür.

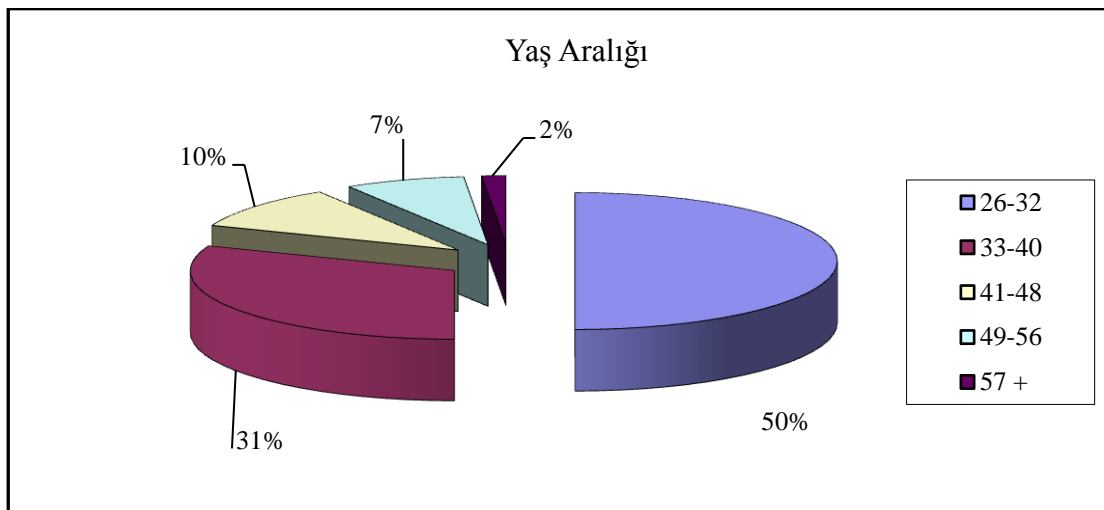
Örneklem grubunun mesleki deneyim yıllarına göre dağılımını gösteren halka grafiği aşağıda şekil 3’de sunulmuştur.

Örneklem grubunun % 83’lük kısmının meslekte çalışma yılı 6–15 aralığında olduğu görülmüştür.

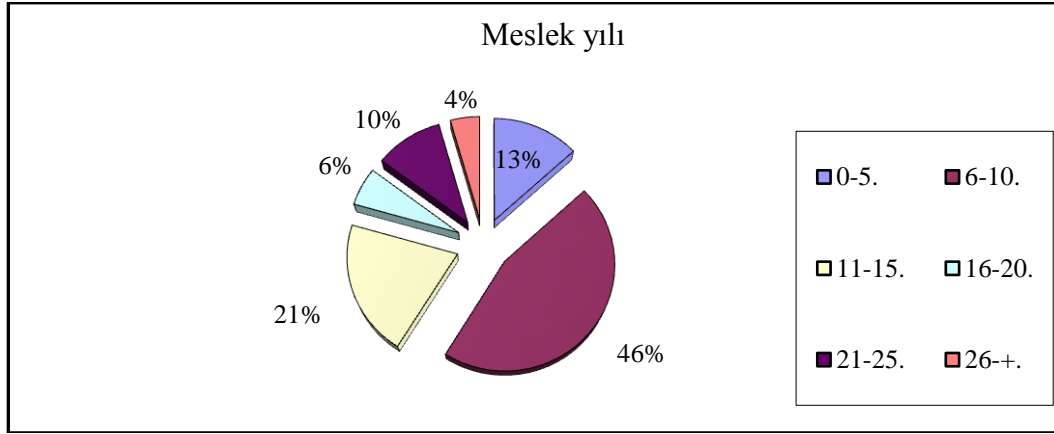
Örneklem grubunun % 65’inin lisans, % 22’sinin de lisansüstü (Yüksek Lisans) mezunu olduğu görülmüştür.



Şekil 1. Örneklem grubunun meslek gruplarını gösteren pasta grafiği



Şekil 2. Örneklem grubunun yaş aralıkları pasta grafiği



Şekil 3. Örneklem grubunun mesleki deneyim yılları halka grafiği

2.3. Anket Formunun Geçerlik ve Güvenirlik Çalışması

Anketin geçerlik ve güvenilirlik analizinin yapılması uygulamanın sonunda elde edilen verilerin ne derece kullanılabilir olduğunu ortaya koyacaktır. Geçerlik, kavramı ölçülmek istenen özelliğin başka özelliklerle karıştırılmadan ölçülebilmesidir (Karasar, 2002; Atılğan vd. 2006; Kalaycı, 2008; Büyüköztürk, 2010; Çepni, 2010). Bir başka deyişle geçerlik, elde edilen bulguların araştırılan konuyu ne kadar kapsadığını anlatmak için kullanılan bir terimdir. Anketlerde geçerlik konusunda en çok dikkat edilen husus anketin içerik geçerliliğini sağlamasıdır (Çepni, 2010). İçerik geçerliliği kapsam geçerliliği olarak da adlandırılmaktadır. İçerik geçerliliğinde önemli olan; hazırlanan anketin hazırlanış amacına hizmet etmesi (Baykul, 2000; Aiken, 2000) ve ankette yer alan soruların çalışmanın amacına uygun olup olmadığı ile ilgilidir. (Çepni, 2010). Çalışmada geliştirilen anketin iç geçerlik çalışmaları uzman görüşleri alınarak sağlanmıştır. Nitekim Çepni (2010), anketin iç geçerliliğinin artırılmasında en önemli etkenlerden birinin uzman görüşünün alınması olduğunu ifade etmektedir. Alınan uzman görüşleri ile birlikte ankette yer alan soruların çalışmanın amacına uygun hale getirilmesi için gerekli çalışmalar yapılmıştır. Çalışmanın amacına uygun olmadığı belirlenen

bazı sorular anketten çıkarılarak ankete son hali verilmiştir. Ayrıca uzman grubunun anketin tasarımı ve düzeni ile ilgili yapmış oldukları öneriler göz önünde bulundurularak anket formu son haline kavuşturulmuştur.

Güvenirlik ise aynı şeyin bağımsız ölçümleri arasındaki kararlılıktır. Bir başka ifade ile ölçülmek istenen şeyin her ölçümde aynı sonuçları vermesi ve tesadüfi yanılgılardan arınık olmasıdır (Karasar, 2000; Atılğan vd, 2006; Büyüköztürk, 2010). Anketin genel güvenilirliğinin tespit edilmesi amacıyla kullanılan bir diğer yöntemde cronbach alfa katsayısının hesaplanmasıdır. Cronbach alfa güvenilirlik katsayısı özellikle iki kategorili puanlanabilen maddelerin yer almadığı, ağırlıklı ya da çok kategorili puanlamaların yer aldığı durumlarda kullanılmaktadır (Atılğan ve diğ, 2006). Cronbach alfa katsayısı ankette bulunan açık uçlu sorular ve sıralama sorularının çıkarılmasının ardından hesaplanmıştır. Bunun için anketten elde edilen veriler öncelikle istatistiksel analiz programına girilmiş ve ardından cronbach alfa katsayısı hesaplanmıştır. Cronbach alfa güvenilirlik katsayısı 0 ile 1 arasında değer alır (Atılğan ve diğerleri, 2006; Kalaycı, 2008; Çepni, 2010). Yapılan istatistiksel çözümler sonucu, anketin cronbach alfa katsayısı 0,838 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 1.Cronbach Alpha Katsayısı Hesabı

Güvenirlik İstatistikleri	
Cronbach's Alpha Katsayısı	İstatistiğe Esas Madde Sayısı
0.838	71

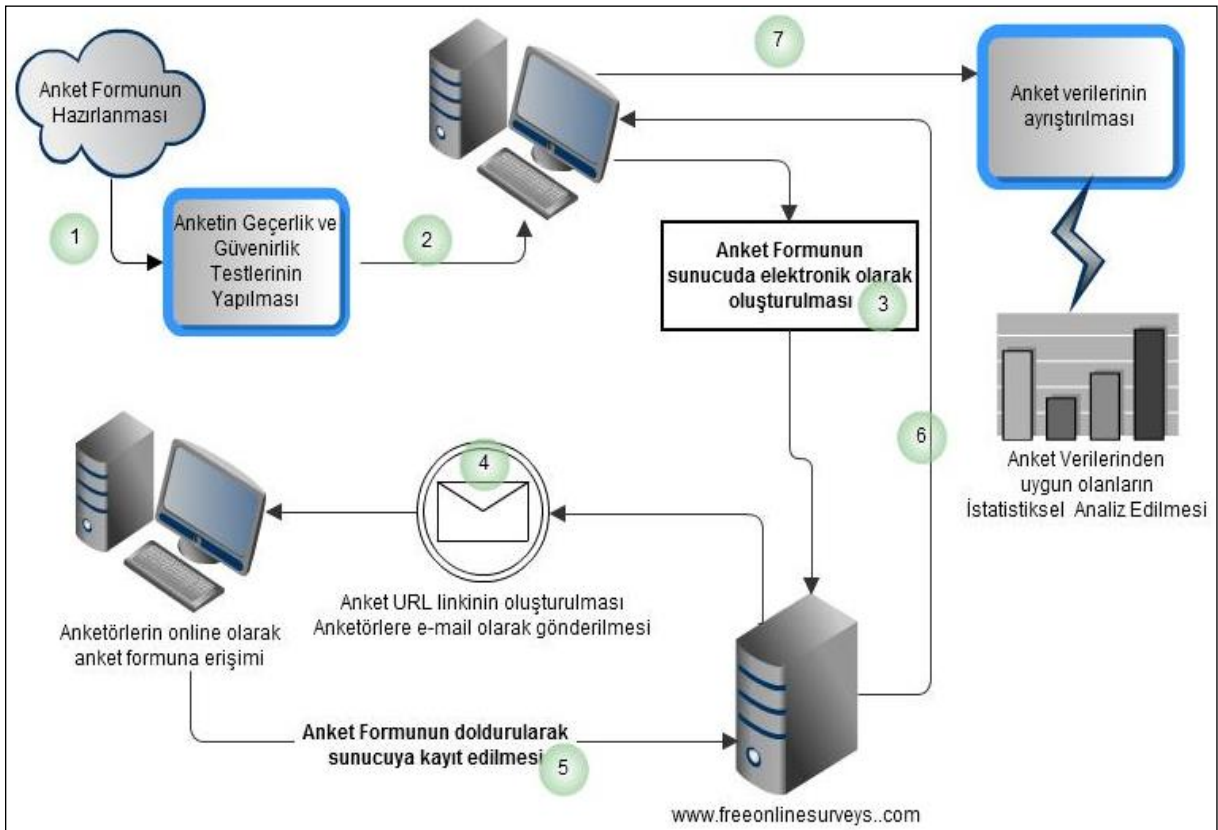
Alfa katsayısının bulunabileceği aralıklar ve buna bağlı olarak da ölçeğin güvenilirlik durumu aşağıda verilmiştir. Buna göre;

- $0,00 \leq \alpha < 0,40$ ise ölçek güvenilir değildir,
- $0,40 \leq \alpha < 0,60$ ise ölçek düşük güvenilirliktedir,
- $0,60 \leq \alpha < 0,80$ ise ölçek oldukça güveniliridir,
- $0,80 \leq \alpha < 1,00$ ise ölçek yüksek derecede güvenilir bir ölçektir.

Nitekim alfa katsayısının 0,80 ile 1 arasında olması anketin yüksek derecede güvenilir olduğunu göstermektedir (Özdamar, 1997, Kalaycı, 2008).

2.4. Hazırlanan Anket Formunun Uygulanması ve Verilerin Analizi

Aşağıda anket formunun oluşturulması, uygulanması ve analizinin nasıl yapıldığı şekil 4 ile gösterilmiştir. Anket formunda yer alan tüm soru ve cevap seçenekleri bir internet sağlayıcı aracılığı ile veritabanına yüklenmiştir. Ardından anket formuna internet aracılığı ile ulaşımı sağlayacak URL oluşturulmuştur. Ankete katılımı hedeflenen ve örneklem grubu olarak öngörülen uzman nitelikli tüm VGM çalışanlarına elektronik posta olarak oluşturulan anket formuna ulaşım URL adresi e-mail olarak gönderilmiştir. Anket formuna ulaşmak isteyen uzman nitelikli kişiler anket linki ile forma ulaşmış ve anket formundaki soruları yanıtlamışlardır.



Şekil 4. Anket Formunun Oluşturulması, Uygulanması ve Analizi

Bu şekilde anket formuna örneklem grubunca ulaşım sağlandıktan ve hedeflenen katılım sağlandıktan sonra, tüm veriler analiz edilmek üzere değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında elde edilen nitel verilerin sunumunda frekans ve yüzde değerlerinin

bulduğu sütun ve pasta grafik, ayrıca tablolarla faydalanılmıştır.

3. Bulgular

Bu başlık altında Arazi Yönetimi Sorunları ve Çözümlerine yönelik sorulmuş

anket sorularına örneklem grubunun vermiş oldukları yanıtlar grafik ve tablolardan yararlanılarak sırası ile aşağıda verilmiş, istatistiksel verilerde ayrıca okuyucuya sunulmuştur.

Birçok durumda örneklerden elde edilen sonuçların olasılık kurallarına göre beklenen sonuçlarla uyum göstermediği görülür. Çoğu zaman gözlenen frekansların beklenen frekanslardan önemli oranda fark gösterip göstermediği merak edilir. Ki-kare (χ^2) dağılımı hem parametrik hem de parametrik olmayan testlere kullanıldığından oldukça önemlidir. χ^2 istatistiği genelde bir veri setinin teorik bir dağılıma ne derecede iyi uyduğunun testi için kullanılır (Koch, 1999; Öztürk ve Şerbetçi, 1992; Tüysüz ve Yaylalı,2005).

- Ki-Kare Uyum Testi

Sonsuz sayıda elemandan oluşan bir ana kümeden n elemanlı bir örnek küme seçilmiş olsun. Örnek kümenin elemanları standartlaştırıldıktan sonra (k) sayıda sınıfa,

$$k = \sqrt{n} + 1 \quad (1)$$

eşitliğine göre ayrılır. Sınıf genişliği,

$$d = \frac{x_{\max} - x_{\min}}{k} \quad (2)$$

biçiminde hesaplanır. Bağlı sınıf yığılmasının kuramsal değeri,

$$P_i = \phi\left(z_i + \frac{d}{2}\right) - \phi\left(z_i - \frac{d}{2}\right) \quad (3)$$

olarak hesaplandıktan sonra Chi-Kare uyum testi bağıntısı

$$\chi_0^2 = \sum_{i=1}^k \frac{(n_i - np_i)^2}{np_i} \quad (4)$$

eşitliğinden elde edilir. Bu değer Chi-Kare tablo değeri ile karşılaştırılır. Değer tablo değerinden küçükse veriler normal dağılımda, değilse normal dağılımda değildir. Chi-Kare uyum testiyle irdelenen verilerin sayısı 30'dan fazla

olmalı ve kuramsal sınıf yığılmaları 4'ten küçük olan sınıflar komşu sınıflardan biriyle birleştirilmelidir (Höpcke, 1980).

Örneklem grubunun anket sorularına verdikleri yanıtların istatistiksel olarak analiz edilmesi için, yanıtların kodlanarak istatistik analiz programına girilmesi ile normal dağılımda olup olmadıklarının test edilmesi sağlanır. Bu işlemde sorulara verilen yanıtların "Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = ...p< 0.05 veya >0.05)." yazılarak, soruya verilen yanıtların normal dağılımda olup olmadıkları belirlenir (Çoruhlu, 2013).

3.1. Kadastro Çalışmalarına Yönelik Örnek 1

"Özellikle tesis kadastro çalışmaları başta olmak üzere; kadastro çalışmalarında gerek vakıf taşınmazların geldi-gitti kayıtlarının sağlıklı yürütülmesi, gerekse kadastro dava sayılarının daha aza indirgenmesi için neler yapılmalıdır? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1'den 4'e doğru sıralayınız)." 1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden faydalanılarak oluşturulmuş sütun grafik şekil 5'de sunulmuştur.

1.Askı ilanlarında taşınmazların geldi kayıtlar belirtilmeli

Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır. Chi-square = 14.804 p<0.05

Örneklem grubunun % 33'ü bu seçeneği 1. sırada tercih etmiştir.

2.Uygulanamayan taşınmazların uygulanamama nedenleri askı ilanında belirtilmeli

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur. Chi-square = 3.638 p>0.05

Örneklem grubunun % 30'u bu seçeneği 3. sırada tercih etmiştir.

3.Askı ilanlarının web servislerinden yararlanarak www.tkgm.gov.tr ağı üzerinden ilan edilmeli

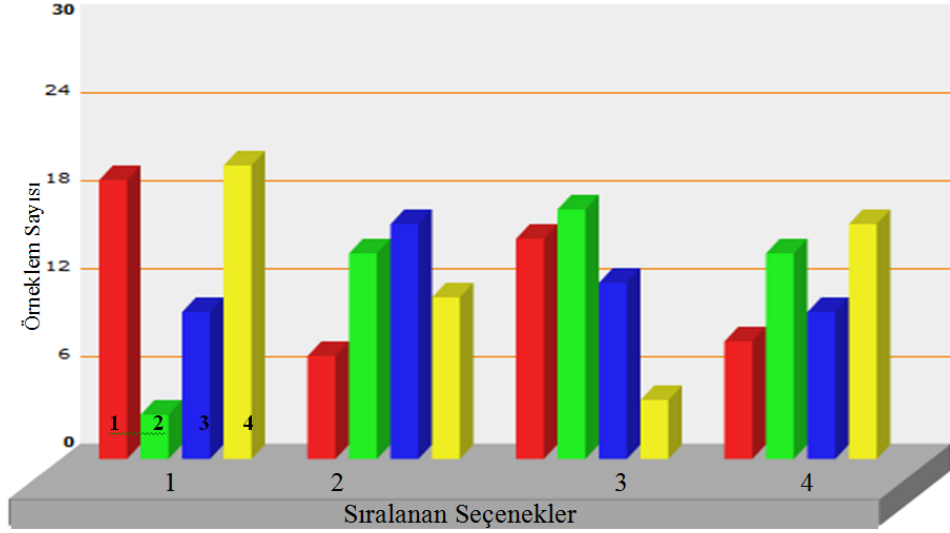
Bu seçenekte homojenlik yoktur, fark vardır.
Chi-square = 8.915 p<0.05

Bu seçenekte homojenlik vardır, fark yoktur.
Chi-square = 1.936 p>0.05

Örneklem grubunun % 28'i bu seçeneği 2. sırada, %30'u 1. sırada tercih etmiştir.

Örneklem grubunun % 41'i bu seçeneği 1. sırada, %28' i 2. sırada tercih etmiştir.

4. Askı ilanı idaremize de gönderilmeli

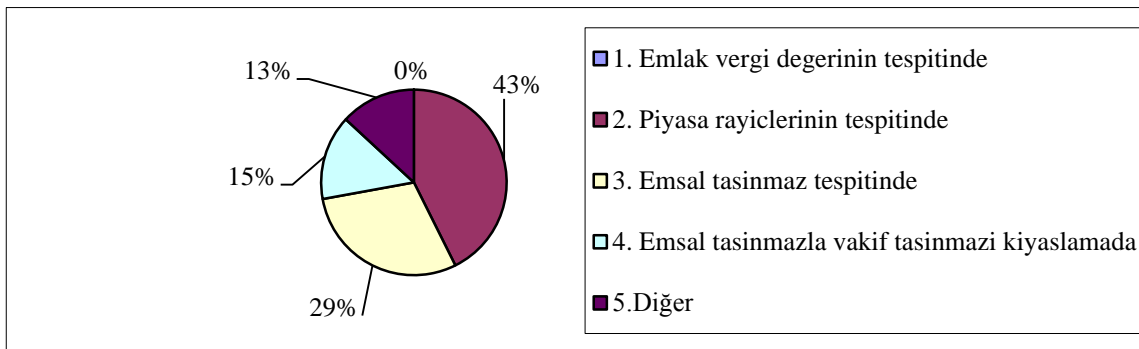


Şekil 5. Kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazların tespitinde yaşanan sorunlar

3.2. Taşınmaz Değerlemeye Yönelik Örnek 2

“Taşınmaz değerlemesi yaparken kullanacağınız verileri elde etme noktasında en çok hangi aşamalarda zorluk çekiyorsunuz? (Sizin için en önemli seçenek 1 olacak şekilde, 1’den 4’e doğru sıralayınız)” 1.soru olarak örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşlerinden elde edilen veriler şekil 6’da sunulmuştur (Çoruhlu, 2013).

Örneklem grubunun taşınmaz değerlemesi yaparken kullanacağınız verileri elde etme noktasında % 42 oranında en çok piyasa rayiçlerinin tespitinde, % 30 emsal taşınmaz tespitinde, %15 oranında ise emsal taşınmazla vakıf taşınmazı kıyaslamada sorun yaşadıklarını ifade etmişlerdir. Bu soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır (Chi-square = 13.733 p< 0.05).



Şekil 6. Taşınmaz değerlemesine esas verilerin tespitindeki zorluk oranları

3.3. Vakıf Taşınmazların Yargı Süreçlerine Yönelik Örnek 3.

“Vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden sizce neler yapılabilir ya da yapılmalıdır?” 7.soru olarak

örneklem grubuna yöneltilmiş ve örneklem grubu görüşleri Tablo 2’de sunulmuştur.

Tablo 2. Örneklem grubunun vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusundaki görüşlerine ilişkin frekans ve yüzde değerleri

Frekans/Yüzde Değerleri *		
Vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda görüşler	Frekans (f)	Yüzde** (%)
İdare menfaatleri doğrultusunda uzlaşma yoluna gidilmeli	14	64
Vakıf taşınmazlarının ayrıcalıklarının ön plana çıkaracak yasal düzenleme	4	18
Kurumlar arası koordinasyon sağlanmalı	4	18
Dava konusuna göre uzman bilirkişi atanmasının sağlanması	1	4
VGM tanıtımına önem verilmeli, vakıflarla ilgili mevzuat boşlukları revize edilmeli	1	4
Kanunlar arası tezatlıklar ortadan kaldırılmalı.	1	4

*Bu soruda bir örneklem birden fazla kategoride görüş bildirebilmektedir.

**Tablo 2’de verilen yüzdeler ankette bu soruyu cevaplayan 22 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

Tabloda da görüldüğü gibi vakıf taşınmaz problemlerini çözme noktasında yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceği konusunda örneklem grubunun %64’ü “İdare menfaatleri doğrultusunda uzlaşma yoluna gidilmeli”, % 18’i vakıf taşınmaz ayrıcalıklarının ön plana çıkartılması, % 18’i kurumlar arası koordinasyon sağlanmalı görüşlerini belirtmişlerdir.

4. Tartışma

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı alt kolları yani bilim dalları olan tapu işlemleri, kadastro çalışmaları, imar uygulamaları, bilgi sistemi uygulamaları ve taşınmaz geliştirme çalışmaları gibi konularda son yıllarda sıkça görülen anket formu ile uzman görüşlerine ulaşmayı sağlayan çalışmaların varlığı bilinmektedir. Ülkemizde harita mühendisliği lisans eğitim-öğretimi veren

bölgelerde de bu tip anket veya mülakat tarzı veri toplama araçlarıyla öğrenci veya öğretim üyelerinin görüş ve önerilerinin alındığı bilinmektedir (Şeker, vd., 2011, URL-6, 2013). Bu tip çalışmalarda oluşturulan anketlerin uzman görüşlerinin daha anketin en başında soru ve soru yanıtlarının sırlanması, ölçek tiplerinin tespiti ile anketin kapsam geçerliği ve güvenilirliğine ilişkin cronbachalpha güvenilirlik katsayısının arzu edilen düzeyde olması büyük önem arz etmektedir. Güvenirlik katsayısının yüksek olması adına bazı soruların çıkartılması ya da soru seçeneklerinin ölçek tiplerinin değiştirilmesi gerekebilmektedir. Bu durumların da göz ardı edilmemesi anketin ve sonuçlarının geçerli ve güvenli olmasına katkıda bulunmaktadır. Ayrıca anketlerin analog olarak kağıt ortamlarda hazırlandığı, anketin hedef kitlesi olan örneklem grubuna da kağıt ortamda gönderildiği tespit edilmiştir. Anket formlarında örneklem grubunca doldurulan verilerin kağıt ortamdan bilgisayara aktarımı ile sorulara verilen yanıtlar basit usul ile yüzdeler olarak değerlendirilmektedir (örnek olarak bir soruya ankete katılan örneklem grubunun %40’ı evet % 60’ı hayır demiştir gibi). Bu çalışmada; anketin oluşturulmasında örneklem grubunu oluşturan

hedef kitleden seçilen nitelikli uzmanlar ve üniversite öğretim üyeleri ile birlikte anket formu soruları ve yanıtlarının hazırlanması prensibi üzerinde durulmuştur. Ayrıca anket formunu online olarak hazırlanıp uygulanması ile ülke sathında mekandan bağımsız örneklem grubuna ulaşmadaki kolaylıklardan da yararlanılmıştır. Bunun yanında soru yanıtlarının değerlendirilmesinde yüzdeler verilerinin yanında istatistik veriler olarak Açıklama İstatistik Çapraz Tablo Chi-square testi ya da Parametrik olamayan testlerden Chi-square testi ile ilgili soru yanıtının güven düzeyi de verilerek anket verilerinin yorumlanması ön planda tutulmuştur (Örnek olarak; soruya verilen cevaplar arasında homojenlik yoktur, farklılık vardır. Chi-square = 29.424 $p < 0.05$ % 95 güvenle). Uygulanan anket formunda örneklem grubuna yöneltilen bazı sorular bu bölümde tartışılmıştır.

Özellikle tesis kadastro çalışmaları başta olmak üzere; kadastro çalışmalarında vakıf taşınmazlar özelinde yapılan askı ilan takiplerinde; askı ilanlarında taşınmazların geldi kayıtlarının belirtilmediği, uygulanmayan taşınmazların belirtilmediği, askı ilanlarının kağıt ortamda ilan edildiği TKGM kurumsal ağ adresinden ilan yapılmadığı ve VGM'ye ilanların gönderilmediğinin bu işlerin takibinde sorunlara sebep olduğu, askı ilanlarını takip için ilgili müdürlüğe veya ilgili birime gidilerek inceleme yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca uygulanamayan taşınmazların ilanda belirtilmediği ve hangi taşınmazın hangi taşınmaz uygulandığının da ilanda belirtilmediği, bunun tespitinin ancak, tutanakların incelenmesi ile mümkün olduğu, bu durumda da işlerin daha uzun sürmesini durumunu doğurmaktadır.

Taşınmaz değerlemesi ile ilgili olarak vakıf taşınmazlar özelinde yapılan çalışmada; emlak vergi değerinin tespitinde belediyeler ile yapılacak yazışmalardan sonra taşınmazın asgari emlak vergi değerinin tespit edilebildiği bunun da zaman kaybına neden olduğu, piyasa rayiçlerinin tespiti ve değerlemeye konu taşınmaza emsal olabilecek taşınmaz değerinin tespitinin yapılmasında zorluklar yaşandığı belirlenmiştir. Sonuçta tespit edilen değer

vakıf taşınmazla kıyaslanması veya ölçeklendirilmesi gerektiğinde de aynı sorunların yaşandığı belirlenmiştir.

Vakıf taşınmazların yargı aşamasında devam eden süreçleri için yargı yoluna gidilmeden neler yapılabileceğine yönelik olarak, bilirkişi, dava süreci başlatılmadan karşılıklı anlaşma, kurumlar arası entegrasyon, kanunlar arası tezatlıklar ve bilirkişi raporlarının yetersizliği gibi konularda sorunların yaşandığı belirlenmiştir.

5. Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmada VGM'nin hüküm ve tasarrufu altında, mazbut vakıfların veya VGM'nin mülkiyetinde bulunan Vakıf Taşınmazların içinde buldukları arazi yönetimi uygulamalarındaki mevcut durumlarının ortaya konması adına bu taşınmazlardaki sorunların belirlenmesi ve çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesinde uzman görüşlerinden faydalanmak üzere online bir anket formu geliştirilmiştir. Hazırlanan anket formunun cronbach alfa güvenilirlik katsayısı 0, 838 olarak hesaplanmıştır. Bu yönü ile anketin güvenilirliğinin oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Hazırlanan anketin "Vakıf Taşınmazları" hakkında araştırma yapan araştırmacılara katkıda bulunacağı düşünülmektedir. Ayrıca bu çalışmada izlenen adımların anket hazırlama, geçerlik ve güvenilirlik çalışmalarını gerçekleştirme noktasında arazi yönetimi uygulamaları alanında araştırma yapan tüm araştırmacılara katkıda bulunacağı düşünülmektedir. Bu çalışmada verilen anket soru ve yanıt örnekleri tartışma bölümünde ele alınmış ve bu bölümde de sonuçları ile birlikte değerlendirilmiştir.

Vakıf taşınmazlar özelinde yapılan bu çalışmada kadastro askı ilanlarının TKGM ağ adresi üzerinden ilan edilmesi, bu ilanlarda uygulanmayan kadastro öncesi kayıtların da belirtilmesi, uygulanan taşınmazların hangi taşınmaza revizyon gördüğünün de ilanda olması, askı ilanlarının kadastro birimiyle ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşları ile özel kişilere ulaşımını çok daha fazla kolaylaştıracak ve

çalışma ile ilgili hemen bütün bilgilere ulaşma imkanı verecektir.

VGM'de yürütülen taşınmaz değerlendirme çalışmalarında özellikle emsal taşınmaz ve piyasa rayiçlerinin tespitinde yaşanan sıkıntılar göz önüne alındığında her dört yılda bir belirlenen asgari asra ve arazi emlak vergi değerlerinin piyasa değerlerinde belirlenmediği düşünüldüğünde bu emlak vergi değerlerinin belirlenmesi yöntem ve sisteminin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Mevcut sistemde özellikle cadde sokak temelinde sürdürülen çalışmanın parsel tabanlı yapılması rayiç değerlerin tespitinde daha gerçekçi sonuçlara ulaşılmasını sağlayacaktır.

Vakıf taşınmazlar özelinde devam eden yargılama süreçleri incelendiğinde, hangi davalarda hangi mesleki formasyonda bilirkişi heyetinin oluşturulması gerektiği konusunda bir kesinlik olmadığı tespit edildiğinden, bu durum mevzuatla kesinliğe kavuşturulmalıdır. Bilirkişilerin konusunda uzman ve deneyimli kişilerden seçilmesine özen gösterilmesi, mesleki disiplin içerisinde anabilim dallarına inilerek konuya göre ilgili anabilim dallarından bilirkişi tespitinin yapılmasının yasal altyapısının oluşturulması gerektiği belirlenmiştir.

Teşekkür

Bu çalışma birinci yazarın doktora tezinin bir bölümünden hazırlanmıştır.Çalışmaya destek olan Karadeniz Teknik Üniversitesi ve İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi öğretim üyeleri ile Vakıflar Genel Müdürlüğü çalışanlarının desteklerinden ötürü teşekkür ederiz.

Kaynaklar

Aiken, L. R. Psychological testing and assessment (10th ed.). Boston: Allyn & Bacon, 2000.

Atılgan, H. (Edt), Kan, A. ve Doğan, N., Eğitimde Ölçme ve Değerlendirme. Anı Yayıncılık. Ankara, 2006.

Baş, T., Anket (1.Baskı); Seçkin Yayınları, Ankara, 2001.

Baykul, Y., Eğitimde ve psikolojide ölçme: Klasik test teorisi ve uygulaması, Ankara: ÖSYM, 2000.

Büyüköztürk, Ş., Sosyal Bilimler İçin Veri Analizi El Kitabı: İstatistik, Araştırma Deseni SPSS Uygulamaları ve Yorum. Ankara: PegemA, 2010.

Cohen, L. ve Manion, L., Research Methods In Education, Fourth Edition, Rutledge, Newyork, 1994

Çoruhlu Y.E., 2013. Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Çepni, S., Araştırma ve Proje Çalışmalarına Giriş, Beşinci Baskı, Trabzon, 2010.

Denscombe, M., The Good Research Guide for Small-Scale Social Research Projects, Open University Press, Buckingham, 1998.

Kalaycı Ş., (2008) SPSS Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistik Teknikleri. 3. Baskı. Asil Yayın Dağıtım A.Ş. Ankara.

Karasar, N. 2002. Bilimsel Araştırma Yöntemi, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.

Özdamar, K., Paket Programlar ve İstatistiksel Veri Analizi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları, 1997.

Özusağlam, E., Atalay, A., ve Toprak, S., Web Tabanlı Anket Hazırlama Sistemi, IX. Akademik Bilişim Konferansı, 11-13 Şubat 2009, Harran Üniversitesi, Şanlıurfa.

Resmi Gazete, Vakıflar Kanunu (26800), 27.02.2008.

Sekaran U., 1999, Research Methods For Business (Third Edition) Carbonadale; Southern Illinois University

Şeker D.Z., Uluğtekin N., Göksel Ç., Demirel H., Doğru A.Ö., Özerman U., İpbüker C. ve Tarı E., 2011, hkm Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2011/2 Özel Sayı, s26-32

URL-1, 2012. Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>

URL-2, 2012. <http://www.sakarya.edu.tr/~skuyucu/sunum/semra.ppt>

URL-3, 2012. <http://www.egitim.aku.edu.tr/anket.ppt>

URL-4, 2012. <http://www.egitim.aku.edu.tr/gozlemmulakat.ppt>

URL-5, 2012. <http://muratgokdere.net/forstudents/bil.aras.tek.ppt>

URL-6, 2013. <http://www.harita.ktu.edu.tr/haritayedek/staj/Dosyalar/butun.pdf>

Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM), 2000, Türkiye'de Vakıflar (Broşür), Kasım, Ankara.