



# TÜRKİYE ARAZI YÖNETİMİ DERGİSİ



ARALIK 2024 CİLT:6 SAYI:2

e-ISSN: 2687-5187



**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
Turkey Land Management Journal

# **TÜRKİYE ARAZİ YÖNETİMİ DERGİSİ**

**(TURKEY LAND MANAGEMENT JOURNAL)**

**CİLT 6, SAYI 2**  
**(VOLUME 6, ISSUE 2)**

**e-ISSN: 2687-5187**

**ARALIK, 2024**  
**(DECEMBER, 2024)**



**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
Turkey Land Management Journal

# TÜRKİYE ARAZİ YÖNETİMİ DERGİSİ

## DERGİ HAKKINDA

Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi; arazi ve su alanlarının yönetimi konusunda optimum kararlar için bilimin, doğa ve teknoloji ile harmanlandığı çalışmaları yayınlayan bir dergidir.

## AMAÇ

Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi öncelikle aşağıdaki üç temel esası dikkate almaktadır.

1. Sürdürülebilir Arazi Yönetimi (**Gelecek Nesillerin Hakkı**)
2. İnsan Haklarına Saygılı Arazi Yönetimi (**Devletin ve Bireylerin Mülkiyet Hakkı**)
3. Çevre ve Ekolojiyi Koruyan Arazi Yönetimi (**Doğanın Yaşam Hakkı**)

Bu bağlamda Türkiye Arazi Yönetimi Dergisinde;

- Arazi politikalarının her platformda sağlıklı ilerleyebilmesi açısından taşınmazların coğrafi ve tanımsal veri standartlarının belirlenmesi, üretilmesi ve yönetilmesiyle ilgili bilgi paylaşımı sağlamak,
- Sürdürülebilir arazi yönetimi ile arazi üzerindeki; kentleşme, tarım ve doğal hayatın sağlıklı devamı gibi tüm gelişmelerin doğru stratejilerle gelecek nesillere ulaştırılabilmesi için inovasyon sağlayıcı araştırmaları yayınlamak,
- Halihazırda toplumun ortak kullanım alanlarının yoğun olduğu şehirlerdeki doğal tarihi ve sosyal alanların yönetimi ile tarım arazileri ve marjinal arazilerin kullanımına yönelik ortak menfaatlerin incelendiği ve bütün bu arazilerin birey ve devlet yararına planlanabileceği ve geleceğe ışık tutacak bilimsel araştırmalara yer vermek,
- Nüfus, sosyal hayat, teknolojinin gelişmesi sürecinde artan insan ihtiyaçlarının giderilmesinde, her geçen yıl azalan doğal alan ve kaynakların ne şekilde korunabileceğine dair inovasyon araştırmalara yer vermek,
- Arazi yönetimi kapsamında orman, mera, kıyı yönetimi yanı sıra toprak ve su alanlarının yönetimi konusunda çalışan mühendislik alanları ile ilgili bilim insanlarının araştırmalarını sunmak ve sunulan araştırmalar ile ilgili bilgi paylaşımı sağlayarak yaymak,
- Arazi yönetimi konusunda **ulusal ve uluslararası** yayınlanan rapor, deklarasyon, çalıştay, sempozyumlarla ilgili sonuçların irdelenmesi ve etkileşimi amacıyla bilim insanına yayın ortamı oluşturmak,
- Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz değerlendirme, geliştirme ve yönetiminin inovasyon çalışmaları için yayın platformu sunmak,
- Kentsel ve kırsal alanların yönetiminde **optimum kararların** alınması amacıyla teknolojik gelişmelerden faydalanılarak hazırlanan çalışmaların paylaşılmasında ortak platform oluşturmak,
- Sağlıklı arazi politikalarının üretilmesi için araziye değer katan kullanımların işleyişlerini irdeleyen, analiz eden, sonuçları yorumlayan çalışmaları bu platformda yayınlamak,
- Türkiye’nin ekonomik kalkınması için arazi kullanımının sürdürülebilir bir şekilde daha planlı ve programlı bir hale getirmenin arayışı içinde olunmalıdır. Bu doğrultuda **kamu kurum ve kuruluşları, özel sektör ve üniversiteler arası işbirliği sağlanarak** yapılan araştırmaları yayınlama imkânı verip bilimsel faaliyetleri gerçekleştirme ortamı sunmak amaçlanmaktadır.



## KAPSAM

Türkiye Arazi Yönetimi Dergisinin kapsamı;

- Arazi Yönetimi
- Bütünleşik Kıyı Yönetimi
- Bütünleşik Arazi ve Su Yönetimi
- Arazi Kullanımı
- Arazi Politikaları
- Kadastro Uygulamaları
- Kentsel Dönüşüm
- Kentsel ve Kırsal Alan Düzenlemeleri
- Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme
- Sürdürülebilir arazi yönetimi için veri standartları
- Laboratuvar ve yerinde test yöntemleri kullanarak veri ve bilginin kontrolü
- Uzaktan Algılama, Fotogrametri ve Coğrafi Bilgi Sistemleri ile entegrasyon
- Afet ve risk etkilerinin azaltılması için bilgi desteği: erken uyarı sistemleri, etki değerlendirmesi, izleme, esneklik ve risk azaltma çalışmaları
- Çevre kirliliği: değerlendirme ve etki çalışmaları
- Jeoloji, jeomorfoloji ve pedolojide yeryüzü bilimi uygulamalarının ile uzaktan algılanmış girdilerin entegrasyonu
- Sürdürülebilir tarımsal üretim ve tarımın korunması için tarım ürünlerinin büyümesinin çok boyutlu izlenmesi
- İklim değişikliği çalışmaları
- Arazi kullanımı/örtüsünün küresel ve bölgesel dinamikleri, biyo-çeşitlilik, bozulma, vb.
- Çölleşme ve kuraklık çalışmaları
- Toprak, bitki örtüsü ve iç, kıyı ve okyanus sularında karbon akışları
- Su kalitesi çalışmaları, ... vb.

## POLİTİKA

Arazi yönetimine ait kuramsal ve uygulamalı araştırma, tarama-inceleme-derleme, bildiri, vaka çalışması, kısa rapor ve editöre mektup niteliklerinden birine uygun eserler hakem değerlendirmesinden yayınlanabilir olduğuna dair karar verildikten sonra yayımlanır. Yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan eser, dergi editörlüğünce değerlendirme için hakemlere gönderilir. Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi'nde **KÖR HAKEMLİK** uygulaması mevcuttur.

Yayımlanmasına, hakemlerin görüşü doğrultusunda Dergi Danışma ve Editör Kurulu karar verir. Gönderilen makaleler yayınlansın veya yayınlanmasın iade edilmez.

Dergimizde yayımlanan yazıların her türlü sorumluluğu (bilimsel, mesleki, hukuki, etik vb.) yazarlara aittir. Yayımlanan yazıların telif hakkı dergiye aittir ve referans gösterilmeden aktarılamaz. Araştırmacılar arasındaki bilimsel iletişimi oluşturmak amacıyla aşağıda nitelikleri açıklanan, başka bir yerde yayımlanmamış makaleler Türkçe olarak kabul edilmekte ancak özetinin İngilizce de basılması zorunluluğu vardır.

<b>PERİYOT</b>	Yılda 2 sayı (Haziran-Aralık)
<b>e-ISSN</b>	2687-5187
<b>WEB</b>	<a href="https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod">https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod</a>
<b>İLETİŞİM</b>	<a href="mailto:fatmabunel@mersin.edu.tr">fatmabunel@mersin.edu.tr</a>



**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
Turkey Land Management Journal

## TURKISH JOURNAL OF LAND MANAGEMENT

### ABOUT JOURNAL

---

**Turkish Journal of Land Management** is a journal that publishes studies that blend science, nature and technology for optimal decisions on the management of land and water areas. Turkish Journal of Land Management contains land, water, coastal, forest management, land use, land policy, cadastre applications, urban renewal, urban and rural arrangements, real estate valuation and development, data standards for sustainable land management, multi-dimensional monitoring of the growth of agricultural products for sustainable agricultural production and protection of agriculture, climate change studies, carbon flows in soil, vegetation and inland, coastal and ocean waters, water quality studies,... etc.

### AIM

---

Turkish Journal of Land Management primarily takes into account the following three basic principles.

1. Sustainable Land Management (Right of Next Generations)
2. Land Management Respecting Human Rights (Property Rights of the State and Individuals)
3. Land Management that Protects the Environment and Ecology (Nature's Right to Life)

### SCOPE

---

- Land Management
- Integrated Coastal Management
- Integrated Land and Water Management
- Land Use
- Land Policy
- Cadastre Applications
- Urban Renewal
- Urban and Rural Arrangements
- Real Estate Valuation and Development
- Data standards for sustainable land management
- Control of data and information using laboratory and on-site testing methods
- Integration with Remote Sensing, Photogrammetry and Geographic Information Systems
- Information support for disaster and risk reduction: early warning systems, impact assessment, monitoring, flexibility and risk reduction studies
- Integration of earth science applications in geology, geomorphology and pedology with remotely sensed inputs
- Multi-dimensional monitoring of the growth of agricultural products for sustainable agricultural production and protection of agriculture
- Climate change studies
- Global and regional dynamics of land use / cover, biodiversity, degradation, etc.
- Desertification and drought studies
- Carbon flows in soil, vegetation and inland, coastal and ocean waters
- Water quality studies,... etc.

---

<b>PUBLICATION FREQUENCY</b>	Biannual (June-December)
<b>E-ISSN</b>	2687-5179
<b>WEB</b>	<a href="https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod">https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod</a>
<b>CONTACT</b>	fatmabunel@mersin.edu.tr

---



*Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*  
*Turkey Land Management Journal*

## EDİTÖR KURULU

### (EDITORIAL BOARD)

#### BAŞ EDİTÖR

**Prof. Dr. Murat YAKAR**

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

#### EDİTÖR

**Dr. Öğr. Üyesi Fatma BÜNYAN ÜNEL**

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

#### EDİTÖR YARDIMCISI

**Doç. Dr. Muzaffer Can İBAN**

**Dr. Öğr. Üyesi. Lütfiye KUŞAK**

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

#### DANIŞMA KURULU

**Prof. Dr. Murat YAKAR, Mersin Üniversitesi**

**Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU, İstanbul Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Ferruh YILDIZ, Konya Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER, İstanbul Okan Üniversitesi**

**Prof. Dr. Hacı Murat YILMAZ, Aksaray Üniversitesi**

**Prof. Dr. Aziz ŞİŞMAN, Ondokuz Mayıs Üniversitesi**

**Doç. Dr. Şükran YALPIR, Konya Teknik Üniversitesi**

#### EDİTÖR KURULU

**Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU, İstanbul Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Ferruh YILDIZ, Konya Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Tayfun ÇAY, Konya Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Yasemin ŞİŞMAN, Ondokuz Mayıs Üniversitesi**

**Prof. Dr. Mevlüt UYAN, Konya Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Aziz ŞİŞMAN, Ondokuz Mayıs Üniversitesi**

**Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ, Ondokuz Mayıs Üniversitesi**

**Prof. Dr. Bayram UZUN, Karadeniz Teknik Üniversitesi**

**Prof. Dr. Fatih DÖNER, Gümüşhane Üniversitesi**

**Doç. Dr. Şükran YALPIR, Konya Teknik Üniversitesi**

**Doç. Dr. Zuhâl KARAKAYACI, Selçuk Üniversitesi**

**Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ, Konya Teknik Üniversitesi**

**Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM, Konya Teknik Üniversitesi**

**Dr. Öğr. Üyesi Orhan ERCAN, Ankara Üniversitesi**

#### MİZANPAJ

**Arş. Gör. Mehmet Özgür Çelik**

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin



## İÇİNDEKİLER (CONTENTS)

### ARAŞTIRMA MAKALELERİ (RESEARCH ARTICLE)

---

Kamulaştırma bilgi sistemi (KaBİS) altyapısı kurulması (*Establishment of infrastructure for expropriation information system*) 48-55

**Kemal Çelik\***

---

Türkiye’de tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının zaman içindeki değişimi: (Aydın-Denizli) ayrımı Karacasu-Tavas devlet karayolu yolu güzergahı örneği (*The change of capitalization rates in agricultural lands over time in Türkiye: The case of Aydın-Denizli junction Karacasu-Tavas state highway route*) 56-64

**Mehmet Erdemir Gündoğmuş\***

---

Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemleri karşılaştırılması (*Comparison of real estate valuation methods in urban transformation areas*) 93-106

**Selen Kaşlıköse\*, Oktay Aksu**

### DERLEME MAKALELER (REVIEW ARTICLE)

---

Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri (*Expropriation and land allocation processes for electrical distribution facilities*) 65-77

**Halil İbrahim Hacımüftüoğlu\*, Mehmet Ertuş**

---

Arazi ekonomisi ve yönetimi bakımından arazi vergisinin önemine ilişkin bir değerlendirme (*An evaluation of the importance of land tax in terms of land economy and management*) 78-92

**Emrullah Töremen\***

---



**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>  
e-ISSN:687-5187



## Kamulaştırma bilgi sistemi (KaBİS) altyapısı kurulması

**Kemal Çelik\*<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Gümüşhane Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 29000 Gümüşhane

### Anahtar Kelimeler

Kamulaştırma,  
CBS,  
Bilgi Sistemi,  
Kamulaştırma Bilgi Sistemi  
(KaBİS)



### Araştırma Makalesi

**Geliş:** 22/01/2023

**Reviz:** 01/03/2024

**Kabul:** 13/04/2024

**Yayın:** 16/11/2024

### Öz

Kamulaştırma; kamu yararı amacıyla, tüzel ve özel kişilere ait gayrimenkullerin karşılığını peşin ödemek suretiyle kamuya geçirilmesidir. Kamulaştırma işlemi yapılırken taşınmaz maliklerine ödenen bedeller genellikle bu amaçla kurulan kıymet takdir komisyonları ve mahkemelerin belirlediği bilirkişilerce belirlenmektedir. Bu kapsamda kamulaştırma işlemlerine yardımcı olması amacıyla bir kamulaştırma bilgi sistemi kurulması önerilmektedir. Kamulaştırma işlemi, Anayasa'nın 46. Maddesine dayalı çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında yapılmaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nda yapılan değişiklikle taşınmazı kamulaştırılan kişi dava açmayıp, kamulaştırma yapan idarenin "kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası" açarak gayrimenkulün öncelikle bedeli belirlenmeye başlamıştır. Gayrimenkule yönelik belirlenen kıymet takdirlerini tutan bir sistem bulunmamaktadır. Ülkemizde kurulan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kendine has tuttıkları sistemleri bulunmaktadır. Bu sistemler değerlendirme işlemi yapan diğer kişilere açılmamıştır. Dolayısıyla kamulaştırma işlemlerinde oluşan kıymet takdirleri harita üzerinde görüntülenememektedir. Aynı cadde ve sokağa bakan parsellerin değerlerinde iki katına varan farklılıkların olması, değer haritası veya kamulaştırma bilgi sistemi olmayışı eksikliğinden meydana gelmektedir. Kamulaştırma Bilgi Sistemi ile veri tabanında depolanan verilere yönelik her türlü konumsal ve konumsal olmayan analizler yapılabilecektir. Kurulacak kamulaştırma bilgi sistemi sayesinde kamulaştırma işlemlerinde yaşanan değer adaletsizliği ortadan kaldırılacaktır. Trabzon ilinde yapılan bu çalışmada kamulaştırma bilgi sistemi altlığı oluşturulmuştur.

## Establishment of infrastructure for expropriation information system

### Keywords:

Expropriation,  
GIS,  
Information System,  
Expropriation Information  
System (KaBİS)

### Research Article

**Received:** 22/01/2023

**Revised:** 01/03/2024

**Accepted:** 13/04/2024

**Published:** 16/11/2024

### Abstract

Expropriation is the transfer of real estate's property, which belong to legal and private persons, to public for public benefit by paying compensation to owners. The prices paid to the real estate owners during expropriation are generally determined by valuation commissions established for this purpose and the experts determined by the courts. In this context, it is recommended to establish an expropriation information system to assist expropriation procedures. The expropriation is carried out within the scope of the Expropriation Law No. 2942, which is based on Article 46 of the Constitution. With the amendment made in the Expropriation Law, the person whose real estate is expropriated does not sue, but the administration responsible for expropriation started to prosecute for determination of compensation for expropriation and registration first. There is no system that record values of real estate determined. Real estate valuation companies established in Türkiye have their own systems. These systems are not accessible to other appraisers. Therefore, valuations resulting from expropriation cannot be displayed on the map. The fact that there are differences of up to two times in the prices of parcels facing the same street is caused by the lack of a value map or expropriation information system. With the Expropriation Information System, all kinds of spatial and non-spatial analyses can be performed on the data stored in the database. Thanks to the expropriation information system to be established, the injustice of valuation experienced in expropriation transactions will be eliminated. In this study conducted in Trabzon, a base for expropriation information system was established.



## 1. Giriş

Kamulaştırma işlemi mülkiyetin özüne müdahale etmektedir. Mülkiyet; kamu ve özel mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kamu mülkiyeti devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin elinde bulundurduğu mülkiyet şeklidir. Özel mülkiyet ise tüzel kişiler de dahil olmak üzere özel şahısların sahip olduğu taşınmazlardır (Bruce, 1998). Mülkiyet hakkı, ülkemizde anayasal güvenceye sahiptir. Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." hükmü yer almaktadır (Türk Medeni Kanunu, 2001). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. Maddesi "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." şeklindedir (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982). Bu kapsamda kamulaştırma işlemlerinde, kamu yararı olması gerekmektedir. Kamulaştırma, imar uygulama yöntemlerinin birisini oluşturmaktadır (Çete, 2010). Kamulaştırma sürecini, özel ve tüzel kişilerin elindeki taşınmazın devletin mülkiyetine geçişi olarak tanımlamak da mümkündür. Kamu kurumlarına ait taşınmazların devri 2942 sayılı Kanununun 30. maddesi kapsamında yapılmaktadır. Kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Ülkemizde kamulaştırma yapan idareler ile gayrimenkul sahipleri arasında anlaşmazlık olması nedeniyle adli ve idare mahkemelerinde davalar açılmaktadır. Bu davaların bir kısmı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine kadar taşınmıştır. Bu kapsamda kamulaştırma değerlerinin mal sahiplerini memnun etmesi önemli olmaktadır. Mete & Yomralıoğlu (2019), Taşınmazların bir veri kümesi şeklinde, toplu biçimde değerlendirilmesinde konumsal önemli bir özellik olduğu ifade edilmiştir. Bu verilerden Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak piksel tabanlı kütleli taşınmaz değer haritası üretilmesi mümkündür.

Gayrimenkul değerinin belirlenmesi çok yönlü bir eylemdir. Bu eylemin objesi olan gayrimenkul ve onun değerinin doğru tespit edilmesi, toplumdaki bütün iş kollarını ve kişileri etkilemektedir (Özpak, 2022).

Günümüzde teknolojik gelişmeler bilgi sistemlerini ortaya çıkarmıştır. Teknolojik gelişmeler sonucunda talep edilen bilgiye hızlı ve güncel şekilde ulaşılabilme ve yeni bilgiler oluşturulabilmektedir. Çağımızda bilgi teknolojileri sayesinde bilgi sistemleri oluşturulabilmektedir. Yaygın olarak kullanılan CBS altlığı kullanılarak ihtiyaca göre yazılımlar oluşturulmaktadır. Türkiye'de değişik kurumlarca başlatılan bilgi sistemleri çalışmaları bulunmaktadır. Kurulacak Kamulaştırma Bilgi Sistemi (KaBİS) ile gayrimenkul değerlerinin anlık tespiti ile alım-satım, sigorta, vergilendirme, kiralama gibi birçok işlemde süratli, doğru ve ekonomik çözümler sağlanabilmektedir (Tiryakioğlu & Erdoğan, 2006).

Bilgi sistemi uygulayıcılar için çok önemlidir. Kolayca anlaşılacak şekilde değerler üretmesi yöntemin yararlı yanını oluşturmaktadır. Gayrimenkul değeri

piyasa verilerinin yeteri kadarından türetildiğinde, oldukça güvenilir olmaktadır. Değeri oluşmuş karşılaştırılabilir gayrimenkul verilerinin kıt olduğu durumlarda güvensizdir (Ertaş & Uşak, 2020). Erdin & Geymen (2011), Kamulaştırma Bilgi Sisteminin taşınmaz envanter programına altlık oluşturabileceği, doğabilecek sıkıntıların belirlenebileceği ve bu konudaki çalışmalara ışık tutulabileceği düşünülmektedir.

İnan & Yomralıoğlu (2005), Konumsal verilerin öznitelik verileri ile birlikte işlenerek sayısal bir ortamda saklanması ile oluşturulan, çok yönlü analiz ve sorgulama olanaklarıyla yeni bir dizi bilgilerin elde edilebileceği CBS'ler birçok alanda kullanım olanağı bulmuş, kamulaştırma alanında önemli bir biçimde kullanılmaya başlanmıştır.

Bu çalışmada, Trabzon ilinde yoğun kamulaştırma yapılan bölgelerinde oluşan kamulaştırma değerleri veri tabanına girilmiştir. Kadastral parsel tabanlı kamulaştırma değer haritalarının oluşturularak internet üzerinden online bir şekilde sunulması sağlanmıştır. Taşınmaz değerleri Kıymet Takdir Komisyonları veya Mahkemelerce belirlenen değerlerden oluşmaktadır. Sisteme kamulaştırma yapılan parsellerin değer bilgileri girilmiş, mahkemeler tarafından oluşturulan değerlerin de sistemde tutulması sağlanmıştır. Ayrıca, sistemde kıymet takdir komisyonlarının belirlediği değerleri de tutulabilmektedir. Bu yolla idarenin yaptığı değerlendirme ile kamulaştırma amacıyla yapılan değerlendirme çalışmalarının sonuçlarının karşılaştırılması imkânı olmaktadır. Yapılan çalışma ile aynı güzergahta ve mahalde benzer gayrimenkuller için farklı idareler ve Mahkemelerin belirlediği bilirkişi heyetlerinin birbirinden farklı değerlere ulaşmasının önüne geçilebilmektedir. Piyasada değerlendirme konusunda çalışma yapan kişi ve kuruluşların ihtiyaç duyduğu değerleri objektif yaklaşımlarla sunarak, hakkaniyetli kamulaştırma yapılmasına katkı sağlayacaktır.

## 2. Kamulaştırma Bilgi Sisteminin (KaBİS) Önemi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektöründeki değişim ve gelişmeler, gayrimenkul değeri ve kirasının güncelliğinin belirlenmesi önemli hale getirmiştir. Özel ve kamu kuruluşlarının elinde bulunan gayrimenkullerin alanı, cinsi ve nevi, kullanım biçimi ve değerlerine ilişkin sayısal verilerin erişilebilecek şekilde olmadığı, hatta değer verisinin sayısal tutulmadığı anlaşılmaktadır (Tanrıvermiş vd., 2017). Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde bazı verilerin elektronik ortam yerine, basılı ortamında tutulmasından dolayı, bu verilere ulaşmakta zorluk çekildiği bilinmektedir. Son yıllarda CAD verilerinin ticari olarak paylaşımı yapılsa da halen kamu kurumları arasında veri-bilgi paylaşımı sağlıklı yapılamamaktadır. Taşınmaz satış değerlerinin elektronik ortamda tutulması ile bunların Kıymet Takdir Komisyonlarının ve değerlendirme işi yapan kişi ve şirketlerin kullanımına açılması, aynı bölgedeki taşınmaz fiyatlarının farklı olmasının önüne geçecektir. Kadastro Müdürlükleri tarafından oluşturulan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) kurumun ihtiyaçlarına göre veri topladığı anlaşılmaktadır. Fakat bu verilerin içinde değerlemeye yönelik veri ve bilgi depolanmadığı görülmüştür.

## 2.1. Kamulaştırma ve mülkiyet hakkı

4650 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 11. maddesinde kamulaştırma bedelinin tespitinde uyulması gereken kriterler yer almıştır. Aynı maddenin (f) bendinde "Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri" esas olarak bedel tespiti yapılması öngörülmüştür. Kamulaştırma, kamu yararı gözetilerek tüzelkişilerin ve kurumların sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifakların belli bir proje amacına göre kamunun ortak kullanımına hizmet verme amacıyla ilgili kanun hükümlerinin uygulanması işlemidir. Konunun geniş olmasından dolayı burada kısa tespitle yetinilecektir.

Arsa, genel olarak belediyelerce parsellenmiş, imara ve yerleşime açık olan yeryüzü parçasını ifade etmektedir. Arsa, arazi planlaması amacıyla altyapısı hazırlanmış ve üstyapıya ilişkin imar hakları ile donatılmış kentsel topraklardır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre "belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılmakta ve belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmektedir. Bakanlar Kurulunca 28.02.1983 tarihinde kararlaştırılan 83/6122 Sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar'a göre;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.

c) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da konut, turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla, her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolla şerh verilen arazi ve arazi parçaları,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup da deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskân sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları, arsa sayılır."

Arsa sayılacak parsellenmemiş arazi hakkında karara göre söz konusu yerlerdeki arazi ve arsaların rayiç değerine uygun olarak beyan edilmesi esastır. 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu'na göre bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için kamulaştırma gününde imar planı içinde olması, imar planı içinde değil de belediye mücavir alan sınırları içinde ve belediye hizmetlerinin tamamından yararlanması ve etrafının meskûn olması gerekmektedir (Tanrıvermiş, 2004). Arsaların değerinin belirlenmesinde genellikle gerçek satış fiyatı bilinen benzer arsalarla doğrudan karşılaştırma ile bulunabilmektedir. Bunun için muhtelif nitelikler

yönünden değeri belirlenecek arsaya benzer emsal arsaların gerçek fiyatlarının bilinmesi ve bu fiyatlardan ortalama alım satım fiyatının hesaplanması gerekmektedir. Karşılaştırmada arsanın konumu, biçimi, toprağın fiziksel yapısı, yol boyunca uzunluğu, arsanın üzerinde bulunduğu yol, cadde ve sokak genişliği ve imar planında getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler vb. gibi değeri etkileyen bütün nitelikler göz önüne alınmalıdır. Kamulaştırılacak taşınmazın yakınında değerlendirilecek emsal taşınmaz bulma zorlukları yaşanmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne (AİHM) uzanan davalar açılmaktadır (Çelik, 2024).

AİHM açılan davaların çoğu bedel tespit komisyonunun usul, yaklaşım ve tespit değerleriyle ilgilidir. Kamulaştırma işleminin hukuksal çerçevesindeki zafiyet sebebiyle ortaya çıkan bu sorunları ortadan kaldırmak amacıyla, 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır. Kamulaştırma Kanunu'nun, işlem ile ilgili olarak bireylere tanıdığı özgürlük alanının genişlemesinde, 2001 değişiklikleri önemli bir dönüm noktasıdır (Evren, 2012). Vatandaşlar, devlet tarafından yapılan uygulamalarla hak kaybına uğradıkları düşüncesiyle AİHM'ne giden uzun hukuki süreci de göz önüne alarak hak aramaktadırlar. Bu süreçte devlet-vatandaş karşı karşıya gelmekte ve devlete olan güvenin azalmasına neden olmaktadır. Mülkiyet hakkına bir müdahale olan kamulaştırmada, ödenecek tazminatın miktarı konusu özel bir önem arz etmektedir. Avrupa İnsan Hakları 1 no'lu Protokolün 1. Maddesinin birinci fıkrasında tazminattan hiç söz edilmediği için, bu hükümden kamulaştırmada tam tazminat ödeneceği şeklinde bir sonuç çıkarmak mümkün ve doğru değildir. Tazminat konusunda, kamulaştırmadaki kamu yararı ile bireyin mülkiyet hakkını korumasına ilişkin çıkarı karşılaştırarak üstün olan tercih edilmelidir (Berberoğlu, 2004). Kamulaştırma yapılan yerde mülksüzleştirme olduğundan bireye fazla yük yüklemekten özenle kaçınılması gerekmektedir. Ülkemizde AİHM vermiş olduğu tazminat kararlarına uygun olarak yapılan yasal düzenlemeler ile birlikte dava sayılarında oransal olarak azalma gözlenmektedir. Kamulaştırma yerine alternatif arazi kazanımı yöntemlerinin kullanılmasıyla dava sayısının daha azalacağı bilinmektedir (Çelik, 2024).

## 2.2. Gayrimenkullere kıymet takdirlerinin yapılması

Gayrimenkul değerinin tespiti, taşınmazların yatırım aracı olarak ön plana çıkması nedeniyle önemli hale gelmiştir. Günümüzde taşınmazların değer tespiti için Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı meslek haline gelmiştir. Taşınmazın niteliği, kullanım biçimi değerlendirilerek kullanılacak yöntemin belirlenmesini etkilemektedir. Konut alanı, tarımsal alan ve sanayi alanı gibi kullanımlara göre değerlendirme yöntemi değişmektedir.

Taşınmazın değerinin belirlenmesi alıcı ve satıcı açısından önemli olmaktadır. Taşınmazın değerlemesine sadece kamulaştırma işleminde ihtiyaç olmayıp, mülkiyet değişiminde alım-satım değerlerinin belirlenmesinde, kiralama, sigorta, ortaklığın giderilmesi, şirket birleşme-ayrılmalarında, imar uygulamaları vb. alanlarda taşınmazın değerlemesinin

yapılması gerekmektedir. Kurumlarda oluşturulan kıymet takdir komisyonları ve bilirkişilere yönelik kamulaştırmaya konu kriterler bulunmamaktadır. Taşınmazların değerinin belirlenmesinde kullanıcıların yararlandığı ölçütlerin aynı olması gerektiğinden KaBS'ye ihtiyaç olmaktadır (Çelik, vd., 2021).

Ülkemizde kamu kurum ve kuruluşlarının kamulaştırma yetkisi bulunmaktadır. Kamulaştırma bedelinin tespiti amaçlı değerlendirme çalışmalarını her kurum kendisi yapmaktadır. Sadece gayrimenkul değerlendirme şirketleri kendi yaptıkları kamulaştırmalara erişebilmektedir. Bu verilere başka değerlendirme uzmanlarının da erişmesi için veri tabanında tutulması ihtiyacı bulunmaktadır. Ülkemizdeki kamu kurumlarının yerel teşkilatlarındaki veri-bilgilere erişmekte güçlük çektiği bilinmektedir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarının etkin paylaşılabilmesi için bir merkezi veri tabanında tutulması gerekmektedir.

Günümüzde gayrimenkulle yapılan işleme yönelik mülkiyet bilgileri, tescil, terkin vb. işlemler TAKBİS'e girilmektedir (Sert, 2018). TAKBİS veri tabanında değerlemeye dönük alan ayrılmamıştır. Halbuki, kamu idareleri tarafından kurulan kıymet takdir komisyonlarının takdir ettikleri taşınmaz değeri ile mahkemeler tarafından belirlenen taşınmaz değerlerinin de TAKBİS veri tabanına girilmesi yapılabilir. Kamulaştırılan gayrimenkulün değerlemesine yönelik idari ve adli mahkemeler tarafından yapılan değerlendirme bilgilerinin toplanması gerekmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11'inci maddesinin (e) bendindeki "resmi makamlar tarafından yapılmış kıymet takdirleri" ölçütünün değerlendirme aşamasında dikkate alınmasının sağlanması gerekmektedir (Tanrıvermiş, 2017).

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi için mahkemeler tarafından seçilen bilirkişilerin ve kurumlar tarafından kurulan kıymet takdir komisyonlarının değer belirlemede kullandıkları ölçütlerin aynı olduğu görülmektedir. 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesine göre mahkemelerin görevlendirdiği bilirkişi heyetleri, kamulaştırılacak taşınmazın yerinde incelemeler yaparak, taşınmazın alanı, cins ve nevini, değerini etkileyebilecek bütün unsurların etkisini, vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, arazilerde, taşınmaz veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, aralarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, yapılar, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını ve bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas tutarak değerlendirme raporlarını hazırlamak zorundadırlar (Tanrıvermiş & Aliefendioğlu, 2017). Ekspertiz raporunda mevzuatta belirtilen bütün unsurların açıklanması yapılmalı ve uluslararası değerlendirme standartlarında belirtilen hususlara uyulmalıdır. Gayrimenkul bedelinin tespitinde yarayacak tüm objektif kriterlerin dikkate alınması gerekmektedir (Yomralıoğlu vd., 2008).

Gayrimenkul değerlemesi çalışmalarındaki elde edilen sonuçların, emlak vergisi değerleri, daha önce yapılmış kamulaştırma değerleri, bölgedeki satış yapılan

taşınmazların değerleri ve farklı amaçlarla yapılan değerlendirme verileri ile karşılaştırılması yapılmalıdır. Tapu işlemleri esnasında beyan edilen satış değerleri piyasa koşullarını yansıtmadığından gerçek satış değerlerinin elde edilmesi önemli olmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre kıymet takdiri yapılırken mahkemelere sunulan bilirkişi raporları, aynı taşınmazın farklı tarihlerdeki hisse kamulaştırmaları, benzer taşınmazlar için daha önceden hazırlanan değerlendirme raporlarının fikir verici olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Aynı mevkide daha önceden alınmış değerlendirme raporlarının taşınmazların değerinin tespitinde bağlayıcı olmayacağı açıktır. Diğer yandan her parselin cinsine göre kendi özgün koşullarında değerlendirilmesinin zorunlu olduğu bilinmektedir. Taşınmazın hissedarından birisinin yakın tarihli yaptırdığı değerlendirme raporunun kamulaştırma aşamasında mutlak bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Bunların değerlemede yol gösterici ve fikir verici olarak kullanılabilmesi için kıymet takdirinde belirtilmelidir.

2942 Sayılı Kanun'un 11'inci maddesinin (d) bendinde vergi beyanı, kıymet takdirinde göz önünde tutulması gereken esaslar arasında sayılmaktadır. Bu tür objektif ölçüler sayesinde bilirkişilerin öznel değerlendirmelerini denetleme olanağı elde edilmektedir. Vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakla birlikte, takdir edilen taşınmaz değerlerinin fahiş ölçüde yüksek olup olmadığının test edilmesine imkân vermekte ve resmi kıymet takdiri sonuçları kıyas ölçütü olarak kullanılmaktadır. Özellikle arsa vasfındaki taşınmazların piyasa değerlerinin analizinde, kamulaştırılan taşınmazın ve emsal alınan taşınmazın değerlendirme tarihinde beyan edilen vergi beyanları ile bu taşınmazların bağlı buldukları cadde veya sokaklar için belediyelerce emlak vergisine esas olmak üzere belirlenen metrekare değerleri de karşılaştırılmalıdır (Tanrıvermiş vd., 2017). Kamulaştırmaya konu ve emsal taşınmazın emlak vergisine esas değerlerinin birbirine oranı ile emsal karşılaştırılması sonucu belirlenen taşınmaz değeri arasında ters oran olmamalıdır.

### 2.3. Gayrimenkul değerlemesinde veri tabanına erişim olanakları

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesinde gerekli olan verilere erişimde önemli sorunlar yaşanmaktadır. Gayrimenkul değerlemesinde bilgi teknolojisi kullanımı, farklı matematiksel modellerden yararlanarak yeni veriler üretimi sınırlı düzeydedir. Börekçi (2014) tarafından yapılan çalışmada, "gayrimenkul değerlemesinin ülkemizde son yıllarda popülerlik kazandığı ve günümüz gözde meslekleri arasına girdiği, ancak bu alanın ülkemizde belirli ilkelere dayandırılmadığı belirtilmiştir. Gayrimenkul değerlemesinin, veri tabanı sistemlerine dayalı olarak yapılabilmesi için CBS'nin getireceği olanaklar ve bu sistem içinde kullanılabilen değerlendirme işlemlerinde çoklu karar verme yönteminin kullanılabilirliği tartışılmıştır. Çalışma sonuçlarına göre Quantum GIS programı kullanılarak yapılan çeşitli sorgulamalara göre değerlendirme sonuçlarının gerçekliği ve kıyaslamaları

sağlanmış olup, bundan sonra yapılacak olan gayrimenkul değerlendirme işlemleri için doğru sonuçların elde edilebilmesi için arşiv oluşturulması gerektiği” ifade edilmiştir.

Yener (2017) tarafından yapılan çalışmada, “taşınmaz değerlemesinin temel sorunlarından birinin değerlendirme çalışmaları ile ilgili belirli bir modelin oluşturulamamış olduğu, bu sorunun uygulamada farklı değerlendirme yaklaşımlarının ortaya çıkmasına neden olduğu ve geliştirilen yaklaşımların kendilerine özgü avantaj ve dezavantajlarının olduğu” belirtilmiştir. Günümüzde teknolojiye gelişmeler ile birlikte CBS ve bu sistemler kullanılarak oluşturulan tematik haritalar, raporlar ve analizler gayrimenkul değerlemesinde önemli bir aşama kaydetmiştir. Bu çalışmada, kamulaştırma yapılması aşamasında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlerinin bir merkezde toplanması, kıymet takdir komisyonları ve mahkemelerde oluşan değerlerin ve buna bağlı değer haritalarının üretilmesi, güncellenmesi, değerlendirme sonuçlarındaki farklılıkların denetimi yapılabilmektedir. Yapılan KaBİS ile objektif kriterlere dayalı değerlendirme raporları oluşturulması sağlanmıştır.

KaBİS ile kurumların gayrimenkul edinimi ve değerlemeye ilişkin konumsal ve konumsal olmayan bilgilerin toplanması ve bu verilerin değerlendirmeyle ilgili kişi ve kurumların erişimine açılarak, kıymet takdiri komisyonları ve bilirkişi heyetlerinin rapor hazırlaması için altlık oluşturulması sağlanabilir. Bilgilerin sadece kurumlarda bilgisayar ortamında tutulması, bu veri ve bilginin etkin paylaşımına katkı sunmamaktadır. Gayrimenkul değerlendirme kanunen kamulaştırma yetkisi verilen kurumların hizmetine sunulmalıdır. Toplanan verilerin analizi, değerlendirme ve sunumu yapılmasına yönelik veri tabanı yönetim sistemi kurulması ile mümkün olacaktır.

### 3. Uygulama Alanı Seçimi ve Yapılan Çalışmalar

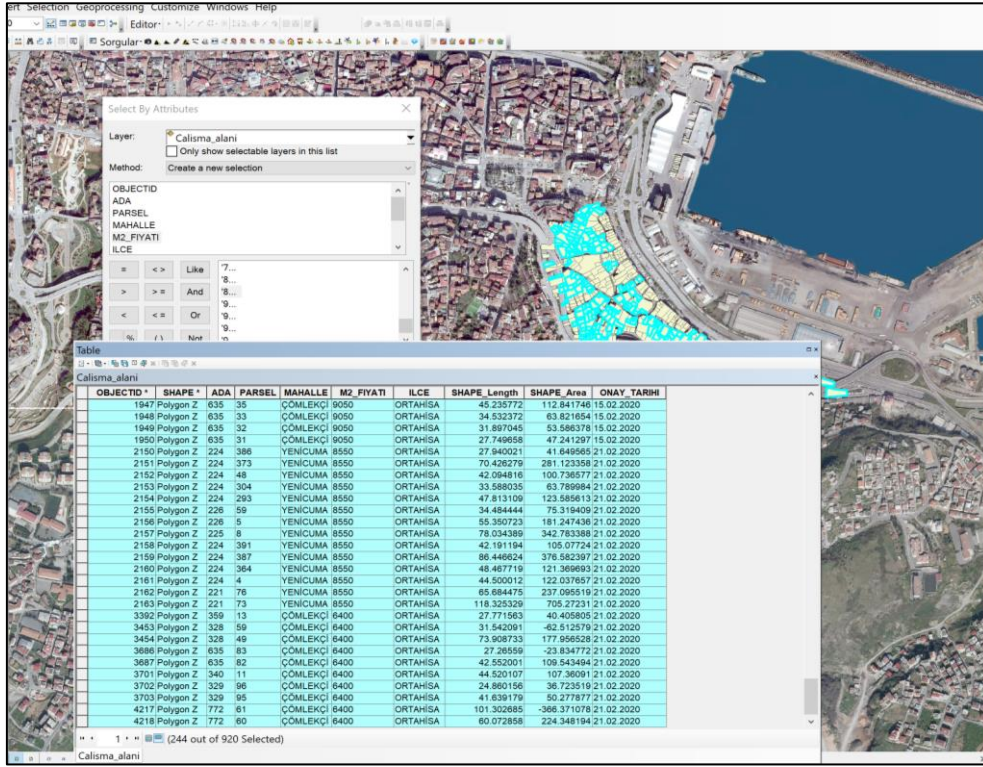
Yapılan araştırmalar sonucunda Trabzon ilinde birçok yerde ve yoğun bir şekilde kamulaştırma işlemi yapıldığı tespit edilmiştir. Daha fazla örnek bulunması ve yapılan çalışmanın bütüncül ve anlamlı sonuçlar vermesi açısından çalışma alanı olarak Trabzon ilindeki kamulaştırmalar baz alınmıştır. Bu kapsamda Trabzon’da açılması planlanan Kanuni Bulvarı güzergâhında birbirine yakın olan Çömlekçi, Boztepe ve Yenicuma Mahallesi uygulama alanı seçilmiştir.

Bu çalışma kapsamında Çömlekçi, Boztepe ve Yenicuma Mahallelerindeki kamulaştırma davalarına konu olan parsellerin arazide konumlarına gidilerek incelemelerde bulunulmuştur. Daha sonra bu parsellerin sayısal verilerinin elde edilmesi ve akıllandırılarak CBS veri tabanları tasarlanması, online olarak sunulması şeklinde aşamalar gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmaları özetleyecek olursak; saha çalışmaları, büro çalışmaları ve CBS ortamdaki sayısal veri çalışmaları şeklinde ifade edilebilir.

Arazi çalışmaları kapsamında; Çömlekçi, Boztepe ve Yenicuma mahallelerinde istikşaf yapılmıştır. Yapılan arazi incelemelerinde seçilen bölgelerde kamulaştırmaya konu değerlerin varlığı kesinleştirilmiştir. Bölgede yapılan keşiflerle alakalı bilirkişi ve dava dosyalarına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Kamulaştırma keşfine giden bilirkişilerle görüşülmüş ve sunulan raporlara erişilerek incelenmiştir. Bu kapsamda yapılan araştırmalar göstermiştir ki farklı keşiflerde mesafe olarak birbirlerine çok yakın parsellere bile ₺/m<sup>2</sup> değeri bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Aynı cadde ve sokağa bakan iki parselin ₺/m<sup>2</sup> olarak 500 ₺’ye varan farklılıkları olması dosyada buna yönelik bir değer haritası veya kamulaştırma bilgi sistemi olmayışının eksikliğinden meydana geldiğini göstermektedir. Bu durum yapılan bu çalışmanın gerekliliği ve önemini de vurgulamıştır. Arazi çalışmaları ve kamulaştırma davaları kapsamında toplanan veriler akıllandırılarak CBS veri tabanına aktarılmıştır. Bu işlemleri yaparken öncelikle Trabzon Büyükşehir Belediyesi’nden alınan CAD verileri “parsel” katmanı adı altında akıllandırılarak CBS’ye atılmıştır. Daha sonra oluşturulan parsel katmanı içine kamulaştırma kapsamında ihtiyaç duyulan öznitelik tablosu oluşturulmuştur. Bu kapsamda öznitelik tablosuna kamulaştırmanın parsel bazlı nerede yapıldığının anlaşılması için ada, parsel, ilçe, mahalle, kamulaştırma m<sup>2</sup> birim fiyatı parsel verisi olarak sisteme girilmiştir.

Oluşturulan bu veri tabanı içine bu aşamadan sonra davalar kapsamında ulaşılabilen m<sup>2</sup> birim fiyatları girilmiştir. Çünkü kamulaştırma kapsamında verilen değerler özel bilgiler olup, bazı değerler gerçek bazıları ise çalışmanın örnek bir model teşkil etmesi bağlamında temsili değerlerden oluşmaktadır. Mahkemelerin kamulaştırma kapsamında verdiği kararların kesinleşmesi uzun zaman almaktadır. Her ne kadar vatandaşa yapılacak ödeme söz konusu olsa da ilk kararlar ödeme yapıp, kesinleşen karara göre sonra idari işlem yapılmaktadır. Bu nedenle onay tarihi de temsili değerlerden oluşmaktadır. Çünkü üst mahkemede kamulaştırma kapsamında çalışma bölgesinde onaylanan bir kamulaştırma değeri bulunmamaktadır.

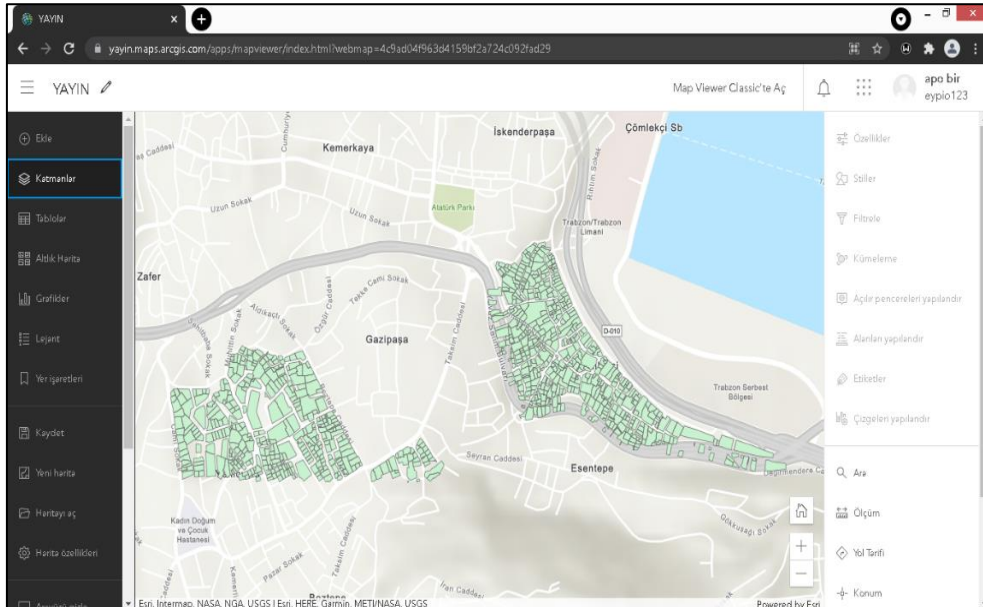
Hazırlanan veri tabanı içindeki öznitelik verilerine yönelik her türlü konumsal ve konumsal olmayan sorgulamalar yapılabilmektedir. Örneğin “Çömlekçi” mahallesinde m<sup>2</sup> kamulaştırma birim fiyatı “6000 ₺ ve üzerindeki” yerlerin gösterilmesi istenildiğinde tek bir sorgulama ile tüm yerler gösterilebilmektedir. Diğer bir örnekte ise daha kompleks bir sorgulama başarıyla yapılmıştır. Sorgulamada aynı anda hem “Çömlekçi” mahallesinde m<sup>2</sup> kamulaştırma birim fiyatı “6000 ₺ ve üzerindeki” yerlerin gösterilmesi hem de “Yenicuma” mahallesinde m<sup>2</sup> kamulaştırma birim fiyatı “8550 ₺ ve üzerindeki” yerlerin gösterilmesi istenmiş ve seçim işlemi uygulamada başarılı bir şekilde tamamlanmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Kamulaştırma m<sup>2</sup> birim fiyatına göre çoklu sorgulama işlemi ve öznitelik tablosu gösterimi

ArcGIS 10.5 yazılımındaki ArcMap üzerinde hazırlanan veri tabanlarının sunulması için öncelikle ArcGIS Online sistemine giriş yapılmıştır. Daha sonra veri tabanında hazırlanan veriler aynı ekran üzerinden "Share" tıklanarak yayın süreci başlatılmıştır. Yayın sürecinde öncelikle "publish a service" sonrasında da yayın için servis adı yazılarak yayın işlemi

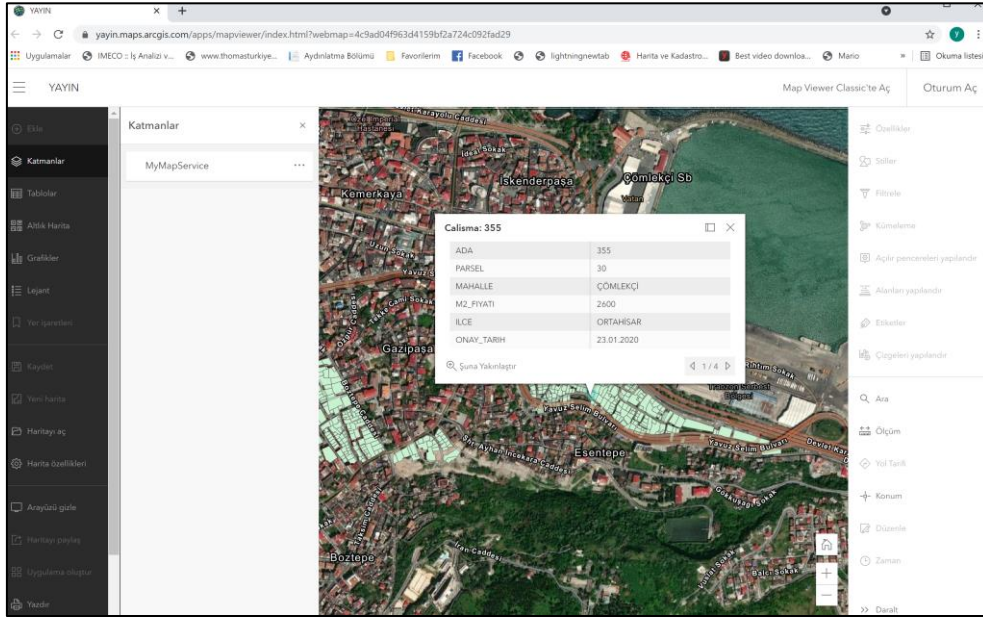
gerçekleştirilir. Yapılan bu işlemler ile ArcMap üzerinden yayın işlemi tamamlanmıştır. Yapılan tüm bu işlemlerden sonra kamulaştırma verilerinden oluşan veri tabanındaki veriler üretilen web adresi üzerinden kullanıcıya sunulmuştur (Şekil 2).



Şekil 2. Uygulama alanını gösteren harita

KaBİS ile kullanıcıların yapabileceği birçok kolay uygulama mevcuttur. Uygulamada ekrandaki herhangi bir parselin üzerine tıkladığında ilgili parsel hakkında kamulaştırma m<sup>2</sup> fiyatını, hangi tarihte bu fiyatın onaylandığını kullanıcı ister cadde sokak isterse de yu

görüntü altlıklı olarak görebilmektedir (Şekil 3). Uygulamada ekrandaki herhangi bir yerin mesafesini ya da parsellerin birbirlerine olan mesafelerini ölçebilmektedir.



Şekil 3. Kamulaştırmaya konu taşınmaza bilgilerin sorgulanması

#### 4. Sonuç ve Öneriler

Trabzon ilinde birbirlerine yakın olan parsellerin kamulaştırma değerlerinin de yakın olması gerekirken, çok farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu kapsamda değer haritalarının oluşturulup, bir veri tabanına girilmesinin ne kadar önemli olduğu ortaya çıkmıştır. Aynı cadde üzerindeki parsellerin genel m2 birim fiyat değerleri arasında 3250 ₺ kadar fark olduğu görülmüştür. Bu kapsamda yapılan bilirkişi raporunda veya alınan kamulaştırma birim fiyat kararında bir anormallik olduğu göze çarpmaktadır.

Ülkemizde kamu kurumlarının gayrimenkul edinimi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre olmaktadır. Kamulaştırma ile taşınmaz mal elde edilmesinde kurallar bulunmaktadır. Öncelikle taşınmazın Kıymet Takdir Komisyonları tarafından değerinin belirlenmesi, devamında tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere idareler kendi bünyesi içinde uzlaşma komisyonunu görevlendirirler. Genel olarak idarelerin kullandığı kamulaştırma yöntemleri; irtifak hakkı kamulaştırması, satın alma, kısmen veya tamamen kamulaştırma, acele kamulaştırma, kurumlar arası taşınmaz devri ve trampa olduğu bilinmektedir. Konuyla ilgili bilirkişi raporları, davalarda verilen kararlar incelendiğinde temel sorunların; kıymet takdir komisyonlarının belirlediği değerlerin doğru yapılmaması, sayısal harita verisinin olmaması, tapu ile fiili kullanılan yer arasında alan farklılıkları, verilerin bir sistemde tutularak istenildiğinde erişim yapılamaması, kıymet takdirlerine esas verilerin farklılık göstermesi ve mahkemece belirlenen bedellerin gerçek değer üzerinde olması yer almaktadır.

Hakkaniyetli bir gayrimenkul değerlendirme için verilerin ulusal bir merkezde toplanması ve paylaşımı, değer haritalarının üretimi ve güncellemesi de sağlanmalıdır. Veriler sayesinde

oluşturulan bölgesel kamulaştırma bedeli denetimleri yapılabilir. Sistem altyapısı kurulduktan sonra kamu kurumları tarafından yapılan kamulaştırma değeri sonuçlarının merkezi bir veri tabanına girişlerinin zorunlu tutulmasını sağlamak için yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu kapsamda KaBİS kurularak değerlendirme uzmanları ve bilirkişilerin piyasa koşullarına uygun sonuca ulaşması ve doğru kararlar vermesi sağlanabilir. Sistem sayesinde birbirine yakın konumdaki parsellerin değerlerinde aşırı farklılıklar giderilerek kamulaştırma kaynaklı mağduriyetler önlenilecektir. KaBİS ile veri tabanına depolanan verilere yönelik her türlü konumsal ve konumsal olmayan sorgulamalar yapılabilmektedir. KaBİS kapsamında kullanıcılar varsayımlardan uzak, tamamen objektif ölçütler kullanarak, bilimsel değerler üzerinden değerlendirme yapabileceği sistem oluşturulmuştur.

#### Bilgilendirme/Teşekkür

Bu makalede kullanılan veri ve analizler Gümüşhane Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri (GÜBAP) Koordinatörlüğü'nün desteği ile başarıyla tamamlanan "19.F5113.02.01" nolu ve "Değer Esaslı Kamulaştırma Bilgi Sistemi" adlı proje kapsamında elde edilmiştir.

#### Araştırmacıların Katkı Oranı

Çalışma tek yazar tarafından hazırlanmıştır.

#### Çıkar Çatışması Beyanı

Yazar herhangi bir çıkar çatışması beyan etmemektedir.

#### Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

## Kaynakça

- Börekçi, A. (2014). *Gayrimenkul değerlemesinde coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanma olanakları Adana ili Çukurova ilçesi Güzelyalı mahallesi örneği*, (Yayın No. 352516) [Yüksek lisans tezi, Çukurova Üniversitesi], YÖK Ulusal tez Merkezi.
- Bruce, J. W. (1998). *Review of tenure terminology*. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Çelik, K. (2024). Optimization of expropriation costs on the highway projects in Türkiye. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 9(1), 25-33. <https://doi.org/10.26833/ijeg.1255727>
- Çelik, K., Döner, F., Erbaş, Y. S., Çelik, A., Bilgilioğlu, B., & Yavuzdoğan, A. (2021). Değer esashi kamulaştırma bilgi sistemi projesi. *Gümüşhane Üniversitesi, Bilimsel Araştırma Projeleri (GÜBAP) Koordinatörlüğü*, Gümüşhane.
- Çete, M. (2010). Turkish land readjustment: Good practice in urban development, *Journal of Urban Planning and Development*, 136(4), 373-380. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000031](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000031)
- Erdin, E. O., & Geymen, A. (2011). Kamulaştırma bilgi sisteminin oluşturulması: Musabeyli barajı örneği. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, Türkiye.
- Ertaş, M., & Uşak, B. (2020). İmar planlarında farklı yoğunlukların taşınmaz birim değerine etkisi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 48-55.
- Evren, N. (2012). *Türkiye’de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar*, (Yayın No. 327017) [Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi], YÖK Ulusal tez Merkezi.
- İnan, H. İ., & Yomralıoğlu T. 2005. Türkiye’de tarımsal reformlar için parsel tabanlı bir veri/bilgi altyapısı gereksinim analizi. *10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, HKMO*, Ankara, Türkiye.
- Mete, M. O., & Yomralıoğlu, T. (2019). CBS ile nominal taşınmaz değer haritası üretiminde çözünürlük araştırması. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 1(1), 16-23.
- Özpak, T. (2022). Üst Hakkı’nın gayrimenkulün değerine etkisi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(1), 18-24. <https://doi.org/10.51765/tayod.1011731>
- Sert, M. T. (2018). *Kamulaştırma yapan idarelerce yapılan kıymet takdirleri ve ödenen kamulaştırma bedellerinin tapu sicili ile entegrasyonu*, [Dönem ödevi, Ankara Üniversitesi], Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2004). *Arsa-arazi ayırımında kriterler ve değerlendirme işlemleri, ANKÜSEM kamulaştırma, değerlendirme ve bilirkişilik eğitim programı (Sertifikalı)*, Ankara, Türkiye.
- Tanrıvermiş, H. & Aliefendioğlu, Y. (2017). *Yoncalı barajı ve isale hattı projesi kamulaştırma alanında kalan taşınmazların değerlerinin araştırılması*. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F.N., Çabuk Kaya, N., & Arslan, M. (2017). *Sincan İlçesi Saraycık mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut durum analizi ve etki değerlendirmesi*. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul değerlendirme esasları*, SPL sermaye piyasası lisanslama sicil ve eğitim kuruluşu, lisanslama sınavları çalışma kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tiryakioğlu, İ. & Erdoğan, S. (2006). Coğrafi bilgi sistemleri destekli taşınmaz değerlendirme: Afyonkarahisar örneği. *4. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri*, İstanbul, Türkiye.
- Yener, S. (2017). *Gayrimenkul değerlemesinde değer haritalarının oluşturulması ve haritalar yardımıyla gayrimenkul değerinin tespit edilmesi*, (Yayın No. 464456) [Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B. & Nişancı, R. (2008). Land valuation issues of expropriation applications in Turkey. *Land Reform*, 1, 80–90.
- 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, (1982). Kanun Numarası: 2709, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Yayımlandığı Resmî Gazete: Tarih : 9/11/1982 Sayı: 17863 (Mükerrer), Yayımlandığı Düstur Tertip : 5 Cilt : 22, Sayfa: 3
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, (2001). Kabul Tarihi: 22/11/2001, Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarihi: 8/12/2001, Sayı : 24607, Yayımlandığı Düstur: Tertip : 5, Cilt: 41.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, (1983). Kabul Tarihi: 4/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 8/11/1983 ve Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.



© Author(s) 2024.

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



## Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN:687-5187



# Türkiye’de tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının zaman içindeki değişimi: (Aydın-Denizli) ayrımı Karacasu-Tavas devlet karayolu yolu güzergahı örneği

Mehmet Erdemir Gündoğmuş\*<sup>1</sup> 

<sup>1</sup>Aydın Adnan Menderes Üniversitesi, Nazilli İİBF, İşletme Bölümü, 09800, Nazilli/Aydın

### Anahtar Kelimeler

Tarım Arazisi,  
Kapitalizasyon Oranı,  
Gelir Yöntemi,  
Kamulaştırma,  
Karacasu-Tavas



### Araştırma Makalesi

**Geliş:** 15/02/2024  
**Reviz:** 27/05/2024  
**Kabul:** 11/07/2024  
**Yayın:** 16/11/2024

### Öz

Türkiye’de tarım arazilerinde aynı yörede zaman içinde kapitalizasyon oranının değişimini ölçen bir araştırmaya rastlanmamış olup, bu çalışmada zaman içinde kapitalizasyon oranındaki değişimin ölçüldüğü bir örneği, bilim camiası ile paylaşmak hedeflenmiştir. Çalışmada, Aydın-Denizli Ayrımı-Karacasu-Tavas Devlet Karayolunun 21. Kilometre ile 70. kilometreleri arası kamulaştırma güzergâhında 2015 ve 2023 yıllarında yapılan arazi değerlendirme çalışmalarının hesaplanan kapitalizasyon oranları açısından karşılaştırması yapılmıştır. Yörede 2015 yılında yapılan değerlendirme çalışmasında 21 adet kuru tarla ve 17 adet sulu tarla arazisinin gerçek satış fiyatına ulaşılabilmiş olup, kuru tarla arazisi için ortalama kapitalizasyon oranı %5,92 ve sulu tarla arazilerinde %5,44 olarak hesaplanmıştır. 2023 yılında yapılan değerlendirme çalışmasında ise 23 adet kuru tarla ve 12 adet sulu tarlanın gerçek satış fiyatı tespit edilmiş olup, kuru tarla arazileri için ortalama kapitalizasyon oranı %5,42 ve sulu tarla arazilerinde ortalama %4,92 olarak hesaplanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı güzergâhta kuru tarla arazilerinin birim fiyatları 13,96 kat, sulu tarla arazilerinin birim fiyatları ise 13,94 kat artış göstermiştir. Kuru tarla arazilerinde hesaplanan yıllık ortalama net gelirin 12,78 kat, sulu tarla arazilerinde ise 12,63 kat arttığı hesaplanmıştır. İncelenen dönemde kuru tarla arazilerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı 0,5 puan ve sulu tarla arazilerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı 0,52 puan azalma göstermiştir. Çıkan sonuç, incelenen dönemde yaşanan Covid-19 pandemisinin etkileri açısından tartışılmıştır.

## The change of capitalization rates in agricultural lands over time in Türkiye: The case of Aydın-Denizli junction Karacasu-Tavas state highway route

### Keywords:

Agricultural Land,  
Capitalization Rate,  
Income Method,  
Expropriation,  
Karacasu-Tavas

### Research Article

**Received:** 15/02/2024  
**Revised:** 27/05/2024  
**Accepted:** 11/07/2024  
**Published:** 16/11/2024

### Abstract

No research has been found that measures the change in the capitalization rate of agricultural lands in the same region over time in Turkey. In this study, the land valuation studies carried out in 2015 and 2023 on the expropriation route between the 21st and 70th kilometers of the Aydın-Denizli Junction-Karacasu-Tavas State Highway compared in terms of calculated capitalization rates. In the valuation study conducted in the region in 2015, the real sales prices of 21 numbers of dry farmlands and 17 numbers of irrigated farmlands reached, and the average capitalization rate for dry farmland calculated as 5.92% and for irrigated farmland as 5.44%. In the valuation study conducted in 2023, the real sales price of 23 numbers of dry farmland and 12 numbers of irrigated farmland was determined, and the average capitalization rate for dry farmland calculated as 5.42% and for irrigated farmland as 4.92%. According to the research results, the unit prices of dry field lands increased by 13.96 times and the unit prices of irrigated field lands increased by 13.94 times on the same route. It was calculated that the annual average net income calculated in dry field lands increased by 12.78 times and in irrigated field lands by 12.63 times. In the examined period, the average capitalization rate calculated in dry field lands decreased by 0.5 points and the average capitalization rate calculated in irrigated field lands decreased by 0.52 points. The result was discussed in terms of the effects of the Covid-19 pandemic experienced during the examined period.

\*Sorumlu Yazar

\*(gundogmus@adu.edu.tr) ORCID 0000-0001-7789-8304

Kaynak göster

Gündoğmuş, M. E. (2024). Türkiye’de tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının zaman içindeki değişimi: (Aydın-Denizli) ayrımı Karacasu-Tavas devlet karayolu yolu güzergahı örneği. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 56-64. <https://doi.org/10.51765/tayod.1437791>



## 1. Giriş

Ekonomi biliminde sermayenin âtil bırakılmadığı, daima bir yatırıma yönlendirildiği ve bir gelir getirdiği varsayılmaktadır. Serbest piyasa ekonomisinde faiz, sermayenin meydana getirdiği gelir veya kullanma karşılığı olarak tanımlanmaktadır. Kapitalizasyon oranı ise araziye yatırılan birim sermayenin kullanılma hakkı olarak ifade edilebilir. Diğer bir deyişle, arazinin rantı yani net geliri ile satış fiyatı arasındaki orandır. Gelir(lerin) kapitalizasyonu yönteminde, taşınmazın sonsuz yılda verebileceği getirilerin bugüne getirilmesinde, indirgeme oranı veya kapitalizasyon oranı kullanılır. Bu yöntemde arazinin değeri, rantının (net gelir) kapitalizasyon oranına bölünmesi suretiyle bulunmaktadır. Net gelirin sabitken, kapitalizasyon oranı azaldıkça arazinin değeri artar veya kapitalizasyon oranı arttıkça arazinin değeri azalır. Diğer bir ifadeyle kapitalizasyon oranı ile arazi değeri arasında ters bir orantı söz konusudur (Mülayim, 2001).

Teoride iktisatçılar kapitalizasyon oranı konusuna farklı şekillerde yaklaşmaktadırlar. Örneğin, Keynes'e göre ekonominin dengeli ve istikrarlı olduğu dönemlerde, sermayenin marjinal verimliliği, piyasada oluşan faiz oranına eşittir (Keynes, 1980). Bu kabul ile istikrarlı ekonomilerde, para piyasalarında geçerli olan nominal faiz oranının, kapitalizasyon oranı olarak kabul edilebileceği veya bu iki oranın yaklaşık olarak birbirine eşit olabileceği düşünülebilir.

Amerikalı İktisatçı Fisher ise konuya zaman tercihi yönünden yaklaşmaktadır. Fisher'e göre kapitalizasyon oranı, insanların gelirle ilgili zaman tercihlerine bağlıdır. Sermaye verimliliği, kişilerin zaman tercihi, azalan marjinal fayda, gelecekteki belirsizlik ve ölüm riski gibi sebepler ile bugün elde edilebileceği belli bir miktardaki geliri, gelecekte elde edilebileceği aynı miktardaki gelire tercih edecektir. Bu durumda nakit (likit) parayı hemen harcamak yoluyla sağlanabilecek tatminden vazgeçerse, gelecekte bundan elde edilebilecek geliri tercih etmesinin alternatif maliyeti faiz olacaktır (Fisher, 1930). Fisher'e göre faiz ile zaman tercihi arasındaki ilişki, cari faiz oranının, kapitalizasyon oranının yaklaşık bir değeri olarak alınabileceğini ortaya çıkarmaktadır. Fisher, arazi rantı veya yıllık net kirasını faiz gibi değerlendirmekte olup, kapitalizasyon oranını, net gelir üzerinden kapitalleştirilen arazinin değeri ile net kirası (rantı) arasındaki oran olarak tanımlamaktadır. Buradan herhangi bir sermaye malının değerinin, gelecekte sağlayabileceği net kirasının (net gelir) kapitalizasyonu ile hesaplanabileceği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bunun için arazilerin net gelirleri ve yörede geçerli olan kapitalizasyon oranlarının bilinmesi gerekir.

Taşınmazların (kullanım) değerinin belirlenebilmesi için, net gelirin belirli bir kapitalizasyon oranına göre kapitalize edilmesi veya gelecekte elde edilmesi beklenen getirilerin bugüne indirgenmesi gereklidir. Ancak tarım arazileri için hesaplanan kapitalizasyon oranlarının genelde diğer sermaye mallarının getiri (faiz) oranlarına göre oldukça düşük olduğu bilinmektedir. Kapitalizasyon oranının diğer alternatif yatırım araçlarının getiri oranına nispetle düşük olmasının bir takım ekonomik ve ekonomik olmayan nedenleri bulunmaktadır (Burt, 1986).

Kapitalizasyon oranı, genelde alternatif yatırımların (banka kredisi, banka mevduatı, şirket ve devlet tahvili, hisse seneti vb.) getiri oranlarına göre düşük olmasının ekonomik nedeni, arazinin güvenilir ve riski düşük bir yatırım aracı olmasıdır. Bir yatırımın riski azaldıkça ve güvencesi arttıkça faiz oranı da azalır.

Kapitalizasyon oranının, diğer yatırım araçlarının getirisine nispetle düşük olmasının ekonomik olmayan nedenleri ise (i) toprağın gelecek için bir güvence olarak görülmesi, (ii) kırsal kesimdeki çiftçilerde araziye aşırı bağlılık, (iii) tarımda açık ve gizli işsizliğin yaygın olmasına bağlı olarak arazinin aynı zamanda bir istihdam aracı olması, (iv) kırsal kesimde yaşama ve çalışma isteği ve (v) arazinin sahibine sosyal ve politik güç sağlaması vb. sayılabilir. Ekonomik ve ekonomik olmayan faktörler, araziye yatırım aracı olarak seçen kişilerin, niçin düşük bir faiz oranını kabullendikleri veya arazi kapitalizasyon oranının genel olarak düşük olmasının temel nedenleridir.

Değerleme çalışmalarında eğer yöre için ortalama bir kapitalizasyon oranı hesaplanmışsa, değerlendirme uzmanı veya bilirkişi, kapitalizasyon oranını kullanacağı parsel ya da parseller bölgeye göre olumlu ya da olumsuz faktörlere sahip ise ortalama kapitalizasyon oranında düzeltme yaparak kullanması gerekecektir. Değerlemeye konu arazi, etrafındaki diğer arazilere göre olumlu faktörlere sahip ise, kapitalizasyon oranı düşürülecek, olumsuz faktörlere sahipse yükseltilecektir. Kapitalizasyon oranına olumlu etki yapan diğer bir deyişle bu oranın düşmesine neden olan başlıca faktörler aşağıdaki gibi sıralanabilir (Mülayim & Güneş, 1986; Tanrıvermiş & Gündoğmuş, 2004; Keskin, 2022).

- il ve ilçe merkezine yakın olma,
- il veya ilçe nüfusunun veya nüfus yoğunluğunun fazlalığı,
- ulaşım alternatiflerine (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu) yakınlık,
- gayrimenkulün bulunduğu çevre sağlık koşulları yönünden sorun olmaması,
- ulaşım kolaylığı,
- binaların (varsa) bakımlı olması,
- gayrimenkulün tek bir parçadan oluşması,
- parselin biçiminin düzgün olması,
- mülk güvenliğinin olması,
- arazi alım satımının serbest olması,
- arazi sahibinin can güvenliğinin olması,
- yörede kadaströ çalışmalarının tamamlanmış olması,
- gayrimenkullerin serbestçe alınıp, satılabilmesi
- gayrimenkulün turistik tesislere, sanayi işletmelerine, deniz kıyısına ve belediye ve mücavir alanı sınırlarına yakın olması,
- arazide yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin kolaylıkla değiştirilebilmesi,
- münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilebilmesi,
- sulu ise, sulama kolaylığının olması gibidir.

Teknolojik gelişme ve uygulanan ekonomi (özellikle tarım) politikalarına bağlı olarak tarım arazilerinin yıllık ortalama net gelirleri ve satış fiyatları değişeceğinden, zaman içinde kapitalizasyon oranında da değişim olması doğaldır. Bununla birlikte bu değişimin ülkemizde oldukça yavaş olduğu gözlenmektedir (Rehber, 1999).

Şu ana kadar ülkemizin farklı yörelerindeki tarım arazilerinde geçerli kapitalizasyon oranlarını hesaplamaya yönelik birçok bilimsel çalışma yapılmış, ancak aynı yöre için belli bir zaman sonra kapitalizasyon oranındaki değişimi ölçmeye yönelik bir çalışmaya rastlanmamıştır. Bu çalışmada aynı yörede iki farklı zamanda yapılan değerlendirme çalışması ile kapitalizasyon oranlarındaki değişim ortaya koymak amaçlanmıştır.

## 2. Materyal ve Yöntem

### 2.1. Araştırmada kullanılan veri kaynağı ve veri toplama yöntemleri

Araştırmanın ana materyalini, (Aydın-Denizli Ayrımı)-Karacasu-Tavas Devlet Karayolu güzergahının Karacasu-Tavas arasında kalan kamulaştırma koridoruna giren köylerde kuru ve sulu tarla parsellerinin alım-satımları oluşturmaktadır. Bu güzergahta 2015 yılı Ocak ayında Gelir Yöntemi kullanılarak tarım arazilerinin değerleri belirlenirken kuru ve sulu tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Aynı güzergahta yaklaşık sekiz yıl sonra 2023 yılı Nisan ayında tekrar kuru ve sulu tarla arazilerinde kapitalizasyon hesaplaması yapılmıştır. Yörede 2015 yılında yapılan değerlendirme çalışmasında 21 adet kuru tarla ve 17 adet sulu tarla arazisinin gerçek satış fiyatına ulaşılabilmektedir. 2023 yılında yapılan değerlendirme çalışmasında ise 23 adet kuru tarla ve 12 adet sulu tarlanın gerçek satış fiyatı tespit edilmiş ve anket ile toplanan verilerle satışa konu olan parsellerin yıllık ortalama net gelirleri hesaplanmıştır.

Türkiye'deki tarım işletmelerinin %99'unda muhasebe kayıtları tutulmamaktadır. Muhasebe ve üretim kayıtlarının mevcut olmadığı durumda, anket ile sağlanan verilerden faydalanılması uygun ve güvenli bir yöntem olmaktadır (Yang, 1986). Bu nedenle araştırmada veri toplamada anket yöntemi kullanılmıştır.

Soru formları; kapitalizasyon oranı ve arazi net gelirini belirlemeye imkân verecek biçimde yapılandırılmış ve araziye satan veya satın alan kişilerle karşılıklı görüşülerek doldurulmuştur. Soru formları ile araziye satın alan veya satan kişilerden gerçekleşen en son üretim dönemine ilişkin (ilk çalışmada 2014 yılı, ikinci çalışmada 2022 yılı üretim dönemi) fiziki ve mali veriler toplanmıştır.

### 2.2. Toplanan verilerin analiz ve değerlendirilme yöntemleri

Türkiye'de arazi, arsa ve binaların gerçek alım-satım fiyatları genelde satış işleminde ödenen tapu harcından sebep, doğru beyan edilmemektedir. Bu nedenle tapu kayıtlarında geçen beyan değerleri genellikle güvenilir kaynak olma özelliği taşımamaktadır. Bununla birlikte, Karacasu ve Tavas Tapu Müdürlüklerinin kayıtlarından ilk çalışmada Ocak 2013-Aralık 2014 dönemi arası, ikinci çalışmada ise Ocak 2022-Nisan 2023 dönemi arasında alım-satım konu olmuş tarım arazileri tespit edilmiştir. Alım-satım konu olan kuru ve sulu parsellerin gerçek satış fiyatları, araziye satan veya satın alan kişilerden sorgulanarak tespit edilmiştir.

Münavebeye giren ürünlerin çeşitli aşamalarında kullanılan işgücü; cinsiyet, yaş ve çalışma süreleri dikkate alınarak belirlenmiş ve ürünün yetiştirme dönemine göre işgücü kullanımları ortaya konulmuştur. Maliyet çizelgelerinde, üretim faaliyetlerinde işgücü kullanımı saat olarak verilmiş, işçilik masrafları ise yörede cinsiyete ve işin nevelerine göre geçerli olan cari işgücü ücretleri esas alınarak saptanmıştır. Bu kapsamda işletmelerdeki aile işgücü için, söz konusu işler için yabancı işgücüne ödenen ücretler esas alınarak masraf hesaplanmıştır (Kıral vd., 1999; TEAE, 2001).

İlgili üretim faaliyetlerinde fiilen kullanılan kimyevi gübre, hayvan gübresi, zirai ilaç, tohum, materyal ve akaryakıt ile bunlar için ödenen tutarlar, işletme avlusu fiyatlarına göre belirlenmiştir.

Genellikle tarımda genel yönetim giderlerinin belirlenmesinde, o ürünün üretim masraflarının veya brüt üretim değerinin %2 ila %7'si arasında değişen bir oranın kullanıldığı bilinmektedir (Açıl, 1976; Murray et al., 1983; Mülayim, 2001; Kıral vd., 1999; TEAE, 2001). Bu araştırmada masraflar toplamının %3'ü alınarak genel idare giderleri tespit edilmiştir.

Ayrıca üretim faaliyetlerinde kullanılan sermayenin fırsat maliyetini temsil eden ve sermayenin risk karşılığı olan döner sermaye faizi, T.C. Ziraat Bankası bitkisel üretim işletme kredisi faiz oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Bu oranlar; 2014 yılı içinde %8 iken, 2022 yılı için %18'dir (Ziraatbank, 2014; Ziraatbank, 2023). Burada döner sermaye faizinin hesaplanmasında, üretim masraflarının üretim dönemine yayılmış olduğu varsayımı üzerinden işletme kredi faiz oranının yarısı dikkate alınarak kullanılmıştır (Erkuş vd., 1995; Kıral vd., 1999).

Söz konusu ürünlerin **brüt üretim değerinin** (BÜD) hesaplanmasında, çiftçi eline geçen ürün fiyatı dikkate alınmıştır. Söz konusu Brüt Üretim Değerlerinin hesaplanmasında aşağıda verilen formüller kullanılmıştır (Kıral vd., 1999).

$$\begin{aligned} BÜD (\text{Ana Ürün}) &= \text{Ortalama Verim (Kg/Da)} \times \text{Fiyat (TL/Kg)} \\ BÜD (\text{Yan Ürün}) &= \text{Ortalama Verim (Kg/Da)} \times \text{Fiyat (TL/Kg)} \\ \text{Toplam BÜD} &= BÜD (\text{Ana Ürün}) + BÜD (\text{Yan Ürün}) \end{aligned}$$

Tarla arazilerinde yaygın ürünler ve münavebe sistemlerine göre BÜD'nin belirlenmesinde, arazilerin ortalama ürün verimleri, çiftçi eline geçen fiyatlarla çarpılmıştır. Benzer biçimde BÜD'den çıkarılması gereken üretim masraflarının hesaplanmasında, üretim girdilerinin işletmeye mal oluş fiyatları esas alınmıştır. Güzergâh üzerinde ve çevresinde yapılan arazi çalışmaları ile fiilen alım-satım yapıldığı saptanan tarla arazilerinin ürün verimleri ile BÜD'leri de yukarıda verilen eşitlikler kullanılarak hesaplanmıştır.

Söz konusu işletmelerde "mal sahibi işletmecilik biçimi" yaygın olduğundan, arazilerin yıllık ortalama net geliri (rantı), Eşitlik (1)'de verilen formül kullanılarak bulunmaktadır (Mülayim, 2001).

$$R = BÜD - (M + M_f + İ_{\bar{u}} + E_{\bar{u}} + V) \quad (1)$$

Eşitlik (1)'de R: alım-satım parselinin net gelirini (rantı), BÜD: brüt üretim değerini, M: işletme dışından sağlanan üretim faktörlerine ilişkin masraflar ile sigorta, tamir ve bakım giderlerini, M<sub>f</sub>: döner sermaye (değişen masrafların) faizini, İ<sub>u</sub>: genel idare giderini, E<sub>u</sub>: el emeği

ücret karşılığını ve V: arazi ile ilgili emlak vergisini göstermektedir (Mülayim, 2001).

Türkiye’de kamulaştırma çalışmalarında genellikle parsel düzeyinde değerlendirilmiştir. Bu nedenle, işletme bütünlüğü yerine parsel bütünlüğü dikkate alındığında, arazi rantı, parselde uygulanan münavebe sistemine göre hesaplanan toplam brüt üretim değeri ile toplam üretim masrafları (arazi kirası hariç) arasındaki fark kadardır (Eşitlik 2).

$$R = BÜD - \text{Toplam Üretim Masrafı} \quad (2)$$

(Arazi Kirası Hariç)

Kapitalizasyon oranının pazar yaklaşımına göre belirlenmesinde en önemli sorun, yeterli ve güvenilir veri bulabilmektir. Gelir yöntemi ile arazinin değerini belirleyebilmek için, öncelikle arazinin yıllık ortalama net geliri (R) ve yörede geçerli olan kapitalizasyon oranı (f) tespit edilmelidir. Daha sonra arazinin yıllık ortalama net geliri, kapitalizasyon oranına bölünmek suretiyle arazi değeri (D) hesaplanabilir. Bunun formülü edilmiş hali Eşitlik 3’de verilmiştir (Mülayim, 2001, Karakayacı, 2023).

$$D = R_1/(1+f)^1 + R_2/(1+f)^2 + \dots + R_n/(1+f)^n \quad (3)$$

Değerlemede kullanılan gelir kavramından, arazinin yıllık ortalama net geliri, net kirası veya arazi rantı anlaşılmalıdır. Araziler, normal dönemlerde, genellikle yıllık ortalama sabit bir net gelir veya rant meydana getirdikleri ve bu arazinin sonsuz yıl için üretimde kullanıldığı öngörüldüğünde, geometrik dizilerin toplamı kuralına göre Eşitlik (3) sadeleştirildiğinde, Eşitlik (4) elde edilmektedir (Mülayim, 2001).

$$\text{Arazinin Değeri} = \frac{\text{Arazinin Net Geliri (R)}}{\text{Piyasa Kapitalizasyon Oranı (f)}} \quad (4)$$

Eşitlik 4’te kapitalizasyon oranı yalnız bırakıldığında,  $f = \Sigma R / \Sigma D$  formülü ile elde edilecektir (Mülayim, 2001; Engindeniz & Olgun, 2003).

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D} \quad (5)$$

### 3. Bulgular

#### 3.1. Devlet karayolu güzergâhı hakkında genel bilgiler

Söz konusu güzergâh Aydın-Denizli Devlet Karayolunun Kuyucak ilçe merkezini yaklaşık 1,6 km geçtikten sonra Karacasu Yoluna döndüğü yerden başlamaktadır. Güzergâh toplamda 70,2 km’dir. Bu çalışmanın konusu güzergâhın 21. kilometresi ile 70,2. kilometresi arasında kalan kesimdir. Güzergâhın çalışma yapılan kısmına giren mahalleler ise Karacasu İlçesine bağlı Yaylalı, Dedeler, Ataköy, Güzelbeyli, Işıklar, Geyre, Palamutçuk ve Ataeymir mahalleleri ile Tavas İlçesine bağlı Seki, Yahşiler Karahisar, Vakıf, Kızılcaölük, Orta ve Yaka mahalleleridir. Her iki ilçe de büyükşehirine bağlıdır. Karacasu ilçe merkezinin rakımı 600 m ve nüfusu ise 17.620’dir. Tavas ilçe merkezi rakımı ise 950 m olup, nüfusu 41.712’dir.

Araştırma yöresi, Akdeniz iklimi özelliklerini göstermektedir. Ancak, yüksek rakım nedeniyle, yörenin

diğer bölgelerine göre kış mevsiminin daha soğuk ve yaz mevsiminin ise daha serin ve kurak geçtiği görülmektedir. Genellikle birçok tek yıllık bitkisel ürünlerin rahatlıkla yetiştirildiği bir yöredir. Kuru tarlada geleneksel buğday ve arpa yanında genellikle tütün tarımı da yapılmaktadır. Kuru tarlada yetiştirilen diğer ürünler arasında fiğ, bostan (kavun-karpuz), haşhaş vb. yer almaktadır. Sulu tarlada ise en yaygın yetiştirilen ürün domates ve silajlık mısırdır. Bunun dışında buğday, sebze türleri, baklagiller de yetiştirilmektedir.

#### 3.2. Güzergâhta 2015 yılında yapılan kapitalizasyon oranı hesabı

Söz konusu Devlet Karayolu güzergâhında ilk arazi değerlendirme çalışması Ocak 2015’de yapılmıştır. Güzergâhta Karacasu-Tavas arasında yer alan köylerde 2013-2014 döneminde gerçekleşmiş kuru ve sulu tarla arazi satışlarından gerçek satış fiyatı öğrenilenler kullanılarak kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. İncelenen dönemde gerçek satış fiyatı tespit edilen kuru tarla arazisi 21 adet olup, arazilerin ortalama birim satış fiyatı 3.382,05 TL/da’dır (Tablo 1). Kuru tarla arazilerinde uygulanan yaygın münavebe sistemlerinin Buğday+Buğday, Fiğ+Fiğ, Tütün+Tütün, Tütün+Fiğ olduğu beyan edilmiştir. 2014 üretim dönemindeki girdi fiyatları ve ürün fiyatları kullanılarak parsel bazında hesaplanan dekara net gelirler, parselin ortalama birim satış fiyatına bölünmek suretiyle parsel bazında kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Ortalama kapitalizasyon oranı, satışa konu bütün parsellerin ortalama net gelirini, ortalama birim satış fiyatına bölmek suretiyle (200,19 TL/da / 3.382,05 TL/da=0,0592) hesaplanmıştır. Buna göre incelenen dönemde söz konusu güzergâhta kuru tarla arazileri için hesaplanan kapitalizasyon oranı %5,92’dir.

**Tablo 1.** Kuru tarlalarda satış fiyatı ve hesaplanan kapitalizasyon oranları (2015 yılı)

Alım-Satıma Konu Olan Arazinin Bağlı Olduğu Köy	Ada No- Parsel No	Arazi Birim Satış Fiyatı (TL/da) *	Parseldeki Münavebe Sistemi **	Hesaplanan Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant) (TL/da)				Kapitalizasyon Oranı (%)	
				B	F	T	Ort.		
				1	2	3	4		5
GÜZELBEYLİ	101/9	3.080,71	F+F		171,98		171,98		5,58
GEYRE	194/23	4.278,80	T+T			246,14	246,14		5,75
GEYRE	272/28	3.669,90	T+F		177,93	246,51	212,22		5,78
IŞIKLAR	158/64	2.180,74	B+B	128,83			128,83		5,91
IŞIKLAR	155/44	4.450,11	T+T			248,49	248,49		5,58
IŞIKLAR	148/18	4.004,63	T+T			251,76	251,76		6,29
ATAEYMİR	249/42	2.612,44	F+F		170,64		170,64		6,53
ATAEYMİR	172/38	4.121,04	T+T			240,31	240,31		5,83
ATAEYMİR	231/23	4.166,23	T+T			246,34	246,34		5,91
ATAEYMİR	310/32	2.118,88	B+B	130,24			130,24		6,15
ATAEYMİR	249/36	4.036,17	T+T			238,44	238,44		5,91
ATAEYMİR	249/37	3.759,25	T+F		172,03	240,32	206,18		5,48
KIZILCABÖLÜK	327	2.777,78	F+F		175,86		175,86		6,33
SEKİ	1290	3.061,47	F+F		181,52		181,52		5,93
YAHŞİLER	1186	3.570,55	T+T			244,55	244,55		6,85
YAHŞİLER	1197	3.678,74	T+T			243,28	243,28		6,61
VAKIF	399	1.944,89	B+B	130,38			130,38		6,70
VAKIF	249	2.025,32	B+B	127,47			127,47		6,29
KARAHİSAR	217/8	2.989,92	F+F		181,48		181,48		6,07
KARAHİSAR	221/10	2.951,83	F+F		183,34		183,34		6,21
ORTA MH.	737/21	5.543,56	T+T			244,65	244,65		4,41
<b>Ortalama</b>		<b>3.382,05</b>	-	-	-	<b>200,19</b>			<b>5,92</b>

(\*)2013 ve 2014 yılındaki gerçek satış fiyatları, aradan geçen zaman içinde Üretici Fiyatları Endeksindeki artışlar dikkate alınarak, Ocak 2015 tarihine getirilmiştir (TÜİK, 2014)

(\*\*)B: Buğday, F: Fiğ, T: Tütün

Benzer yöntemle sulu tarla araziler için de kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır. Söz konusu güzergahta incelenen dönemde 17 adet gerçek satış fiyatı tespit edilen sulu tarla arazisi satışı bulunmaktadır (Tablo 2). Sulu parsellerin ortalama birim satış fiyatı 7.131,90 TL/da olup, parsellerde uygulanan münavebeler ise Buğday+Buğday, Buğday+S.Mısır,

Buğday+Domates, S.Mısır+Domates, Domates+Domates şeklindedir. Söz konusu parsellerin ortalama net geliri 387,69 TL/da olup, ortalama birim satış fiyatına (7.131,90 TL/da) oranlandığında yöredeki sulu tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranı %5,44 olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 2.** Sulu tarlalarda satış fiyatı ve hesaplanan kapitalizasyon oranları (2015 yılı)

Alım-Satıma Konu Olan Arazinin Bağlı Olduğu Köy	Ada No- Parsel No	Arazi Birim Satış Fiyatı (TL/da) *	Parseldeki Münavebe Sistemi**	Hesaplanan Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant) (TL/da)				Kapitalizasyon Oranı (%)	
				B	SM	D	Ort.		
				1	2	3	4		5
GÜZELBEYLİ	149/40	9.804,97	D+D			502,25	502,25		5,12
GEYRE	155/35	6.463,25	SM+D		281,82	490,04	385,93		5,97
GEYRE	201/16	5.582,14	B+D	193,04		484,07	338,56		6,07
PALAMUTCUK	151/5	10.083,55	D+D			481,50	481,50		4,78
ATAEYMİR	248/88	7.734,22	D+D			490,60	490,60		6,34
ATAEYMİR	248/89	7.491,58	D+D			485,17	485,17		6,48
KIZILCABÖLÜK	366	8.296,75	D+D			491,52	491,52		5,92
KIZILCABÖLÜK	390	6.081,08	SM+D		282,75	492,08	387,41		6,37
KIZILCABÖLÜK	156	11.883,84	D+D			501,47	501,47		4,22
KIZILCABÖLÜK	160	11.403,55	D+D			502,91	502,91		4,41
KIZILCABÖLÜK	1731	7.438,02	SM+D		280,51	497,01	388,76		5,23
KIZILCABÖLÜK	1732	7.500,00	SM+D		292,55	483,19	387,87		5,17
KIZILCABÖLÜK	1733	7.500,00	SM+D		281,46	505,95	393,70		5,25
VAKIF	101/22	3.128,66	B+B	188,38			188,38		6,02
VAKIF	131/10	3.905,49	B+SM	181,87	286,31		234,09		5,99
KARAHİSAR	235/3	3.079,29	B+B	198,21			198,21		6,44
KARAHİSAR	254/9	3.865,98	B+SM	178,78	285,96		232,37		6,01
<b>ORTALAMA</b>		<b>7.131,90</b>				<b>387,69</b>			<b>5,44</b>

(\*)2013 ve 2014 yılındaki gerçek satış fiyatları, aradan geçen zaman içinde Üretici Fiyatları Endeksindeki artışlar dikkate alınarak, Ocak 2015 tarihine getirilmiştir (TÜİK, 2014).

(\*\*)B: Buğday, SM: Silajlık Mısır, D: Domates

### 3.3. Güzergâhta 2023 yılında yapılan kapitalizasyon oranı hesabı

Aynı güzergahta yaklaşık 8 yıl sonra tekrar arazi değerlendirme çalışması yapmak mümkün olmuştur. Bu çalışmada da, diğer çalışmadaki ile aynı süreçler takip edilerek, kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Ocak 2022-Nisan 2023 döneminde toplam 22 adet gerçek satış fiyatı tespit edilen kuru tarla arazisi bulunmaktadır (Tablo 3). Söz konusu kuru tarla parsellerinin ortalama

birim satış fiyatı 47.211,63 TL/da olarak tespit edilmiştir. Kuru tarla parsellerinde uygulanan münavebeler Buğday+Buğday, Buğday+Tütün, Tütün+Tütün ve Fiğ+Tütün şeklindedir. Alım-satım konu olan kuru tarla parsellerinde söz konusu münavebelere göre hesaplanan ortalama net gelir (rant) 2.558,38 TL/da'dır. 2023 yılında söz konusu güzergâh için kuru tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranı %5,42 olarak hesaplanmıştır.

**Tablo 3.** Kuru tarlalarda satış fiyatı ve hesaplanan kapitalizasyon oranları (2023 yılı)

Alım-Satım Konu Olan Arazinin Bağlı Olduğu Köy	Ada No-Parsel No	Arazi Birim Satış Fiyatı (TL/da) *	Parseldeki Münavebe Sistemi**	Hesaplanan Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant) (TL/da)				Kapitalizasyon Oranı (%)
				B	F	T	Ort.	
				5	6	7	8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9=8/3
KIZILCABÖLÜK	495/9	38.524,73	B+T	1247,85		2888,68	2068,26	5,37
KIZILCABÖLÜK	495/12	42.591,46	F+T		1921,92	2943,94	2432,93	5,71
KIZILCABÖLÜK	495/13	42.583,49	F+T		1913,11	2980,08	2446,59	5,75
ORTA	839/7	43.204,72	F+T		1924,57	2916,59	2420,58	5,60
ORTA	839/8	43.206,12	F+T		1941,06	3026,32	2483,69	5,75
ORTA	820/23	43.212,92	F+T		1907,09	3085,84	2496,46	5,78
KARAHİSAR	311/8	62.249,61	T+T			2898,80	2898,80	4,66
KARAHİSAR	273/5	61.605,65	T+T			2876,35	2876,35	4,67
KARAHİSAR	370/2	41.169,44	F+T		1944,82	3044,97	2494,89	6,06
VAKIF	248/96	55.003,72	T+T			2939,83	2939,83	5,34
VAKIF	103/14	39.998,23	F+T		1966,05	2993,43	2479,74	6,20
VAKIF	244/37	49.999,96	T+T			2983,26	2983,26	5,97
VAKIF	206/21	43.981,57	T+T			2888,22	2888,22	6,57
VAKIF	225/14	45.374,98	T+T			3021,60	3021,60	6,66
VAKIF	225/17	45.373,37	F+T		1910,85	2970,55	2440,70	5,38
VAKIF	134/15	45.459,18	F+T		1921,49	2911,13	2416,31	5,32
VAKIF	227/38	64.872,53	T+T			2982,76	2982,76	4,60
VAKIF	227/97	62.780,02	T+T			2984,04	2984,04	4,75
VAKIF	242/20	53.172,75	T+T			2877,05	2877,05	5,41
VAKIF	205/5	69.762,60	T+T			3027,49	3027,49	4,34
SEKİ	239/4	22.000,31	B+B	1293,70			1293,70	5,88
SEKİ	239/8	22.528,39	B+B	1331,13			1331,13	5,91
<b>ORTALAMA</b>		<b>47.211,63</b>					<b>2.558,38</b>	<b>5,42</b>

(\*)2022 yılındaki gerçek satış fiyatları, aradan geçen zaman içinde Üretici Fiyatları Endeksindeki artışlar dikkate alınarak, Nisan 2023 tarihine getirilmiştir (TÜİK, 2023).

(\*\*)B: Buğday, F: Fiğ, T: Tütün.

Güzergâhta satışa konu olan ve gerçek satış fiyatı tespit edilen sulu tarla parsellerinin sayısı 12 adettir. Sulu parsellerin ortalama birim satış fiyatı 99.443,25 TL/da olup, parsellerde uygulanan münavebeler ise Buğday/S.Mısır, S.Mısır+Domates ve Domates+Domates şeklindedir (Tablo 4). Söz konusu parsellerin ortalama net geliri 4.895,41 TL/da olup, ortalama birim satış fiyatına (99.443,25 TL/da) oranlandığında yöredeki sulu tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranı % 4,92 olarak hesaplanmıştır. Yöredeki (Karacasu ve Tavas)

arazilerin kapitalizasyon oranını hesaplayan bir bilimsel çalışmaya rastlanmadığından, karşılaştırma yapmak mümkün olmamıştır. Diğer taraftan, farklı bir yörede ve genelde farklı bir zaman diliminde hesaplanmış kapitalizasyon oranları ile karşılaştırmak bu çalışmanın amaçları arasında yer almamaktadır. Bu nedenle daha önce farklı bilim insanları tarafından yapılan kapitalizasyon oranı hesaplamaları ile karşılaştırma yapılmamıştır.

**Tablo 4.** Sulu tarlalarda satış fiyatı ve hesaplanan kapitalizasyon oranları (2023 yılı)

Alım-Satım Konu Olan Arazinin Bağlı Olduğu Köy	Ada No-Parsel No	Arazi Birim Satış Fiyatı (TL/da) *	Parseldeki Münavebe Sistemi**	Hesaplanan Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant) (TL/da)				Kapitalizasyon Oranı (%)
				B	SM	D	Ort.	
				5	6	7	8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9=8/3
ORTA	803/2	93.256,57	D+D			5.027,19	5.027,19	5,39
YAKA	102/22	139.956,71	D+D			5.341,79	5.341,79	3,82
KARAHİSAR	280/12	82.221,63	D+D			4.942,88	4.942,88	6,01
KARAHİSAR	383/8	79.756,01	B/SM	1.863,65	2.949,28		4.812,93	6,03
KARAHİSAR	230/2	72.068,98	SM+D		2.969,21	5.040,73	4.004,97	5,56

**Tablo4'**ün devamı

Alım-Satım Konu Olan Arazinin Bağlı Olduğu Köy	Ada No- Parsel No	Arazi Birim Satış Fiyatı (TL/da) *	Parseldeki Münavebe Sistemi**	Hesaplanan Yıllık Ortalama Net Gelir (Rant) (TL/da)				Kapitalizasyon Oranı (%)
				B	SM	D	Ort.	
				1	2	3	4	
KARAHİSAR	396/72	104.286,47	D+D			4.966,36	4.966,36	4,76
VAKIF	206/19	104.493,21	D+D			4.805,38	4.805,38	4,60
VAKIF	209/150	120.796,20	D+D			4.835,23	4.835,23	4,00
VAKIF	117/11	80.468,29	D+D			5.032,32	5.032,32	6,25
SEKİ	221/7	99.545,05	D+D			4.983,10	4.983,10	5,01
SEKİ	199/2	99.413,87	D+D			5.002,41	5.002,41	5,03
YAYLALI	353/2	117.056,02	D+D			4.990,38	4.990,38	4,26
<b>ORTALAMA</b>		<b>99.443,25</b>					<b>4.895,41</b>	<b>4,92</b>

(\*)2022 yılındaki gerçek satış fiyatları, aradan geçen zaman içinde Üretici Fiyatları Endeksindeki artışlar dikkate alınarak, Nisan 2023 tarihine getirilmiştir (TÜİK, 2023)

(\*\*)B: Buğday, SM: Silajlık Mısır, D: Domates

### 3.4. İncelenen dönemde arazi fiyatları ve kapitalizasyon oranlarındaki değişim

Söz konusu kamulaştırma güzergahında yapılan değerlendirme çalışmaları neticesinde 8 yıllık süreçte kuru ve sulu tarla arazilerinin fiyat, net gelir ve kapitalizasyon oranlarındaki değişim tespit edilmiştir. Yörede 2015 yılında kuru tarla arazileri ortalama satış fiyatı 3.382,05 TL/da, 2023 yılında ortalama 47.211,63 TL/da yükselmiştir. Arazi fiyatlarındaki değişim 13,96 kat olmuştur. İncelenen yörede kuru tarla arazileri için hesaplanan yıllık ortalama net gelir, 2015 yılında 200,19 TL/da iken, 2023 yılında 2.558,38 TL/da'a yükselmiştir. Arazi net gelirindeki değişim 12,78 kat şeklindedir. İncelenen 8 yıllık süreçte yöredeki kuru tarla arazilerinde hesaplanan ortalama kapitalizasyon oranı %5,92'den %5,42'ye düşmüştür. Sekiz yıllık süreçte kapitalizasyon oranında 0.50 puanlık bir azalma tespit edilmiştir (Tablo 5).

Sulu tarla arazilerinde ise 2015 yılında ortalama satış fiyatı 7.131,90 TL/da iken, 2023 yılında 99.443,25 TL/da'a yükselmiş olup, incelenen dönemde değişim oranı 13,94 kat olarak hesaplanmıştır. 2015 yılında sulu tarla arazilerinde yıllık ortalama net gelir 387,69 TL/da olarak hesaplanmışken, 2023 yılında bu net gelir 4.895,41 TL/da olarak bulunmuştur. Bu süreçte net gelirdeki değişim 12,63 kat olarak saptanmıştır. 2015 yılında sulu tarla arazileri için yörede ortalama kapitalizasyon oranı %5,44 olarak hesaplanmışken, sekiz yıl sonra aynı yöre için sulu tarla arazilerinde ortalama kapitalizasyon oranı %4,92 olarak bulunmuştur. Bu

süreçte sulu tarlaların kapitalizasyon oranında 0,52 puanlık bir azalma olduğu belirlenmiştir.

Aynı yöredeki tarım arazilerinde kapitalizasyon oranlarının zaman içinde azalması beklenen bir durumdur. Çünkü serbest piyasa ekonomisinin hüküm sürdüğü ülkelerde tarım arazilerinin tarım dışı amaçlar için kullanım alternatifleri arttıkça arazinin değeri ile net geliri arasındaki oransal farkın da artacağı unutulmamalıdır. Örneğin bir yörede tarım arazileri tarımsal faaliyet dışında başka bir amaçla daha fazla alınıp, satılmaya başlandığında, arazi fiyatlarının zaman içinde net gelir ile olan bağının da zayıfladığı görülecektir. Diğer bir deyişle, arazinin fiyatı, tarımsal getirisine göre yöredeki çiftçilerin beklediği rakamın üzerinde olacaktır. Net gelir veya arazi kirası sabitken, artan arazi fiyatları, kapitalizasyon oranının düşmesiyle sonuçlanacaktır. Dolayısıyla artan nüfusa bağlı olarak araziye olan talebin ve arazilerin tarım dışı amaçlar için kullanım alternatiflerinin artması, kapitalizasyon oranını azaltacaktır. Benzer durumun araştırma yöresinde de geçerli olduğu aradan geçen 8 yıllık dönemde kapitalizasyon oranlarındaki değişimden anlaşılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen bu durumun gelecekte muhakkak tarım sektörü üzerine olumsuz yansımaları olacaktır. Gittikçe artan arazi fiyatları karşısında halen çiftçilik yapmaya devam eden kişilerin arazi yatırımı yapmasını kısıtlayacaktır. Diğer taraftan, Covid-19 pandemisi de tarım arazilerinin tarım dışı amaçlar için daha fazla talep edilmesini tetiklemiştir. Özellikle toplu kapanma dönemlerinde insanların apartmanlardan ziyade içine basit bir konteyner koyabilecekleri küçük de olsa bir araziye sahip olma istekleri artış göstermiştir.

**Tablo 5.** 2015 ve 2023 yıllarında hesaplanan kapitalizasyon oranları

	2015 Yılı	2023 Yılı	Fark	Değişim (Kat)
<b>KURU TARLA ARAZİLERİ</b>				
Birim arazi satış fiyatı (TL/da)	3.382,05	47.211,63		13,96
Net Gelir (rant) (TL/da)	200,19	2.558,38		12,78
Kapitalizasyon oranı (%)	5,92	5,42	-0.50	
<b>SULU TARLA ARAZİLERİ</b>				
Birim arazi satış fiyatı (TL/da)	7.131,90	99.443,25		13,94
Net Gelir (rant) (TL/da)	387,69	4.895,41		12,63
Kapitalizasyon oranı (%)	5,44	4,92	-0.52	

#### 4. Sonuç

Genel kapitalizasyon formülünde ( $D=R/f$ ) bir tarım arazisinin değerini belirleyen 2 temel değişken yer almaktadır. Bunlardan biri arazinin net geliri ( $R$ ), diğer ise kapitalizasyon oranıdır ( $f$ ). Arazinin net gelirini ya da net kirasını etkileyen temel unsurlar enflasyon ve teknoloji değişimidir. Diğer bir deyişle, artan enflasyon neticesinde net gelir düzeyinin de cari olarak arttığı gözlenebilir. Artan teknoloji kullanımı sayesinde toprak verimliliğindeki artış, arazinin net gelirini artırabilir.

Değerin hesabında kullanılan diğer bir değişken olan “kapitalizasyon oranı” aslında sadece bir oran değildir. Net gelir dışında arazinin değerini etkileyen (geriye kalan) bütün etkenleri bünyesinde barındıran bir oran olarak görmemiz gerekmektedir. Bu durum kapitalizasyon oranının rastgele bir rakam olarak alınmaması gerektiğini göstermektedir. Kapitalizasyon oranı fiilen hesaplanmalıdır, rastgele bir rakamı, -birçok ziraat mühendisi bilirkişinin yaptığı gibi- kapitalizasyon oranı olarak dikkate almak doğru değildir. Türkiye’de kamulaştırma çalışmalarında yapılan en büyük hata budur. Gerçek alım-satım fiyatı bilinen arazilerin net gelirleri de soruşturulup, iki rakamın birbirine oranlanması suretiyle kapitalizasyon oranı fiilen hesaplanmalıdır. Birçok ziraat mühendisi bilirkişinin yaptığı gibi “bu oran olsa olsa şu olur” şeklindeki bir yaklaşım artık bırakılmalıdır. Tabi Yargı kademesinin de bu oranın fiilen hesaplanmasına yönelik bilirkişileri teşvik etmeleri hatta zorlamaları uygun olacaktır. Aksi halde, kapitalizasyon oranı ve bunun neticesinde ortaya çıkan ve Kamulaştırma Kanunu’na eklenmiş olan “diğer objektif unsurlar” konusundaki hatalı uygulamalar devam edecektir.

Halbuki, diğer objektif ölçütler kapsamında dile getirilen bütün hususların (bilirkişilere göre mazeretlerin) kapitalizasyon oranının bünyesinde yer aldığını unutmamak gerekir. Kanunda yer alan diğer objektif unsurlar aslında değerlendirilmesinin gerekliliğini ifade etmektedir. Diğer bir deyişle, kapitalizasyon oranında bir farklılaştırma yapmanın gerekçeleri diğer objektif ölçütler iken, bilirkişilerin bu ölçütü değerinde farklılaştırma yapma olarak kullandıkları görülmektedir. Objektif ölçüt kullanıp değeri %100 hatta bazı ekstrem örneklerde %400 artırmak anlamına gelmemelidir. Sonuç olarak, Yargı kademesinde yer alan karar alıcıların, bilirkişileri objektif unsurlar ile takdir edilen bir değeri belli oranda artırma alışkanlıklarının önüne geçmesi gerekmektedir.

Çalışma ile bulunan sonuçlara göre gerek kuru gerekse sulu tarla arazilerinde 2015-2023 döneminde hesaplanan kapitalizasyon oranlarında yaklaşık yarım (0,50) puan bir azalma tespit edilmiştir. İncelenen dönemde birçok emtia da olduğu gibi arazi fiyatlarında özellikle 2021 yılından itibaren anormal artışlar yaşanmıştır. 2020 yılının başında küresel olarak etkili olan Covid-19 Pandemisi (salgını) neticesinde menkul ve gayrimenkul malların fiyatlarında 8 ila 10 kata ulaşan fiyat değişimleri gözlenmiştir. Özellikle pandeminin toplu kapanma dönemlerinde (2020 yılı) insanların müstakil yaşama geçme istekleri doğrultusunda, müstakil ev ve araziye olan talepleri bu dönemde oldukça

fazlalaşmıştır. Bu nedenle, gayrimenkul fiyatlarındaki artışın, emtia mallarındaki artıştan fazla olduğu söylenebilir. Nitekim çalışmada arazi fiyatlarındaki artışın, arazinin net gelirindeki artıştan daha fazla olduğu tespit edilmişti. Buradan net gelirden daha fazla artan arazi fiyatları neticesinde kapitalizasyon oranında azalma meydana geldiği söylenebilir. Bu makalenin giriş bölümünde belirtilen kapitalizasyon oranının azalmasına neden olan etkenler arasında pandemiyi (salgın hastalık) de eklemek gerektiği ortaya çıkmaktadır. Ancak bu duruma pandeminin doğrudan bir etkisi olmayıp, dolaylı bir etkisi olduğu unutulmamalıdır.

#### Araştırmacıların Katkı Oranı

Çalışma tek yazar tarafından hazırlanmıştır.

#### Çatışma Beyanı

Yazar herhangi bir çıkar çatışması beyan etmemektedir.

#### Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

#### Kaynakça

- Açıl, A. F. (1976). *Türkiye’de 1950-1974 yılları arasında muhtelif tarımsal arazi nevelerinin kıymetleri ve bunlardaki değişmeler*. A.Ü.Z.F. Yayınları.
- Burt, O. R. (1986). Econometric modeling of the capitalization formula for farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics*, 68(1), 10-26. <https://doi.org/10.2307/1241645>
- Engindeniz, S., & Olgun, A. (2003). Determination of land tree values of hybrid poplar plantations: A case study for Turkey. *Southern African Forestry Journal*, 197(1), 31-38. <https://doi.org/10.1080/20702620.2003.10431719>
- Erkuş, A., Bülbül, M., Kıral, T., Açıl, A. F., & Demirci, R. (1995). *Tarım ekonomisi*. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Eğitim Araştırma ve Geliştirme Vakfı Yayınları.
- Fisher, I. (1930). *The theory of interest*. The Macmillan Company.
- Karakayacı, Z. (2023). Konya ili tarım arazileri için kapitalizasyon oranı ve değer tespiti. *KSÜ Tarım ve Doğa Dergisi*, 26(3), 664-672. <https://doi.org/10.18016/ksutarimdogavi.1166338>
- Keşkin, G. (2022). Tarımsal değerlemede gelirlerin kapitalizasyonu ve pazar değeri tartışması. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(2), 74-81. <https://doi.org/10.51765/taayod.1177922>
- Keynes, J. M. (1980). *İstihdam, faiz ve para genel teorisi (Çeviri: Baltacıgil, A.)*. Minnetoğlu Yayınları.
- Kıral, T., Kasnaoğlu, H., Tatlıdil, F. F., Fidan, H., & Gündoğmuş, E. (1999). *Tarımsal ürünler için maliyet hesaplama metodolojisi ve veri tabanı rehberi*. Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:37.

- Murray, W. G., Harris, D. G., Miller, G. A., & Thompson, N. S. (1983). *Farm appraisal and valuation*. The Iowa State University Press.
- Mülayim, Z. G., & Güneş, T. (1986). *Yeni bilirkşi rehberi*. Ayyıldız Matbaası.
- Mülayim, Z. G. (2001). *Tarımsal değer biçme ve bilirkşilik*. Yetkin Yayınları.
- Rehber, E. (1999). *Tarımsal kıymet takdiri ve bilirkşilik*, Vipaş A.Ş.
- Tanrıvermiş, H., & Gündoğmuş, E. (2004). *Yamula barajı göl alanı içinde ve mücavir alandaki arazilerin değerlerinin takdirinde kullanılacak arazi net gelirleri ve kapitalizasyon faiz oranları ile arazi değerlerinin araştırılması*. Eduser Ltd. Şti.
- TEAE. (2001). *Türkiye’de bazı bölgeler için önemli ürünlerde girdi kullanımı ve üretim maliyetleri*. TKB Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü (TEAE), Proje Raporu No:2001-14.
- TÜİK. (2014). *Tüketici fiyat endeksi*. Erişildi 5 Aralık 2014, <http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istabid=273>
- TÜİK. (2023). *Tüketici fiyat endeksi*. Erişildi 5 Mayıs 2023, <https://data.tuik.ov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Nisan-2023-49653>
- Yang, W. F. (1986). *Zirai İşletmecilikte tetkik ve araştırma metotları* (Çeviren: Talim, M.) E.U. Ziraat Fakültesi Yayın No: 90.
- Ziraatbank, (2014). *Tarımsal kredi faiz oranları*. Erişildi 5 Aralık 2014, <https://www.ziraatbank.com.tr/tr/ticari/tarim>
- Ziraatbank, (2023). *Tarımsal kredi faiz oranları*. Erişildi 5 Mayıs 2023, <https://www.ziraatbank.com.tr/tr/ticari/tarim>



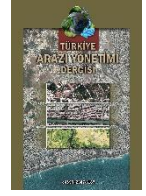
© Author(s) 2024.

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





**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>  
e-ISSN:687-5187



## Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri

Halil İbrahim Hacımüftüoğlu\*<sup>1</sup>, Mehmet Ertaş<sup>2</sup>

<sup>1</sup> TEDAŞ Genel Müdürlüğü, Varlık Yönetimi Dairesi Başkanlığı, 06520, Çankaya/Ankara

<sup>2</sup> Konya Teknik Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, Harita ve Kadastro Programı, Selçuklu/Konya

### Anahtar Kelimeler

Elektrik Dağıtım Tesisleri,  
Kamulaştırma,  
Yer Tahsisi,  
Taşınmaz



### Derleme Makale

**Geliş:** 24/02/2024  
**Reviz:** 04/09/2024  
**Kabul:** 01/10/2024  
**Yayın:** 16/11/2024

### Özet

Elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılabilmesi için temel şart kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinin sonuçlandırılmasıdır. Elektrik dağıtım tesisleri genellikle enerji nakil hattı olarak güzergâh şeklinde veya trafo binası olarak tesis edilmektedir. Güzergâh şeklindeki tesislerin isabet ettiği alanlar irtifak kurularak, trafo binası şeklindeki bina veya direk tipi şeklindeki tesislerin isabet ettiği alanlar ise mülkiyeti kamulaştırılarak temin edilmektedir. Kamulaştırma uygulamalarında arazi yönetim modelinin olmaması ve güzergâh şeklindeki kamulaştırmalarda irtifak alanlarının değerinin tespitinde uygulama birliğinin olmaması kamulaştırma uygulamaları açısından olumsuz bir durumdur. Elektrik dağıtım tesislerine yönelik yürütülen kamulaştırma süreçleri incelendiğinde, kamulaştırma uygulamalarında yaşanan aksaklıklar nedeniyle kamu yatırımlarının işletmeye açılmasında gecikmeler yaşandığı ve süreç içerisinde kamu zararı olduğu görülmektedir. Bu çalışmada, elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılmasında önemli bir husus olan kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri süreci incelenerek süreç içerisinde yer alan bütün aşamalarda karşılaşılan sorunlar ele alınmıştır. Kamulaştırma uygulamalarından elde edilen veriler ışığında, kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunların iki temel kaynağı olan taşınmaz yönetimi ve taşınmaz değerlendirme üzerine geliştirilecek yeni yöntemler ortaya konulmuştur.

## Expropriation and land allocation processes for electrical distribution facilities

### Keywords:

Electrical Distribution  
Facilities,  
Expropriation,  
Land Allocation,  
Real Estate

### Review Article

**Received:** 24/02/2024  
**Revised:** 04/09/2024  
**Accepted:** 01/10/2024  
**Published:** 16/11/2024

### Abstract

The basic condition for opening electricity distribution facilities for operation is the completion of expropriation and land allocation processes. Electricity distribution facilities are generally established as energy transmission lines or transformer buildings. Areas affected by route-shaped facilities are provided by establishing easements, while areas affected by transformer-shaped buildings or pole-type facilities are provided by expropriating their property. The absence of a land management model in expropriation practices and the lack of unity of application in determining the value of easement areas in route-shaped expropriations are negative situations in terms of expropriation practices. When the expropriation processes carried out for electricity distribution facilities are examined, it is seen that there are delays in opening public investments for operation due to the disruptions experienced in expropriation practices and public damage occurs during the process. In this study, the expropriation and land allocation processes, which are an important issue in opening electricity distribution facilities for operation, are examined and the problems encountered at all stages in the process are discussed. In the light of the data obtained from expropriation practices, new methods to be developed on real estate management and real estate valuation, which are the two main sources of problems encountered in expropriation processes, have been put forward.

### \*Sorumlu Yazar

(e228223002033@ktun.edu.tr) ORCID 0000-0002-3766-6290  
(mertas@ktun.edu.tr) ORCID 0000-0002-9458-3395

### Kaynak göster

Hacımüftüoğlu, İ. H., & Ertaş, M., (2024). Elek Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 65-77. <https://doi.org/10.51765/tayod.1442187>

## 1. Giriş

Günlük yaşamın ayrılmaz bir parçası olan elektrik enerjisi ihtiyaçlarının karşılanması, kamu hizmetlerinin başında gelmektedir. Elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi için elektrik üretim veya elektrik iletim tesislerinden alınan elektrik enerjisinin kullanıcıya ulaştırılması, elektrik dağıtım tesisleri ile sağlanmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Enerji nakil hattı

Elektrik enerjisi ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için kamu hizmeti talepleri değerlendirmeye alınarak, talebe uygun şekilde elektrik dağıtım tesisi plan ve projeleri oluşturulmaktadır.

Elektrik enerjisi arzının bir kamu faaliyeti olması nedeniyle, elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların temini işlemlerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK) hükümleri uygulanarak, gerçek veya özel tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar kamulaştırılarak yer tahsis işlemleri yapılmaktadır.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinin tamamlanması, elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılabilmesi ve enerji arzının sürdürülebilirliğinin sağlanmasında gerekli en önemli hususlardan bir tanesidir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri süresinin uzaması veya sonuçsuz kalması kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması bakımından olumsuz bir durumdur.

Elektrik projesi yatırımlarının yanında ayrıca öngörülmesi mümkün olmayan, kamulaştırma bedelinin dava yolu ile ödenmesi veya ilgili idareden bağımsız olarak diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırma bölgesinde yapılacak herhangi bir arazi uygulaması, elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılmasına engel birer beklentici sebeptir.

Diğer yandan güzergâh şeklindeki enerji nakil hatlarının kamulaştırma işlemlerinde irtifak hakkı kurulması suretiyle yapılacak kamulaştırmalarda irtifak hakkı kamulaştırma bedeli tespitinde herhangi bir standardın olmaması nedeniyle taşınmaz malikleri

mağdur olmakta veya devlet maddi zarara uğramaktadır (Marabaoğlu & Uzun, 2024).

Bu nedenle, kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan sorunların çözüme kavuşturulması kamu kaynaklarının etkin ve verimli şekilde kullanılması bakımından önem arz etmektedir.

## 2. Materyal ve Yöntem

Burada yapılan çalışmada Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) Genel Müdürlüğü tarafından elektrik dağıtım tesislerine yönelik yapılan kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri başlıklar altında incelenmiştir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği, üçüncü şahıs arazileri, diğer kamu kurumları arazileri, orman arazileri ve maliye hazinesi arazilerine yönelik yapılan yer tahsis işlemlerinde elde edilen veriler kullanılmıştır.

Araştırmada, elektrik dağıtım tesislerine yönelik yapılan uygulamalarda arazi planlamaları, taşınmaz değerlendirme yöntemleri, kamulaştırma davaları, tescil ve taşınmaz işlemleri ile ilgili elde edilen uygulama sonuçlarında karşılaşılan sorunların kaynakları araştırılmış ve sorunların çözümüne yönelik alınması gereken tedbirler akademik çalışmalarla desteklenerek çözüm önerileri sunulmuştur.

## 3. Kamulaştırma ve Yer Tahsis İşlemleri

Elektrik dağıtım tesislerinin işletilmesi ve kontrolü 21 dağıtım bölgesinde özel tüzel kişilikler tarafından yürütülmektedir. Bu şirketlerin işletme hakkına sahip oldukları elektrik dağıtım tesislerinin tamamı TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait olmakla birlikte elektrik dağıtım tesislerinin kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri de TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Buna ek olarak, elektrik dağıtım şirketlerinin elektrik dağıtım faaliyetleri ile ilgili denetim kamulaştırma ve kontrol işlemleri TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Elektrik dağıtım tesisleri, havai hat, direk yeri, yer altı kablosu, trafo alanları olmak üzere yer tahsisine konu olan dört farklı şekilde tesis işlemi yapılmaktadır. Havai hatlar ve yer altı kablolarının isabet ettiği alanların temini için irtifak hakkı kurularak yer tahsis işlemleri sağlanmaktadır.

Direk yerleri ile trafo sahalarının yer tahsis işlemleri ile ilgili olarak ise tesislerin isabet ettiği alanların ifraz edilerek veya kullanım izni alınarak TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına taşınmaz temin işlemleri yapılmaktadır (Şekil 2).



Şekil 2. Trafo binası

### 3.1. Arazi etüdü ve ön izinlerin alınması

#### 3.1.1. Arazi etüdü

Yatırım kapsamına alınan elektrik tesislerinin projelerinin onaylanması için öncelikle o tesislerin arazi etüdünün yapılarak planlarının hazırlanması gerekmektedir. Arazi etüdünde, arazi yapısı, zemin üstündeki tesisler, yeşil alanlar, akarsular ve engebeli araziler dikkate alınarak arazi yapısına en uygun şekilde enerji nakil hattı güzergâhı oluşturulur.

Elektrik dağıtım tesislerinin plan ve profillerinin oluşturulmasında dikkat edilecek bir diğer husus yatırımı gerçekleştirilecek tesisler ile aynı bölgede diğer kurum ve kuruluşlara ait mevcut altyapı ve üstyapı tesislerine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak sahaya en uygun planın oluşturulmasıdır. İlgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınmadan etüt işlemlerinin sonuçlandırılması halinde ilerleyen dönemlerde projelerin iptallerine kadar varabilen olumsuzluklar ortaya çıkabilmektedir.

Arazi etütleri yapılırken elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazların sit alanı içerisinde olup olmadığı, imar sahalarına isabet edip etmediği, tarımsal faaliyet görülüp görülmediği, ulusal güvenliği ilgilendiren alanlardan olup olmadığı hususları tespit edilerek ilgili kurumların görüşlerinin de alınması gerekmektedir.

Elektrik tesisi plan ve profilleri esas alınarak tesislerin zemine nokta istikşafı yapıldıktan sonra elektrik tesislerinin arazi etüdü kesinleştirilir. Bu aşamadan sonra tesislerin arazi durumunda herhangi bir değişiklik öngörülmemişse nokta istikşafı yapılan tesislerin koordinatları zeminden ölçülür. Ölçülen bu koordinatlar kamulaştırma dosyasına esas oluşturacak güzergâh koordinatlarıdır.

#### 3.1.2. Ön izinlerin alınması

Ön izin işlemleri elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazlar üzerinde elektrik tesisleri inşa edilebilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alınması işlemleridir. Ön izin işlemleri kamulaştırma ve yer tahsis işlemi niteliğinde değildir.

Ön izinlerin alınması işlemleri taşınmazın mülkiyetine yönelik değil, taşınmazın cinsi bakımından kullanımına engel teşkil etmeyecek şekilde gerekli izin işlemlerinin yapılmasını kapsar.

Ön izin işlemlerinde, harita ve planlar ile birlikte söz konusu alanın üzerinde tesis inşa edilebilmesi için bu alanların elektrik tesislerine tahsisinde herhangi bir sakınca olmadığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ile bu alanın kullanımına olanak verecek hususlar dikkate alınır.

### 3.2. İmar planlarının onayı

İmar sahaları üzerinde tesis edilecek elektrik dağıtım tesislerinin kamulaştırma işlemlerinden bağımsız olarak öncelikle o yerin teknik altyapı alanı olarak kamu hizmetine tahsis edilmesi gerekmektedir. Elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazlardan imar sahalarında yer alan park, meydan, otopark vb. alanlar ile tescil harici alanlar üzerine isabet eden elektrik

tesislerine yönelik kamu tüzel kişilerince ilgili belediyesine bildirimde bulunularak ilgili belediyesince alınacak encümen kararı ile yer tahsis işlemleri sağlanmaktadır.

İmar planı içerisinde kalan elektrik tesislerinin imar planı tadilatlarına yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince ilgili idare tarafından söz konusu paftalar üzerine gerekli imar planı tadilatı hazırlanarak öneri planlar ile imar planı tadilatının onayı için ilgili Belediyelerden veya Valiliklerden talep edilir.

Kesinleşen planlar orijinal imar paftalarına işlendikten sonra belediye ve mücavir alan içerisinde olanlar ilgili belediyeler tarafından, belediye ve mücavir alan dışında olanlar ise valilikler tarafından onaylanarak onaylı planların ve planların onaylandığına dair belediye meclis kararı veya valilik onayı ile birlikte imar planı tadilatı sonuçlandırılmış olur.

İmar planı tadilatı Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014) hükümlerinde belirtilen esaslar doğrultusunda imar sahalarında yer alan elektrik tesislerinin yer tahsis işlemlerinin sonuçlandırılması gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (2014) 26/c maddesi gereğince düzenleme ortaklık payından gelen alanlar üzerinde tesis edilen yapı ve tesislerin isabet ettiği alanın karşılığı olarak düzenleme ortaklık payını dengeleyecek şekilde ilgili idareye ait başka bir taşınmaz tahsis edilebilmektedir. Buradan hareketle imar sahaları üzerinde yer alan park, meydan, otopark vb. kamuya ait alanlarda bir başka kamu faaliyeti olan elektrik tesislerinin inşa edilebileceği mevzuatta belirtilmektedir.

Diğer yandan imar sahalarında tesis edilecek yapı ve binalar ile ilgili olarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59. maddesinde, kamuya ait taşınmazlar üzerinde kamu idarelerince tesis edilecek elektrik tesisleri ile ilgili olarak yapı ruhsatı zorunluluğunun olmadığı belirtilmektedir.

Elektrik dağıtım hizmetine tahsis edilen yerler genellikle imar planı tadilatları ile karşılanmakla birlikte imar uygulamalarından ayrılan Kamu Ortaklık Payından (KOP) karşılanmamaktadır.

Burada önemli olan husus, imar uygulamalarında, ilgili belediyelerin KOP elde edecekleri yerler için kamu hizmeti yapan bütün kurumları dikkate alarak KOP düzenlemesi yapmaları imar planlarının bütünlüğü açısından önem arz etmektedir.

### 3.3. Orman izinlerinin alınması

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği ormanlık sahaların bulunup bulunmadığı ile ilgili araştırmalar arazi etüdü işlemleri esnasında yapılır. Bunun için Orman Bölge Müdürlüklerinden temin edilecek amenajman paftaları incelenir ve ormanlık sahalar, ilgili kurum ile mutabakat sağlanarak belirlenmektedir.

Ormanlık sahaların rastlayan kısımlarla ilgili 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesinin Üçüncü fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelik gereği enerji sahaları için izin alınması gerekmektedir. Bu kapsamda ormanlık sahaların ilişkin hazırlanacak

haritalar, İdare ve ilgili kurumun görüşleri doğrultusunda ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak hazırlanır/hazırlatılır.

Ormanlık sahalara isabet eden elektrik dağıtım tesisleri için ön izinler alındıktan sonra elektrik tesislerinin plan ve profilleri kesinleştirilerek onaylanır.

Lisans sahibi tüzel kişilerince doğrudan yapılacak müracaatlar Tarım ve Orman Bakanlığınca değerlendirilerek, izne konu edilecek alan üzerinde yer alması planlanan bina ve tesislere ilişkin planların hazırlanması ve arazi üzerinde belirtildikten sonra lisans sahibi tüzel kişilikler adına lisans süresince ağaçlandırma bedeli, arazi izin bedeli, OR-Köy Bedeli ve Erozyon Bedeli vb. bedeller karşılığında kesin orman izinleri verilmektedir.

Ormanlık arazilere isabet eden elektrik tesislerine yönelik 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesine göre ağaçlandırma bedeli ile teminat bedeli (kamu kurumlarından teminat bedeli alınmaz, taahhüt senetlerinde kamu kurumları için noter onayı tasdiki aranmaz) bir defaya mahsus olarak alınmakta ve her yıl olmak üzere proje maliyet bedelinin binde beşi oranında hesaplanan arazi tahsis bedeli üzerinden Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına (YEK) dayalı üretim yapan tesisler ve bunların şebekeye bağlantı hatları dahil 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun (EPK) Geçici 4. maddesinin 3 ve 4. fıkralarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına dayalı tesis edilen elektrik tesisleri için ilk 10 yıl ödenecek arazi izin bedelinden %85 indirim uygulanır. Bu tesislerden Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri, Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Geliri ise alınmamaktadır (Yönetmelik, 2021).

Orman Genel Müdürlüğüne belirlenen bedellerin ödenmesi ve taahhüt senedinin imzalanması sonrasında saha teslimi yapılır. Güzergâhta yer alan orman emvalinin temizlenmesi (satış, kesim işlemleri) sonrasında tesis işlemlerine başlanılır. Bundan sonraki süreçte elektrik dağıtım şirketlerinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan (EPDK) almış oldukları lisans süresince ormanlık arazinin kullanım hakkı edinilmiş olur. Bu alanlar ile ilgili her yıl Arazi Kullanım Bedeli adı altında yıllık kira bedeli ödenir. Bu bedel her yıl Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayımladığı Bedel Artırım Katsayısıyla (BAK) çarpılmak suretiyle arttırılarak ödenir.

#### 3.4. Tarım alanları için izinlerin alınması

Tarım alanlarının tarım dışı amaçla kullanımına izin alınması şartı aranmaktadır. Konuya ilişkin olarak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapan 5578 sayılı Kanun yürürlüğe girmesi ile birlikte söz konusu tesislere ait projenin Toprak Koruma Kurulu tarafından uygun görülmesi ve toprak koruma projelerine uyulması şartıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca elektrik dağıtım tesislerine izin verilebilmektedir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazlar üzerinde havai hatlar için irtifak hakkı tesis edilebilmekte ve sabit tesislerin isabet ettiği alanlar ifraz edilerek kamulaştırma işlemi yürüten ilgili idareler adına tescil edilebilmektedir.

#### 3.5. Hazinesin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların tahsisi

Hazinesin Mülkiyetinde veya Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki taşınmazların yer tahsis işlemleri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik (2007) ve 363 Sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (2014) hükümleri kapsamında yürütülmektedir.

Hazineye ait taşınmazlara yönelik ilgili milli emlak müdürlüklerinden izin alınarak elektrik dağıtım şirketleri adına bedeli karşılığında tapu kaydına şerh düşülerek; irtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama şeklinde yer tahsis işlemleri sonuçlandırılmaktadır.

#### 3.6. Tescil harici alanların proje amacına uygun olarak tahsisi

Proje alanında mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi kamu orta malı niteliğinde taşınmaz malların bulunması durumunda, ilgili idare tarafından Tarım İl Müdürlüğüne müracaat edilerek 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında bu alanların tahsis amaçlarının değiştirilmesi talep edilir.

İlgili mera komisyonunun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, kamu tüzel kişilerince yürütülen faaliyetlere ilişkin bedelsiz olarak, özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen faaliyetlere ilişkin olarak ise 20 yıllık ot gelirine göre belirlenen ücretin lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından ödenmesi ve tahsis amaçları değiştirilen taşınmaz malların Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi ile sağlanmaktadır (Mera Kanunu, 1998: Madde 30).

#### 3.7. Kamulaştırma yöntemleri

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların bir kısmının veya tamamının peşin veya taksitle ödenmek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da zorla alınmasına kamulaştırma (istimlak) denilmektedir.

Kamu idarelerinin ihtiyaç duyduğu taşınmazların kamulaştırma işlemleri Anayasa'nın 46'ncı maddesi ile tanınmıştır.

Burada yapılacak işlemler, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini kapsamaktadır.

##### 3.7.1. Mülkiyet kamulaştırması

Elektrik dağıtım tesislerinden, direk yerleri ve trafo binalarının kamulaştırma sınırına isabet eden gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların mülkiyeti TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılmaktadır.

##### 3.7.2. İrtifak hakkı tesisi

2942 sayılı KK'nın 4. maddesinde yer alan "Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine,

amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.” Hükmü gereğince tesis edilen havai hatların üzerinden geçtiği taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurularak yer tahsis işlemleri yapılabilmektedir.

### 3.7.3. Devir

Kamu tüzel kişilerinin sahip oldukları taşınmaz mal veya irtifak hakları diğer bir kamu kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Başka bir kamu kurumuna ait taşınmaza veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, KK'nın 30. maddesi gereğince kıymet takdirini belirterek taşınmaz sahibi idareye yazılı olarak başvurarak bu taşınmazı satın almak istediğini belirtir.

Kamu yararı kararı almakla yetkili kurum veya Bakanlıklar tarafından alınan devir kararları gereği, devir alınacak taşınmazın bedeline veya devir işlemine ilişkin mal sahibi idarenin muvafakat edip etmedikleri hususunda uygun görüş belirtmesi halinde taşınmaz mal satın alma usulü ile devir alınır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

Taşınmaz sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

### 3.7.4. Trampa

Kamu tüzel kişilerinin ihtiyaç duydukları taşınmazları kamulaştırabilmek için ilgili kuruma ait başka bir bölgede kullanım dışı kalmış taşınmazlarını KK'nın 26'ncı maddesi gereğince kamulaştırılacak taşınmaz maliklerinin rızası ile kamulaştırma bedeline karşılık vermek üzere ilgili taşınmaz maliklerinden talepte bulunarak kamulaştırma işlemini sonuçlandırmayı talep edebilmektedir.

### 3.7.5. Acele kamulaştırma

Yatırımları gerçekleştirilerek ilgili idarelerce işletmeye açılmasının aceleciliğine hükmedilen elektrik tesislerinin acele kamulaştırma talepleri Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca değerlendirilerek Cumhurbaşkanı olurlarına sunulmaktadır. Acele kamulaştırma kararları tesislerin en kısa sürede işletmeye açılması için el atma niteliğini taşır.

İlgili idareler kıymet takdiri dışındaki işlemleri sonradan tamamlanmak üzere KK'nın 27. maddesi gereğince acele kamulaştırma kararı alınan tesislerin inşa edilebilmesi için tesislerin isabet ettiği taşınmazların kıymet takdir işlemleri ile birlikte hazırladığı bilgi, belge ve raporlarla acele kamulaştırma kararı gereği ilgili asliye hukuk mahkemelerinden kamulaştırma bedellerinin belirlenerek taşınmazlar üzerinde tesislerin inşa edilebilmesi için acele el atma kararı talep eder (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 27).

KK'nın 10. maddesine göre belirlenen acele el atma bedellerinin ilgili idare tarafından taşınmaz sahipleri adına peşinen ödendiğini gösterir dekontların ilgili asliye

hukuk mahkemesine sunulmasından sonra ilgili asliye hukuk mahkemesi tarafından verilen nihai kararın ilgili tapu idarelerine bildirilmesi ile birlikte elektrik tesislerinin zaman kaybetmeden işletmeye açılması sağlanır.

Acele kamulaştırma kararı ile kamulaştırma bedelleri peşin ödenen taşınmazlara yönelik el atmanın gerçekleşmesinden sonra kamulaştırma bedellerinin kesinleştirilmesi amacıyla ilgili idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından da bir değerlendirme yapılarak kesinleştirilecek kamulaştırma bedelleri üzerinden taşınmaz sahipleri uzlaşmaya davet edilmektedir. Uzlaşma görüşmeleri sonucunda uzlaşılan maliklerin taşınmazlarının tescil işlemleri sonuçlandırılmaktadır.

Taşınmaz sahipleri ile uzlaşma sağlanmadığı takdirde, bedel tespit ve tescil davaları görülebilmektedir. KK'nın 27. maddesi gereğince tesislerin ivedi olarak işletmeye açılabilmesi için ilk açılan acele kamulaştırma davaları el atma kararı niteliğinde olduğundan bu davalarda herhangi bir tarafa husumet yöneltmez. Ancak, kıymet takdir işlemlerinden sonraki kamulaştırma işlemlerine devam edildiğinde uzlaşma görüşmelerinde malikler ile anlaşmazlık olduğu durumlarda bedel tespit ve tescil davası görülmektedir. Bedel tespit ve tescil davalarında hükmedilen kamulaştırma bedelleri kesin olup, taşınmazlar üzerine bu bedeller üzerinden tescil yapılır. Tesislerin acele olarak işletmeye açılabilmesi için maliklere peşin ödenen bedeller ile sonradan belirlenen kesin kamulaştırma bedelleri arasında fark olması halinde ilgili idare tarafından kamulaştırma bedeli fark miktarınca ek ödeme yapılır veya fazla ödenen kısım icra yoluyla geri alınır.

Acele kamulaştırma gereği el atmadan sonra bedel tespit ve tescil davalarında kesinleşen bedellerin, acele el atma davasında belirtilen ilk bedelden yüksek veya düşük olması halinde fazlaya ilişkin bedeller taraflarca anlaşarak çözülebilmektedir. Ancak fazlaya ilişkin kısımların taşınmaz malikleri tarafından geri ödenmediği takdirde bu bedeller icraya konu olabilmektedir.

## 3.8. Kamulaştırma planlarının hazırlanması

Onaylanan elektrik plan profil ve güzergâh planlarına göre kamulaştırma sınırı içinde yer alan parseller belirlenir.

Elektrik plan ve profillerine uygun olarak güzergâh ve tesis bilgileri hazırlandıktan sonra, ilgili kadastro idarelerinden sayısal altlıklar ile tapu kayıtları temin edilerek kamulaştırma planlarının çizimine başlanabilmektedir.

Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yayımlanmış Genelgeler ve ilgili idarenin belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde kamulaştırma planları hazırlanmaktadır.

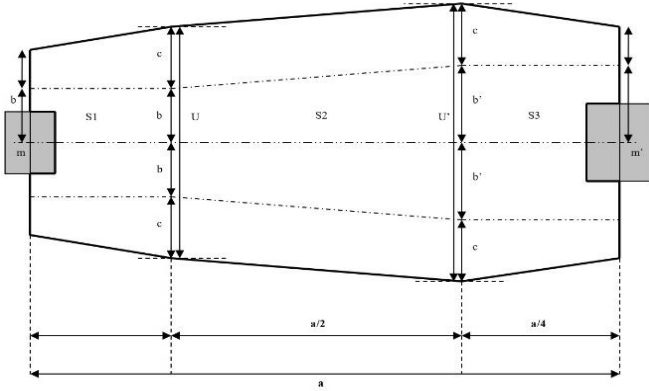
Elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili kamulaştırma planlarının oluşturulmasında, elektrik projesine ait tesis bilgileri ve tesis alanları ile TEDAŞ Genel Müdürlüğünce yayımlanmış tesis türlerine ait listelerden gerekli bilgi ve belgeler dikkate alınmaktadır.

Kamulaştırma planları oluşturulurken kamulaştırma sınırları elektrik plan ve profillerinde yer

alan tesislerin aplikasyon koordinatlarından belirlenmektedir.

Aplikasyon koordinatlarına ek olarak ayrıca havai ve yeraltı kablolarının gerilim etki alanını oluşturan irtifak alanlarına da ihtiyaç duyulmaktadır. Bu alanlar, her gerilim seviyesinde havai hatlar ve yeraltı hatları için farklı olarak belirlenmiştir.

Enerji nakil hatlarında her kilovolt seviyesinde farklı karakteristikte elektrik hatları bulunmaktadır. Elektrik hatlarının karakteristikleri o hattın azami salınımını ve güvenlik mesafesini belirlemektedir. Her enerji nakil hattı için kullanılacak direk tipleri ve hattı, bölgenin coğrafi yapısına, iklim koşullarına, hat üzerinde yer alan devre sayısına ve hattın karakteristiğine göre belirlenmektedir. Havai hatların irtifak alanlarının nasıl hesap edileceği aşağıdaki şekilde gösterilmiştir (Şekil 3).



Şekil 3. İrtifak Alanı (Gabari) (TEDAŞ, 2024)

$$U = 2 \cdot (b + c)$$

$$U' = 2 \cdot (b' + c)$$

$$S1 = \left( \frac{((U + 2 \cdot (b + e)) \cdot a)}{2} \cdot \frac{a}{4} \right) - \frac{m}{2}$$

$$S3 = \left( \frac{((U' + 2 \cdot (b' + e)) \cdot a)}{2} \cdot \frac{a}{4} \right) - \frac{m'}{2}$$

$$S2 = \frac{(U + U') \cdot a}{2} \cdot \frac{a}{2}$$

$$S = S1 + S2 + S3$$

m = Birinci Direğin İstimlak Alanı (m<sup>2</sup>)

m' = İkinci Direğin İstimlak Alanı (m<sup>2</sup>)

a = İki Direk Arasındaki Mesafe (m)

b = Birinci Direğin Konsol Boyu (m)

b' = İkinci Direğin Konsol Boyu (m)

e = Emniyet Mesafesi (36 kV gerilim seviyesinin altındaki hatlar için 2m).

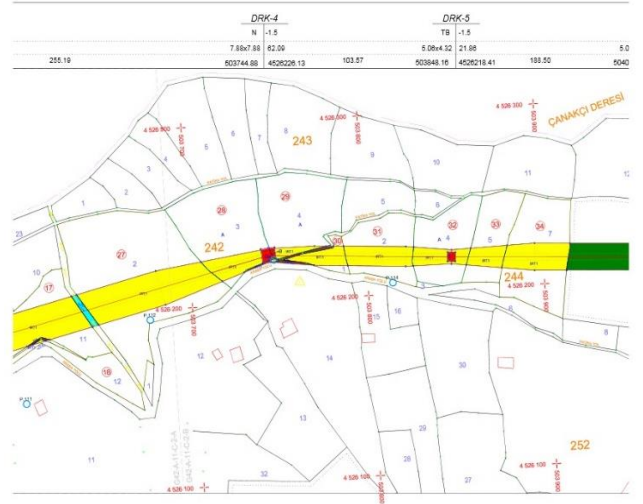
U = Birinci Direkten Çıkan Hattın Salınım Mesafesi (m)

U' = İkinci Direkten Çıkan Hattın Salınım Mesafesi (m)

c = Azami Salınım + Emniyet Mesafesi (m)

S = Toplam İrtifak Alanı (m<sup>2</sup>)

Kamulaştırma planları oluşturulduktan sonra, kamulaştırma işlemlerinde kullanılacak ölçü krokileri, beyannameler, malik listeleri, tesis koordinatları ve diğer bilgi ve belgeler mevzuatta belirtilen şekilde ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan usul ve esaslara bağlı kalınarak hazırlanmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Enerji Nakil Hattı Kamulaştırma Planı

### 3.9. Kamu yararı kararı/kamulaştırma kararlarının alınması

EPK'nın 19. maddesi gereğince elektrik dağıtım tesisleri için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından kamu yararı kararı alınarak kamulaştırma işlemlerine başlanılmaktadır.

Ayrıca imar sahaları üzerinde yer alan taşınmazlara ilişkin ilgili belediyesince teknik altyapı alanı olarak yer tahsisi yapılmış ve kamusal alan olarak ayrılmış alanların kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı kararı alınmamakla birlikte bu alanlar için sadece kamulaştırma işlemlerine başlanıldığını gösterir kamulaştırma kararı alınmaktadır.

#### 3.9.1. Kamulaştırma şerhi

KK'nın 7. maddesi gereğince kamulaştırma kararı/kamu yararı kararı alınan taşınmazların tapu kaydına şerh konulur. Şerh konulan taşınmazların üzerinde, taşınmaz malikleri, ilgili belediyeler, tapu ve kadastro müdürlükleri, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü veya diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılacak olan arazi düzenlemesi, cins değişikliği, satış, ifraz, tevhit, vb. işlemlere ilişkin ilgili tapulardan kamulaştırmayı yapacak idare adına bilgilendirme yapılması gerekmektedir.

KK'nın 7. madde şerhine yönelik şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde ilgili idare tarafından herhangi bir işlem yapılmaması veya 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmemesi halinde bu şerh ilgili tapu idaresince resen sicilden silinir (Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Ancak her ne kadar bu ifade kanunda yer almış olsa dahi ülkemizde taşınmaz yönetimi birliğinin oluşmaması ve kamu hizmetlerinde aksamaya neden olmaması için TEDAŞ Genel Müdürlüğünün muvafakati olmadan bu şerhin terkinin işlemlerine yönelik ilgili tapu müdürlükleri tarafından işlem yapılmamaktadır.

İlgili idare tarafından kamulaştırılacak taşınmazların tapu kütüğüne KK'nın 7. madde şerhi

işlendikten sonra kamulaştırma işlemleri başlatılmaktadır.

### 3.10. Kıymet takdir işlemleri

Kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedellerinin tespitine yönelik yürütülecek çalışmalarda KK'nın 11. maddesinde yer alan kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasında; arazi özelliğine sahip olan taşınmazlarda "taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini," Arsa özelliğine sahip olan taşınmazlarda ise "kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini," üzerinde yapı ve müstemilatı olan taşınmazlarda, "kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapım maliyet hesapları ve yıpranma payını," hükmü dikkate alınarak bedel takdirinin yapılması hüküm altına alınmıştır (Kamulaştırma Kanunu, 1983; Madde 11).

Bu kapsamda, kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdiri için ilgili idare bünyesinde en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla Kıymet Takdiri Komisyonu kurularak KK'nın 11. maddesi hükümleri gereğince konu ile ilgili kurum ve kuruluşlardan (Sanayi ve Ticaret Odalarından, Tarım İl Müdürlüklerinden, Tapu Müdürlüklerinden ve mahalli emlak alım-satım bürolarından) alacağı bilgilerden yararlanarak taşınmazların kıymet takdirleri tespit edilmektedir.

Kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedelleri; taşınmaza isabet eden elektrik dağıtım tesislerine, taşınmaz üzerinde kurulacak irtifak hakkına ve geri kalan kısmın kullanılıp kullanılmayacağı vb. durumlara göre tespit edilmektedir.

Kamulaştırma işlemlerinde elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği irtifak alanlarının kamulaştırma bedelleri belirlenirken, bu alanın tamamının kamulaştırılmadığı göz önüne alınarak, bu alanların kamulaştırılacak taşınmazın geri kalan kısmının değerinde meydana getireceği değer düşüklüğü de dikkate alınmaktadır.

KK'nın 11. maddesi hükümlerine göre taşınmazların kıymet takdiri için tarım arazilerinde kapitalizasyon oranları ve arazi gelirleri ile arazi üzerindeki varlıkların değerleri dikkate alınır. Arsa değerlerinin tespitinde ise emsal satış değerleri, vergi kayıtları ve piyasa araştırmaları dikkate alınmaktadır.

Kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdirinde taşınmazların bulunduğu mevki ve koşullarına göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olması veya arsa ve arazi özelliği taşıma durumu esas alınır.

Kamulaştırma alanı/güzergâhındaki taşınmazların arsa, arazi ayrımlarının yapılması, kıymet takdir işlemlerinde önemli bir husustur.

#### 3.10.1. Arsa ve arazi ayrımının yapılması

Kıymet takdir işlemleri yapılacak parsellerin arsa ve arazi ayrımının yapılması için imar planı ve mücavir alan içerisinde kalıp kalmadığı ile mücavir alan içerisinde kalanların belediye hizmetlerinden yararlanıp

yararlanmadığı ve onaylı imar durumu belgelerinin olup olmadığına bakılmaktadır.

Arsa ve arazi ayrımının yapılmasında görüş ayrılıkları olduğundan buna yönelik Yargıtay'ın 17.04.1998 tarih ve 1998/1 Karar Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararında, "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan taşınmazlardan nazım imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olan taşınmazlar vergi hukuku uygulamasında olduğu gibi, kamulaştırma hukuku uygulamasında da arsa sayılabilmesi için, Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün, 6122 sayılı Kararnamesinin 1/b bendinde sayılan, fiilen meskun halde bulunma ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında olma" koşullarını taşıyan taşınmazlar arsa niteliğinde değerlendirilir. Bu hükme göre mücavir alan sınırları içerisinde yer alan taşınmazlardan belediye hizmetlerinden faydalanmayan ve iskân sahası olarak ayrılmamış alanlar ile zirai faaliyette kullanılan taşınmazlar arsa niteliğine haiz değildir (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararı, 1998).

#### 3.10.2. Arsalarda kıymet takdir işlemleri

Kamulaştırılacak arsa niteliğindeki taşınmazların değerlerinin tespitinde, ilgili Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Sanayi ve Ticaret Odalarından, Milli Emlak Müdürlükleri ile mahalli emlak alım ve satımı yapan bürolardan arsa fiyatları ile ilgili varsa emsal satış bedelleri ile birlikte bilgi ve belgeler toplanmaktadır.

Arsaların kıymet takdiri yapılırken bu taşınmazların işyerlerine ve meskûn yerlere mesafesi ve ulaşım durumu, belediye hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığı, imar alanındaki yapı alanı ve niteliği, taşınmazın şekli ve cepheleri, sosyal ve ekonomik imkanlara yakınlık vb. hususlar dikkate alınarak arsa niteliğindeki taşınmazların kıymet takdir işlemleri yürütülmektedir (TEDAŞ, 2024).

#### 3.10.3. Arazilerde kıymet takdir işlemleri

Kamulaştırılacak arazi niteliğindeki taşınmazların yıllık ortalama net geliri, ortalama alım-satım değerleri ve bölgede veya köyde belirlenmiş kapitalizasyon faiz oranları hesap edilir. Buna ek olarak arazi alım-satım değerleri de araştırılarak kıymet takdir işlemlerinde bu değerlerden yararlanılır.

Arazilerin kıymet takdirinde kullanılan kapitalizasyon oranı, arazilerin yıllık net gelirinin arazilerin alım veya satım değerlerine oranı ile tespit edilir (TEDAŞ, 2024).

Kapitalizasyon oranı, tarım arazilerinin kıymet takdirinde ilçe veya köylerin genel özelliklerini yansıtır. Bu oranın hesabında mümkün olduğunca aynı özelliklere sahip ve aynı bölgede yer alan birden fazla taşınmazın kapitalizasyon oranı hesap edilerek bunların ortalamasının alınması ile bölgedeki bütün taşınmazlar için kıymet takdir niteliğinde kullanılabilecek ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilebilir.

Ayrıca arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürün münavebe sistemlerinin tespit edilmesi, münavebe sistemine giren ürünlerin yıllık ortalama verimlerinin araştırılması ve ürün birim fiyatlarının belirlenmesi ve

bunun sonucunda maliyet, üretim ve satış değerlerinin hesap edilerek çiftçinin eline geçen fiyatların saptanması kıymet takdir işlemlerinde önemli bir unsurdur.

Arazilerden çiftçinin elde ettiği gelirin ve net kazancın tespit edilebilmesi için taşınmaz üzerinde yetiştirilen tarım ürünlerinin verilerine ilişkin münavebe sistemleri de dikkate alınarak ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından (Ziraat Odaları, Sanayi ve Ticaret Odaları, Tarım Ürünleri Kooperatifleri, Tarım İl Müdürlükleri, TÜİK Bölge Müdürlükleri vb.) sayısal veriler toplanmaktadır.

Arazinin yıllık ortalama net geliri, parselin niteliklerine göre bölgede veya köyde belirlenmiş kapitalizasyon oranına bölünerek, arazinin ham toprak değeri hesaplanır. Bu değer arazinin verimliliğinin ölçüsünü gösterir kıymetidir. Buna ek olarak arazi üzerinde varsa yapı ve müştemilatlar eklenerek kamulaştırma bedeline ilave edilir.

#### 3.10.4. Yapıların değerinin tespit edilmesi

Arsa ve araziler üzerinde bulunan yapıların değerlendirilmesinde, yapıların temsil ettiği kullanım türü, kullanımı etkileyen mevzuat (imar şartlarının getirdiği kullanım kısıtlamaları vb.), yapının kullanım durumu, yaşı ve şekli ve bütün müştemilatların değerlendirilmesi dikkate alınarak kamulaştırma neticesinde kullanımı kısıtlanacak olan yapıların kıymet takdiri kamulaştırma kapsamında dikkate alınmaktadır.

#### 3.11. Adres araştırmasının yapılması

Kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdirlerinin yapılmasından sonra taşınmazların kamulaştırma yolu ile satın alınabilmesi için taşınmaz maliklerine pazarlığa çağrı bildirimini göndererek taşınmaz malikleri uzlaşmaya davet edilir. Buna ilişkin KK'nın 7. maddesinde yer alan "kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir." hükmü gereğince adres araştırması yapılmaktadır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 7).

Adres araştırmasında Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS) üzerinden veya ilgili muhtarlıklardan bilgi veya belge temin edilebilmektedir. Ancak resmi kayıtlardan adresleri tespit edilemeyen taşınmaz maliklerinin adresleri için ilgili belediyelerden, kaymakamlıklardan, kolluk kuvvetlerinden, Tapu Müdürlüklerinden, Mal Müdürlüklerinden, Vergi Dairelerinden vb. kamu kurum ve kuruluşlarından bilgi ve belgeler temin edilerek adres araştırması yapılabilmektedir.

#### 3.12. Pazarlığa çağrı bildirimleri ile uzlaşmalı ve uzlaşmasız tutanaklarının hazırlanması

7201 Sayılı Tebligat Kanunu gereğince taşınmaz maliklerinin uzlaşmaya davet edilebilmesi için malik adreslerinin araştırılmasından sonra adresleri tespit edilen taşınmaz maliklerinin KK'nın 8. maddesi gereğince taşınmaz malikine taşınmazının kamulaştırılacağına bilgisini vermek ve uzlaşmaya

davet için pazarlığa çağrı bildirimini gönderilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 8).

2016 yılının Ağustos Ayından önce KK'ya göre yürütülen kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz malikleri, kamulaştırma işlemlerinin sonuçlanması için ilgili tapu birimlerinde yürütülecek tescil işlemlerinde bulunarak ferağ vermesi bir zorunluluktur. Ancak KK'nın 8. maddesinde yapılan 20 Ağustos 2016 tarihli değişiklik ile bu zorunluluk ortadan kaldırılmış ve taşınmaz maliklerinin imzalamış oldukları uzlaşma tutanakları ferağ beyanı niteliğini kazanmıştır.

Kamulaştırma işlemlerinde pazarlık usulü ile satın almak için gönderilen pazarlığa çağrı bildirimlerinde, kıymet takdirinde belirlenen bedele ilişkin herhangi bir bilgiye yer verilmez. Bu davet kapsamında idareye gelen taşınmaz malikleri ile idare bünyesinde kurulacak en az 3 kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu arasında uzlaşma zemini oluşturulur. Bu kapsamda kamulaştırma bedelinde uzlaşılacak taşınmaz malikleri/kanuni temsilcisi ile imzalanacak uzlaşma tutanağı taşınmaz malikinin ferağ beyanı yerine geçer. Taşınmaz malikinin uzlaşması ile birlikte tapuda idare adına tescilli yapıldıktan sonra uzlaşılacak taşınmaz maliklerinin hisseleri oranında kamulaştırma bedelleri 45 gün içerisinde banka hesap numaralarına yatırılır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 8).

#### 3.13. Davalar

##### 3.13.1. Satın alınamayan taşınmazların temini için bedel tespit ve tescil davalarının açılması

Kamulaştırma veya yer tahsisine ihtiyaç duyulan taşınmazlardan gerçek veya özel hukuk tüzel kişi mülkiyetinde bulunan taşınmazların temininde öncelikle başvurulması gereken yöntem satın alma usulüdür. Ancak satın alma usulünün gerçekleştirilememesi halinde bedel tespit ve tescil davası açılarak istenilen taşınmazın TEDAŞ adına tescilli istenilmektedir.

Pazarlık görüşmeleri sonucunda maliki pazarlığa gelmeyen veya bedelde anlaşmayan malikler için düzenlenmiş uzlaşmasız tutanaklar ve adreslerine ulaşılamayan taşınmaz maliklerinin iadeli taahhütlü tebligatları ile mülkiyeti üzerinde ihtilaf bulunan taşınmazların tapu kayıtları ve ilgili idarelerin görüşleri ile birlikte bu taşınmazların TEDAŞ adına tescilli için KK'nın 10. maddesi gereğince kamulaştırma bedellerinin tespiti ile TEDAŞ adına tapuda tescilli için taşınmazların bulunduğu il veya ilçelerin ilgili asliye hukuk mahkemelerinde bedel tespit ve tescil davası açılmaktadır. İlgili asliye hukuk mahkemelerinde dava açıldığına dair bilgi ve belgeler ile birlikte dava açılan taşınmazların tapu kütüğüne KK'nın 31/b maddesi gereğince şerh konulması için ilgili tapu müdürlüklerine bildirimde bulunmaktadır.

İlgili mahkeme başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde duruşma günü belirlenir. İlgili mahkemeler tarafından, dava açılan taşınmaz maliklerine meşruhatlı davetiye ile adresleri tespit edilemeyenlere ise 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28. maddesi gereğince ulusal veya yerel gazetelerde ilan yoluyla bildirmek suretiyle duruşmaya katılmaya çağırılır. Bedel tespit ve tescil davasında taşınmaz malın değerine ilişkin taşınmaz



maliklerinin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde bildirmeleri gerektiği yapılan ilanda belirtilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 10).

Kamulaştırma davalarının neticelendirilmesine ilişkin KK'nın 10. maddesinin son fıkrasında "...İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir..." hükmü gereğince ilgili mahkeme tarafından verilen tescil kararı kesin olup, bu karar gereği ilgili tapuda gerekli tescil işlemleri ile idare adına tescil işlemi yapılabilmektedir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 10).

### 3.13.2. Devir için olumsuz görüş belirten kurum/kuruluşlara yönelik danıştay idari dairelerinde dava açılması

Taşınmaz sahibi idare 60 gün içinde talebe cevap vermez veya olumsuz görüş belirtir ise satın almak isteyen idare söz konusu taşınmazın devir alınabilmesi için Danıştay İdari Dairesinde dava açar (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

Danıştay İdari Dairesinde açılan davada devir işlemine olumlu karar çıkması halinde alıcı idarece belirlenen bedel karşılığında taşınmaz sahibi idareden taşınmazın devri istenir. Taşınmaz sahibi idare tarafından belirlenen bedele itirazda bulunulması durumunda alıcı idare tarafından taşınmaz malın bulunduğu ilgili asliye hukuk mahkemelerinde bu taşınmazın bedel tespiti ve alıcı idare adına tescili için bedel tespit ve tescil davası açılır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

### 3.13.3. Devir alınacak taşınmazlara yönelik bedel tespit ve tescil davalarının açılması

TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından diğer kurumlardan devir alınacak taşınmazların devir işlemlerinde, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre taşınmaz malın bulunduğu yerde asliye hukuk mahkemesine başvuru yapılarak, kamulaştırma bedelinin tespiti ve TEDAŞ adına tescili istenir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

İlgili mahkeme tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı

idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

### 3.13.4. Kamulaştırmaz el atma davaları

Kamu kurumlarının faaliyetleri ile ilgili olarak kamu tesislerinin kamulaştırma işlemi tamamlanmadan ve kamulaştırma bedeli ödenmeksizin, yasalara uygun olmayan yöntemlerle özel mülkiyetteki taşınmazlara el konulabilmektedir.

İlgili idareler açısından kamulaştırmaz el atmanın iki temel nedeni vardır. Bunlar;

1-İlgili idarelerde yeterli kaynak ayrılmaması,  
2-Arazi uygulamalarının kamulaştırma uygulamaları ile çakışması olarak sıralanabilir.

Taşınmaz yönünden hukuki ve fiili olmak üzere kamulaştırmaz el atma beş farklı şekilde ortaya çıktığı söylenebilir. Bunlar;

1-Kamulaştırma işlemi yapılmadan fiilen el atma,  
2-Kamulaştırma işlemi tamamlanmadan fiilen el atma,

3-Hukuken "yok" hükmündeki bir idarî işleme dayanarak fiilen el atma,

4-İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine dayanarak taşınmazın yüzde 45'ine kadar "Düzenleme Ortaklık Payı" alınması yoluyla hukuken el atma,

5-Arazi düzenleme (imar, arazi toplulaştırma, köy yerleşim yeri, özel planlama alanları vb.) planında kamu hizmetine tahsis edilmekle birlikte gerekli kamulaştırma işleminin beş yıl içinde yapılmaması dolayısıyla mülkiyet hakkını mağduriyet doğuracak şekilde sınırlandırarak hukuken el atma, maddeleri altında incelenebilir (Palancıoğlu, 2022).

Kamu idareleri tarafından kamulaştırma işlemi yapılmadan veya kamulaştırma işlemi tamamlanmadan ya da hukuken "yok" hükmündeki bir idarî işleme dayanarak yapılan kamulaştırmalarda "kamulaştırmaz fiil el atma" işlemi söz konusudur.

Arazi düzenleme (imar, arazi toplulaştırma, köy yerleşim yeri, özel planlama alanları vb.) planında kamu hizmetine tahsis edilmekle birlikte gerekli kamulaştırma işleminin beş yıl içinde yapılmaması dolayısıyla mülkiyet hakkını mağduriyet doğuracak şekilde sınırlandırarak yapılan işlemler hukuki el atmanın konusudur.

Fiili el atmalar, kamulaştırılacak taşınmazın amaca tahsis edilmeksizin ve bedel ödenmeksizin el atıldığı durumu ifade eder. Hukuki el atma ise, idarenin hukuka uygun bir şekilde almış olduğu bir kararın doğrudan veya dolaylı bir sonucudur. Hukuki el atma, kamu tarafından yapılması gereken kamulaştırmanın kanunlarda öngörülen süre içerisinde yapılamaması nedeniyle ortaya çıkan kısıtlılık durumudur. Kamulaştırmaz el atmalarda fiili el atmalar kamulaştırma bedeli ödemelerinin yapılmamış olması ve kamulaştırma sürecinin aksaması kaynaklıdır. Hukuki el atmaların

temel nedeni ise kamulaştırma işlemine konu planların uzun yıllar sonuçsuz kalmasıdır.

Kamulaştırmaz el atma davası bir kanuni hak olarak görülmeyle birlikte bunu fırsat bilen avukatlar dava dosyasından vekâlet ücreti alabilmek için elektrik dağıtım tesislerinin güzergâhlarını tespit ederek güzergâh üzerinde yer alan taşınmaz malikleri ile yaptıkları görüşmelerde vatandaşların haklarını koruma vaadiyle vatandaşlardan vekâlet toplamaktadır. Bu durum her ne kadar vatandaşın kendi hakkını koruduğu şeklinde yorumlanabilecek olsa da avukatların çıkar sağlama peşinde oldukları gözlemlenmiştir.

Kamulaştırılacak taşınmaz maliklerinin alacak olduğu cüz-i miktardaki kamulaştırma bedelleri için avukatlar tarafından devletten yüklü miktarlarda vekâlet ücretleri alınmakta ve kamu zararına sebebiyet vermektedir.

### 3.14. Tescil işlemlerinin sonuçlandırılması

Kamulaştırma bedelinde uzlaşılacak taşınmaz malikleri/kanuni temsilcisi ile uzlaşma tutanağı imzalandıktan sonra uzlaşılacak taşınmaz maliklerinin hisseleri oranında tapuda idare adına tescili yapılır.

Satın alınamayan taşınmazlara ilişkin ilgili asliye hukuk mahkemelerinde bedel tespit ve tescil davalarının açılmasından sonra ilgili mahkeme tarafından belirlenen kamulaştırma bedelleri ilgili idarelerce taşınmaz malikleri hesaplarına ödendikten sonra taşınmazların idare adına tescili talep edilir.

Kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun idare tarafından ibrazı halinde ilgili mahkeme taşınmaz malın idare adına tesciline karar verir ve bu karar tapu dairesine bildirildikten sonra taşınmaz malın tescil işlemleri sonuçlandırılır.

İlgili kurumlardan devir alınan taşınmaz mallar devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başka bir kamusal amaçla dahi olsa kullanılamaz. Devralınan taşınmazın devreden idarenin izni dışında başka bir amaca tahsis edilmesi durumunda KK'nın 23. maddesi gereğince devreden idare taşınmaz malı geri alabilir. Bu hususta devralınan taşınmazın beyanlar hanesine şerh verilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

#### 3.14.1. Kamulaştırma davalarının takip edilmesi

Kamulaştırma işlemleri sonucu kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedelinde uzlaşma sağlanamayan taşınmazlara ilişkin bedel tespit ve tescil davası açılan taşınmazların takip edilerek tescilinin yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırma davaları sonuçlandırılarak TEDAŞ adına tesciline hükmedilen taşınmazlardan tescil işlemleri sonuçlandırılmayan taşınmazların kamulaştırma bedelleri icraya konu olabilmekte ve kamu zarara uğramaktadır. Bu nedenle kamulaştırma davalarının takibi önem arz etmektedir.

#### 3.14.2. Taşınmaz cins ve şekil değişikliği işlemlerinin takibi

Elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazların tapu kütüğüne işlenen 7. madde şerhlerinin 6 ay geçtikten sonra terkin edilmesi ile ilgili mevzuatta hüküm bulunmasına rağmen kamu idarelerinin mal ve kaynaklarının korunması bakımından bu şerhler ilgili tapu idareleri tarafından ilgili idarenin izni alınmadan silinmemektedir. Bu şerhler herhangi bir alım satım veya işleme engel teşkil etmediğinden ilgili idarelerin görüşleri alınarak tapu idareleri tarafından sicillerden silinebilmektedir.

Ancak KK'nın 31/b şerhi konulan taşınmazlara ilişkin her türlü tapu ve kadastro işlemine kamulaştırma işlemleri süresince kısıtlama getirilmiştir. Bu taşınmazlar kamulaştırma işlemleri süresince devredilemez, satılamaz veya taşınmaz üzerinde cins ve şekil değişikliğine gidilemez. Bu taşınmazların üzerinde bulunan 31/b şerhi kamulaştırma işlemleri sonucunda yapılan tescil işlemleri ile birlikte ilgili tapu dairesince resen sicilden silinir.

Takibi yapılmayan taşınmazlara yönelik yetkili idareler (Belediyeler, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Tapu Kadaströ Müdürlükleri) tarafından yapılan, imar düzenlemeleri, arazi toplulaştırma çalışmaları vb. nedenlerle daha önce şerh tesis edilen taşınmazların yerleri arazide yer değiştirdiğinden mevcut proje üzerinde yer alan taşınmazlar yer değiştirdiğinden mevcut durumları tesislerin isabet etmediği başka alanlara taşınmaktadır. Örneğin arazi niteliğinde olan bir taşınmazın tapu kütüğünde 31/b şerhi işlendikten sonra o taşınmaz imar uygulaması görmektedir. Daha önce 31/b şerhi tesis edilmiş parselin imar sahasında başka parsel ile birleştirilerek imar parseli oluşturması kamulaştırma işlemleri süresince mevzuata aykırıdır. Ancak ülkemizde uygulama birliğinin olmaması ve taşınmaz yönetim sisteminin olmaması nedeniyle kamulaştırma işlemlerinde benzeri sorunlar ile karşılaşılabilir.

## 4. Bulgular

Kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri uygulamalarında elde edilen sonuçların incelenmesi neticesinde tespit edilen sorunların dört farklı nedeni olduğu ortaya konulmuştur. Bunlar;

- İlgili idarelerde yeterli kaynak ayrılması,
- Taşınmaz yönetim sisteminin olmaması,
- Taşınmaz değerlendirme modelinin olmaması,
- Mevzuat eksikliği olarak değerlendirilebilir.

Kamulaştırma sürecinde yaşanan gecikmelerden kaynaklı olarak, arazilerin geometrik yapıları ve tapu bilgileri değişebilmektedir. Taşınmaz bilgilerinin değişmesi, projelerde değişikliğe gidilmesine neden olmakta ve proje değişiklikleri de idareler için kayda değer mali külfet oluşturmaktadır.

Kamulaştırma işlemleri sürecinde, uygulama bölgesinde bulunan taşınmazların, cins değişiklikleri, kadaströ yenilemesi, imar, arazi toplulaştırma, ifraz, tevhit, vb. uygulamalar görmeleri nedeniyle kamulaştırma planları revize edilebilmekte veya elektrik dağıtım tesisi projeleri iptal edilebilmektedir.

Özellikle güzergâh şeklindeki (enerji nakil hattı, boru hattı vb.) tesislerin kamulaştırma işlemleri diğer kamu faaliyetlerindeki kamulaştırma işlemlerinden daha

karmaşık olmakla birlikte daha uzun sürede sonuçlandırılmaktadır.

Diğer yandan, elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kıymet takdir işlemlerinde belirlenen bedellerin taşınmaz malikleri tarafından kabul edilmemesi sonucu açılan kamulaştırma davaları ile kamulaştırma süreci uzamakta ve bu da dolaylı olarak yatırımların işletmeye açılmasını aksatmaktadır.

Yapılan bir araştırmada, kamulaştırma işlemlerinde yaşanan sorunların kaynağının tespiti ile ilgili olarak kamu kurumları yetkilileri ile yapılan ankette elde edilen verilerde, cevapların tamamına yakını, araziyle ilgili faaliyetlerde yaşanan koordinasyon sorununu örneklerken, harita yapımı ve taşınmaz değerlendirilmesi alanında yaşanan karmaşadan da söz edilmektedir (Çete, 2008).

#### 4.1. Taşınmaz yönetimi sorunları

Kamulaştırma işlemlerinin sonuçsuz kalmasının temel nedenlerinden biri ülkemizde taşınmaz yönetimi sisteminin bulunmamasıdır.

Enerji nakil hatlarının kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinde karşılaşılan en önemli sorunun taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklandığı belirtilmektedir (Döner & Kaya, 2021).

Ülkemizde belirlenmiş bir taşınmaz değerlendirme yöntemi bulunmaması, elektrik tesisi yatırım maliyetlerinin artmasına sebebiyet vermektedir (Yılmaz & Alkan, 2022).

Taşınmaz yönetimi sistemleri, buldukları bölgede kamu ve özel ayrımı yapılmaksızın her türlü taşınmaz ihtiyacı için gerekli planlamayı yaparak ileride öngörülebilir taşınmaz sorunlarının önüne geçilebilmesi için başvurulması gereken bir yöntemdir.

Taşınmaz planlarının bir bütün olduğu göz önüne alındığında ilgili idarelerce tek taraflı olarak kamulaştırma yapılabileceği düşünülemez. Faaliyet alanında yetkili belediye veya ilgili kuruluşun da kamu alanı şeklinde gerekli amaca tahsis izni gerekmektedir.

Her ne kadar imar planlarında kamu ortaklık payı için alanlar ayrılıyor olsa da bir kamu tesisi olan elektrik dağıtım tesislerinin imar uygulamalarında dikkate alınmaması nedeniyle TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ilgili belediyelerden imar plan tadilatı vasıtasıyla teknik altyapı alanı tahsisi sağlanabilmektedir.

Kamu yatırımları için gerekli alanların arazi toplulaştırma ile temin edilebileceği, ayrıca yapılacak olan kamu yatırımı büyük alan değil de uzun güzergâh bazı projeler olması halinde arazi yönetimi sistemlerinin kullanılmasının kamu yatırımları açısından daha çok kazançlı olacağı ifade edilmektedir (Demiraslan, 2019).

#### 4.2. Taşınmaz değerlendirme sorunları

Taşınmaz değerlendirme işlemlerinde ülkemizde kanıksanmış bir değerlendirme yöntemi bulunmamasıyla birlikte genellikle emsal yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi gibi yöntemler kullanılmaktadır. Ancak bu yöntemler arasında bile değerlendirme yapıldığında çok büyük farklılıklar ortaya çıkabilmektedir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma bedellerinde taşınmaz

malikleri ile uzlaşma sağlanamaması nedeniyle kamulaştırma bedelleri yargı yoluna taşınmaktadır. Bu davalar nedeniyle kamulaştırma süreci planlanandan uzun sürmekte ve ilave dava masrafları ile yatırım giderleri artmaktadır.

Her ne kadar kamulaştırma sürecinde bedel tespit ve tescil dava yoluna gidilmiş olsa da mahkeme bilirkişileri tarafından somut verilerden uzak ve bilimsel veriler kullanılmadan sadece objektiflik ilkesi göz önüne alınarak sağlıklı bir değerlendirme yapılması da mümkün değildir.

Mahkemelerin atadığı taşınmaz değerlendirme bilirkişilerinin mesleki yeterliliklerinin bulunmadığı, bilirkişi raporlarının teknik verilerden uzak olduğu ve dava sürecinde kadastro ve tapu bilgileri değişikliklerine herhangi bir kısıtlayıcı kanun hükmü bulunmaması nedeniyle taşınmaz bilgilerinde yapılacak herhangi bir değişiklik neticesinde kurumların zarara uğradığı sonucu ortaya konulmuştur (Palancıoğlu, 2022).

Kamulaştırma bedelinin tespitinde görevlendirilecek bilirkişilerin uygulamaya yönelik deneyim eksiklikleri ve yasal prosedürlerdeki eksikliklerin taşınmaz değerlendirmede olumsuz etki oluşturduğu ifade edilmiştir (Engindeniz vd., 2015).

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma işlemlerinde genellikle irtifak alanları değerlemeye konu olmaktadır. Ancak mevcut durumda irtifak alanlarının değerlemesine yönelik belirlenmiş bir yöntem bulunmaması nedeniyle her değerlendirme komisyonu tarafından farklı değerlendirme oranları uygulanabilmektedir.

Taşınmazların değerlendirme yöntemlerinde özellikle irtifak alanlarının değerlemesinde kullanılan objektif olma ifadesi her ne kadar “adil ve tarafsız olma” tanımına uygun bir çağrışım olsa da somut delillere dayanmadığından her değerlendirme komisyonunun görsel yorumlarına dayanan şahsi değerlendirme bilgilerini yansıtmaktadır.

Taşınmazların kamulaştırma işlemlerinde enerji nakil hatlarının sebep olduğu değerlendirme düşüklüğüne etki eden faktörlerin etki oranlarının belirlenmesinin tamamen değerlendirme komisyonu bilirkişilerine bırakılması ve her ayrı komisyon tarafından farklı oranların dikkate alınması adil bir değerlendirme açısından mümkün olmadığı yapılan araştırmalarda ortaya konulmuştur (Marabaoğlu & Uzun, 2024).

Bunu destekler nitelikte yapılan bir araştırmada da irtifak alanlarının değerlemesinde, objektiflik ilkesi yerine, somut verilere dayalı olan ve irtifak alanı etkenleri, etki ağırlıkları ve puanlama sistemi kullanılarak oluşturulan irtifak alanı değerlendirme modelinin, enerji nakil hattı kamulaştırmalarındaki irtifak alanları değerlendirilmesinde başarı yüzdesini artıracığı öngörülmüştür (Yılmaz & Alkan, 2022).

Değerlendirme çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan veriler her taşınmaz için yeniden sahadan ve kurumlardan toplanmak zorunda kalmakta ve bu işlemler sırasında resmi kurumlardan elde edilecek değerlemeye konu verilerin temininde çeşitli zorluklarla karşılaşılmaktadır. Bu nedenle, güçlü bir kurumsal yapı, güncel bir veri tabanı ve alanında uzman değerlendirme uzmanları birliği kurularak, yasal, kurumsal ve teknik açıdan güçlendirilmiş bir taşınmaz değerlendirme modeli ile

başarılı sonuçlar alınabileceği ortaya konulmaktadır (Erdem, 2019).

Bir diğer araştırmada, güncel, gerçekçi ve tüm kurumlara açık şekilde kurulacak CBS tabanlı bir veri altyapısına sahip taşınmaz değerlendirme programının taşınmaz temininde sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için gerekli olduğu ifade edilmiştir (İncekara & Lala, 2023).

4 Şubat 2019 tarih ve 30677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 16-23 maddeleri uyarınca yapılan yasal düzenleme ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı kurulmuş ancak kamulaştırma işlemlerinde henüz etkin olarak kullanılabilmesi için gerekli girişimler tamamlanamamıştır.

## 5. Sonuç ve Öneriler

Kamu yatırımlarının korunması ancak hizmetin sürdürülebilirliğinin sağlanması ile mümkündür. Elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılmasında ön şart olan kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinde karşılaşılan sorunlara getirilecek çözümler kamu yatırımlarının korunması bakımından büyük önem arz etmektedir.

Yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular ışığında kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinde taşınmaz yönetim sistemi ile taşınmaz değerlendirme modelinin birlikte kullanılmasının kamu yatırımları açısından önemi ortaya konulmuştur.

Bu bağlamda kamu yatırımı yapılan bölgelerde taşınmaz planı uygulama yetkisi bulunan tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler, tarım il müdürlükleri ve ilgili planlayıcılar tarafından üst planlarda gerekli kamu alanlarının ayrılmasının kamu hizmetlerinin yürütülmesi açısından daha yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

Örneğin imarlı alanlarda bölgenin tüm ihtiyaçları göz önünde bulundurularak o alanın ihtiyacını karşılayacak kamu tesislerinin gerektirdiği taşınmazların öncelikle imar planlarında kamu alanı olarak tahsisinin sağlanması plan bütünlüğü açısından önemlidir.

Buna örnek olarak imar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payı (DOP) veya kamu ortaklık payından (KOP) elde edilen yerlerden elektrik dağıtım tesislerine de yer ayrılması imar planlarının bütünlüğü açısından önem arz etmektedir.

Kamulaştırma işleminin yapılacağı faaliyet alanında makro ölçekte planlama yetkisine sahip (belediyeler, tapu ve kadastro müdürlükleri, valilikler, defterdarlıklar, organize sanayi bölgeleri) ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından kamu tesisleri için gerekli yer tahsis işlemlerinin makro ölçekte yapılması halinde sorunların çözümüne katkıda bulunacağı değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, kamulaştırma uygulamalarında kamulaştırılacak taşınmazların değerinin tespitine yönelik, farklı değerlendirme komisyonları tarafından farklı değerlendirme oranları göz önüne alınacağından iki farklı komisyon tarafından tespit edilen bedeller arasında fark oluşması kaçınılmazdır.

Taşınmaz değerlemesinde “objektiflik” ifadesi yerine bilimsel ve somut verilere dayanan bir taşınmaz değerlendirme modeli kullanılması, kamulaştırma bedellerinin tespitinde daha gerçekçi bir sonuç verecektir.

İrtifak alanı kamulaştırmalarında değer düşüklüğü oranının hesabında, enerji nakil hattının isabet ettiği irtifak alanının miktarının, geçiş yüksekliğinin, parseli kaç bölüdüğü, ortasından, köşesinden veya kenarından geçip geçmediği vb. hususlar göz önünde bulundurularak irtifak bedelleri için daha bilimsel bir değerlendirme yapılabilir.

Buradan hareketle, bir taşınmazın değerine etki edebilecek tüm özelliklerin (konumu, niteliği, getirisi, taşınmaz büyüklüğü vb.) etki oranları derecelendirilerek elde edilecek sayısal verilere dayalı bir taşınmaz değerlendirme modeli kamulaştırma çalışmalarında yarar sağlayacaktır.

Sonuç olarak, taşınmaz yönetim sistemi (CBS) ile bütünleşik, kişisel yargılardan bağımsız, yasal ve teknik olarak sınırları belirlenmiş bir taşınmaz değerlendirme modelinin, kamu hizmetlerinin yürütülmesinde büyük yararlar sağlayacağı değerlendirilmektedir.

## Bilgilendirme/Teşekkür

Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri konulu makalenin hazırlanmasında yardımlarını esirgemeyen Sayın Dr. Mehmet ERTAŞ’a yaptığı katkılarından dolayı teşekkür ederim. Çalışmalarında yardımını esirgemeyen mesai arkadaşlarımdan göstermiş olduğu sabır ile fedakarlıktan dolayı teşekkür ederim.

## Araştırmacıların Katkı Oranı

**Halil İbrahim Hacımüftüoğlu:** Literatür Taraması, Veri Toplama, Veri Düzenleme, Veri Analizi, Makale Yazımı.  
**Mehmet Ertaş:** İnceleme ve Düzeltme

## Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

## Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

## Kaynakça

- Çete, M. (2008). *Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı*, (Yayın No. 179219) [Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Demiraslan, M. (2019). *Kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz ediniminin arazi toplulaştırma çalışmalarıyla sağlanması: Ankara-Niğde otoyolu Gülağaç bölümü örneği*, (Yayın No. 571812) [Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- 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>  
Elektrik Piyasası Dağıtım Yönetmeliği, (2014).  
Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 02/01/2014 ve Sayısı: 28870.
- Engindeniz, S., Başaran, C., & Susam, B. (2015). Tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin saptanmasında gelir yönteminin uygulanmasıyla ilgili anlaşmazlıklar. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, Türkiye, 25-28.
- Erdem, N. (2019). Türkiye taşınmaz değerlendirme sisteminin etkinliğinin araştırılması. *Geomatik Dergisi*, 4(1), 1-13.  
<https://doi.org/10.29128/geomatik.418870>
- İncekara, Ç. Ö., & Lala, S. (2023). Enerji projelerinde arazi edinim faaliyetleri ve arazi değerlemesi. *Geomatik Dergisi*, 8(1), 61-71.  
<https://doi.org/10.29128/geomatik.1123627>
- Marabaoğlu, S. N., & Uzun, B. (2024). Yüksek voltajlı iletim hattı kamulaştırmalarında irtifak bedelinin hesaplanması için yeni bir yöntem önerisi. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 11(1), 1-18.  
<https://doi.org/10.9733/JGG.2024R0001.T>
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, (2014).  
Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 16/06/2014 ve sayısı: 29030.
- Milli Emlak Genel Tebliği (1983). Sıra No: 363,  
Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08/11/1983 ve Sayısı: 18215.
- Orman Kanunu'nun 17'inci Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelik, (2021). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 30/11/2021 ve sayısı: 31675, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5.
- Palancıoğlu, H. M. (2022). Kamulaştırmaz el atma sorununun çözülmesinde düzenleme ortaklık payı yöntemi ve Melikgazi belediyesi uygulamaları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen Ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 22(5), 1087-1107.  
<https://doi.org/10.35414/akufemubid.1178873>
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, (2017). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 03/05/2017 ve sayısı: 30113, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5.
- TEDAŞ. (2024). *Taşınmaz temin işlemlerinin yürütülmesine yönelik teknik şartname*. TEDAŞ. Erişildi 10 Mayıs 2024,  
<https://www.tedas.gov.tr/tr/1/sartnameler/RoutePage/63c658e3d27de36b22f9cef6>
- Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararı, (1998). Karar tarihi:17/04/1998, Esas numarası: 1996/3, Karar numarası: 1998/1, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 21/06/1998 ve sayısı: 23379, Sayfa 27-34.
- 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>
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, (2005). Kabul Tarihi: 03/07/2005, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 19/07/2005 ve sayısı: 25880, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.
- 6831 Sayılı Orman Kanunu, (1956). (1983). Kabul Tarihi: 31/08/1956, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08/09/1956 ve Sayısı: 9402, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 37, Sayfa: 2457.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, (1983). Kabul Tarihi: 04/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08/11/1983 ve Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.
- 4342 Sayılı Mera Kanunu, (1998). Kabul Tarihi: 25/02/1998, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 28/02/1998 ve sayısı:23272, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 38.
- 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, (2013). Kabul Tarihi: 14/03/2013, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 30/03/2013 ve sayısı: 28603, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 53.

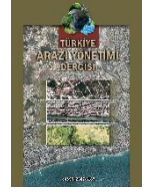


© Author(s) 2024.

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



**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>  
e-ISSN: 2687-5187



## Arazi ekonomisi ve yönetimi bakımından arazi vergisinin önemine ilişkin bir değerlendirme

Emrullah Töremen\*<sup>1</sup> 

<sup>1</sup>Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü, Ankara

### Anahtar Kelimeler

Arazi,  
Arazi Yönetimi,  
Arazi Vergisi,  
Vergi Değeri



### Derleme Makale

**Geliş:** 28/02/2024  
**Revize:** 06/08/2024  
**Kabul:** 11/08/2024  
**Yayın:** 16/11/2024

### Öz

Arazi, canlıların barındığı, yeniden üretimi olmayan ve eskimesi sonucu kullanımı sona ermeyen ve ülkeler için ekonomik bir değeri olan doğal bir varlıktır. Artan nüfus, gıda temini, yaşanabilir doğal alan ve sürdürülebilir kalkınma için var olan arazinin etkili ve ekonomik bir şekilde yönetilmesi gerekir. Bu anlamda, arazi kullanımı, planlanması ve politikası, arazinin değerlendirilmesi, ekonomik olarak kamu maliyesine katkısı ve diğer makro düzeyde genel ihtiyaçların karşılanması bakımından mevcut arazi kaynağının etkin ve verimli bir şekilde çevresel etkiler de göz önünde bulundurularak yönetimi önem kazanmaktadır. Bu anlamda, arazide oluşan değer kamuya kazandırılması vergiler aracılığıyla olmaktadır. Çalışmada Türkiye’de uygulanan arazi vergisinin, arazi ekonomisi ve yönetimi içindeki durumu irdelenmiştir. Çalışmayla, arazi vergisi uygulamasının arazi ekonomisi ve yönetimi içindeki önemi ortaya konularak konu hakkında ilgili taraflara fikir vermek ve farkındalık oluşturmak amaçlanmıştır.

## An evaluation of the importance of land tax in terms of land economy and management

### Keywords:

Land,  
Land Management,  
Land Tax,  
Tax Value

### Review Article

**Received:** 28/02/2024  
**Revised:** 06/08/2024  
**Accepted:** 11/08/2024  
**Published:** 16/11/2024

### Abstract

Land is a natural asset that shelters living things, does not reproduce and does not cease to be used as a result of aging, and has economic value for countries. For increasing population, food supply, livable natural area and sustainable development, existing land must be managed effective and economical way. In this sense, effective and efficient management of the existing land resource, taking into account environmental impacts, becomes important in terms of land use, planning and policy, land valuation, economic contribution to public finance and meeting other macro-level general needs. In this sense, the value created in the land is brought to the public through taxes. In the study, the situation of land tax applied in Turkey within the land economy and management was examined. The aim of the study is to reveal the importance of land tax application in land economy and management and to give ideas and raise awareness to the relevant parties on the subject.

\*Sorumlu Yazar

\*(etoremen@gmail.com) ORCID 0000-0003-0379-0549

Kaynak göster

Töremen, E. (2024). Arazi Ekonomisi ve Yönetimi Bakımından Arazi Vergisinin Öneme İlişkin Bir Değerlendirme. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 78-93.  
<https://doi.org/10.51765/tayod.1444668>

## 1. Giriş

Bireylerin ihtiyaçlarını karşılayan her türlü mal ve hizmetleri üretmek için kullanılan kaynaklar üretim faktörleri olarak ifade edilir. Üretim faktörleri, toprak (arazi), sermaye, işgücü ve girişimci şeklinde belirtilmektedir (Doğan, 2012). Belirtilen faktörler içinde arazi faktörü en temel olanıdır. Zira ekonomik faaliyetten öte yaşamsal bir faaliyetin sürdürülebilmesi için öncelikle “arazi” olarak belirtilen mekânsal bir alana ihtiyaç vardır. Arazi, kullanım ve gerçekleştirdiği fonksiyonlar itibarıyla, yerküre üzerindeki tüm ekonomik ve yaşamsal faaliyetleri içinde barındırmaktadır (Erkek vd., 2013). Bu anlamda arazi, yaşamın sürdürülmesinde vazgeçilmez bir doğal kaynaktır.

Arazi, öteden beri bireylerin ve ülkelerin varlık ve zenginlik gücünün bir göstergesi olurken, bu tarafta ekonomik faaliyetlerin sürdürülmesinin temel unsuru olmuştur. Artan nüfus ve çoğalarak farklılaşan ekonomik faaliyetler sonucu bireylerin arazi edinimi ve kullanımı ile arazinin arsaya dönüşümü söz konusu olmuştur. Belirtilen sebeplerle, merkezi ve yerel yönetimlerde daha fazla arazi oluşturma veya sahiplenme eğilimi artmıştır (AYOP, 2011).

Günümüzde kırsaldan şehre doğru meydana gelen göç neticesinde kentleşme olgusunun artması, yaşam süresinin uzaması, hane halkı ortalamasının düşmesi, bireylerin yalnız yaşam tarzını benimsemelerinin yaygınlaşması gibi sebepler daha fazla kentsel amaçlı arazi (arsa) kullanımı ihtiyacını doğurmaktadır. Buna karşın artan nüfusun tarımsal gıda ihtiyacının karşılanması ve buna bağlı olarak son yıllarda bireylerin doğal gıdaya erişim arzusunun artması tarım arazilerinin korunması gerekliliğini beraberinde getirmektedir. Bununla birlikte arazinin üretilmeyen ve çoğaltılamayan bir yapıya sahip olduğu hususunun da dikkate alınması gerekmektedir (Ülger, 2012).

Belirtilen ihtiyaçların uyumlu ve dengeli şekilde karşılanması, doğal kaynakların etkili kullanımı, sürdürülebilir iklim ve çevre politikalarının yürütülmesinde, arazinin planlı ve ekonomik şekilde kullanımı zorunluluğunu ortaya çıkarmaktadır. Bu süreçte arazinin ekonomik bir değer olarak yönetilmesi önem taşımaktadır. Özellikle arsa kullanımı ihtiyacının yönetimi daha ağır basmaktadır (Çete, 2008).

Bu anlamda, arazinin arsaya dönüşmesi, mülkiyet ve kullanım durumuna bakılmaksızın arazi veya arazi parçalarının birleştirilerek (hamur kuralı) belli işlemlere (konut, ticaret, sanayi vs.) özgülenmek suretiyle arazinin üzerinde yapı yapılmasına elverişli en küçük parçalara ayırma işlemidir. Bu süreç, ilgili yönetimlerin imar planı hazırlama ve uygulama aşamalarını içerir (Keleş & Mengi, 2014). Dolayısıyla arazinin arsaya dönüşmesi sonrasında var olan arazinin ekonomik değeri önemli ölçüde artmaktadır.

Mevcut araziler, bazen ilgili idarelerce yapılan imar uygulamaları veya kamu yatırımları sonucu, bazen de spekülatif amaçlı olarak değer artışına konu olmaktadır. Belirtilen artıştan kamunun da pay alması kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi bakımından önemlidir (Kaya, 2011).

Öte yandan, arazinin rasyonel olarak yönetilmesi ve arazide meydana gelen ekonomik değer kamuya kazandırılması öncelikle mali yükümlülükler kapsamında vergiler vasıtasıyla olmaktadır (Dale & McLaughlin, 1988).

Bu çalışmada, arazi yönetimi ve ekonomisi bakımından emlak vergisi içinde yer alan arazi vergisi ve uygulaması üzerinde durulmuştur. Bunun yanı sıra, emlak vergisinin bina ve arazi vergisinden oluşması ve arazi vergisinin bina vergisinin altlığını teşkil etmesi nedeniyle çalışmada emlak vergisine topluca yer verilmiştir.

Dolayısıyla, arazi vergisinin arazi ekonomisi ve yönetimi bakımından önemli olduğu görülmekte olup arazi vergisinin rasyonel şekilde yönetilmesi halinde emlak vergi gelirleri içinde önemli bir yere sahip olacağı değerlendirilmektedir.

Çalışmayla, arazi vergisinin öncelikle emlak vergisi içindeki yerinin tam olarak açıklığa kavuşturulmasının ve daha sonra da kamu gelirleri içindeki öneminin anlaşılmasının sağlanması amaçlanmıştır. Çalışmada diğer bir amaç ise, arazi yönetimi alanındaki uygulamayı birimler ve diğer ilgili taraflar ile gayrimenkullere bağlı kamu gelirleri alanında öncelikli bulunan kamu idarecilerinin farkındalığını artırmak olmuştur.

## 2. Kavramsal Çerçeve

Arazi kavramı için, arazinin kullanılış şekli ve kullanım alanları göz önüne alındığında özünden uzaklaşmamakla birlikte farklı tanımlamalar yapılmıştır. Arazi tanımı; hukuk, tarım, vergileme, sosyoloji gibi pek çok alanda yapılmış olmakla beraber arazi ekonomisi ve yönetimi bakımından tanımlanması önemli görülmektedir.

Sözlük anlamında arazi, “yeryüzü parçası, yerey, toprak” şeklinde açıklanmaktadır (TDK, 2023). Arazi Terimler Sözlüğünde ise, bu kavram, arazinin altına, üstüne ya da üzerine dair olarak kurulmuş, sahiplik ve kullanım haklarını mevzu eden bütün yapılarıyla beraber yeryüzünün bir parçası olarak belirtilmektedir (Erkan vd., 2013).

Genel bir ifadeyle arazi, koordinatı veya hududu belli edilen ve kuramsal bakımından yerkürenin sathı, derinliği ve yüksekliğini içeren üç yönlü bir varlık olarak görülmektedir. Diğer bir anlatımla arazi, toprak üzerindeki bitkiyi, yer altı ve yer üstü kaynakları, atmosferi ve coğrafi konumu içermektedir. Belirtilen anlayışla arazi, sadece toprak parçası veya arzın yüzeyini değil, yerin merkezi esas alınmak suretiyle gökyüzüne değin açılmış olan huni şeklindeki bir mekân ifade etmektedir (Tanrıvermiş, 2016).

Türk Medeni Kanunu’na bakıldığında, bu Kanun’da arazi tanımına açıkça yer verilmemiştir. Ancak, gayrimenkul mülkiyeti mevzuunda gayrimenkulün unsurları belirtilirken arazi kavramına yer verilmiştir (Md. 704). Ayrıca ilgili Kanun, araziye ilişkin olarak, “... üzerindeki mülkiyet kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.” şeklinde bir belirleme yapmıştır (Md. 718).

Vergi hukukunda arazi, “... genel olarak, arz üzerinde sınırları, dağ, çit, duvar, ağaç, yol gibi tabii ve sunî işaretlerle çevrilmiş bulunan yeryüzü parçası olarak tarif edilmekte, arazinin içinde bulunan gölcükler, kaynaklar ve dikilen şeyler de araziden sayılmaktadır.” şeklinde tanımlanmıştır (6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (EVKGT), Bölüm I-B/1).

Öte yandan, toprağın korunması ve arazinin kullanımını düzenleyen ilgili Kanun’da arazi, “toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını” belirttiği şeklinde anlatılmıştır (Md. 3/ç).

Başka bir ifadeyle arazi, canlıların içinde veya üzerinde bulunduğu ve yaşamsal faaliyetlerini sürdürdüğü mekânlardır. Belirtilen nedenle arazi, yer kürede yaşamını sürdüren tüm canlılar için vazgeçilmez ve seçeneği olmayan temel doğal bir kaynaktır (Erkek vd., 2013). Sözü edilen kaynağın arazı artırmak mümkün değildir, ancak bunun arazını artırmak için yapılacak şey arazinin kullanımını değiştirmek veya çok sınırlı ölçüde bataklık arazide olduğu gibi arazinin yeniden parsellenmesi olarak belirtilebilir (Aronson, 1985). Dolayısıyla arazi, yerkürenin toprakla kaplı bölümünü, canlı yaşamının vazgeçilmez mekânı ve beslenme kaynağını ifade etmektedir. Devletler için düşünüldüğünde ise ülke toprakları kastedilmektedir (Demirel & Gür, 2008).

Tarihsel ve kültürel olarak araziye bakıldığında, farklı zamanlarda farklı anlamlar kazansa da arazi ülkelerin hep zenginlik kaynağı olmuş, nüfus artışının sonucu olarak gıda ve yaşam alanı olarak arazinin kıymeti daha da anlaşılır hale gelmiştir. Bu yüzden arazi, ihmal edilmeyecek şekilde yönetimin bir parçası olduğu düşüncesi yaygınlık kazanmıştır (Çete & Yomralıoğlu, 2009).

Arazinin çoğaltılamayan ve taşınamayan bir doğal değer olması, kıt özelliği, ona sahip olan bireylere ve yönetimlere yüksek önemde ayrıcalık kazandırmıştır. Özellikle, her düzeydeki kamu yönetimlerinin ellerinde bulundurduğu gayrimenkulleri (arazileri) ekonomiye kazandırmak gibi gerekçelerle imar düzenlemelerine ilişkin işlerde ussal davranışta bulunmaları gereklidir (Keleş & Mengi, 2014).

Günümüzde insanların belli konfora ulaşma isteği ve kentsel imkânlardan yararlanma güdüsü sonrasında oluşan göç eylemleri arsa ihtiyacını ortaya çıkarmış ve buna bağlı olarak daha fazla rant elde etme arzusu tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılmasını zorlar hale getirmiştir. Bununla birlikte artan nüfusun gıda gereksinimini sürdürülebilir bir şekilde sağlanabilmesi ve her türlü afete karşı önlem alınabilmesi için, mevcut arazi varlığının çevresel duyarlıklar da gözetilerek etkili ve verimli kullanımı ön plana çıkmıştır. Bu sebeple, ülkelere ait arazi varlığının planlı ve ekonomik bir şekilde kullanımı zorunluluğu kendini göstermiştir.

Belirtilen ihtiyaçların karşılanması için canlıların yaşamsal kaynağı olan arazilerin rasyonel bir şekilde kullanılmasını ve yönetilmesini gerektirmektedir. Bu anlamda arazilerdeki üretim politikaları, arazi planlaması, arazi toplulaştırılması, arazi kullanımı, arsa planlaması ve imarı, yasal düzenlemeler, kadastral işlemler, değerlendirme, vergilendirme gibi arazinin çeşitli şekilde kullanımını ve uygulamasını içine alan tüm

politika ve araçlar arazi yönetimi kapsamında değerlendirilmektedir (Erkan vd., 2013).

1992 Rio Dünya Zirvesi ve Gündem 21’e göre arazi yönetimi, “arazinin hem ekonomik hem de çevresel olarak sürdürülebilir gelişmeye yönelik yönetimiyle ilgili eylemlerin tümü” olarak ifade edilmiştir (Demirel & Gür, 2008). Bu bağlamda devletler, arazi varlıklarını toplumsal ve teknolojik talepler çerçevesinde yönetmek isterler, bu amaçla yasal ve idari düzenlemeler yaparlar. Bu süreçte üzerinde öncelikle durulması gereken husus, sürdürülebilir kalkınma için arazi yönetiminin sağlanmasıdır (Erkek vd., 2013).

Başka bir anlatımla arazilerin yönetilmesi sürdürülebilir olmalıdır. Sürdürülebilir politikaların oluşturulması maksadıyla öncelikle, mevcut arazi varlığının envanterinin çıkarılması, neyin ne kadar ve nereye kullanılmasına yönelik ihtiyaç analizlerinin belirlenmesi gerekir. Dolayısıyla belirlenen yönetim anlayışı, tabii varlıkların korunmasından, tarımsal verimliliğin artırılmasından, arsa üretimi ve konut arzına yönelik politika meydana getirilmesinden ve gayrimenkul piyasasının regülasyonuna dek birden fazla aktörü ve sektörü içeren çok değişkenli bütüncül bir sistem olarak görülmektedir (Williamson et al., 2006).

Enemark (2004)’e göre, rasyonel arazi yönetimi için, arazi politikaları, arazi bilgi sistemi ve arazi idaresi olmalıdır. Belirtilen kurumun alt fonksiyonları arasında, arazi mülkiyeti, arazinin planlaması ve kullanımı, arazi değerlendirme ve vergilendirilmesi yer almaktadır.

Bu anlamda, arazi idaresi, arazi mülkiyeti, arazi değeri ve arazinin kullanılması noktasında işlevsel hale getirilmelidir. Bu manada, sahipliğe ilişkin verilerin temin edilmesi, sahipliğin güvenceye alınması, değere dair veri bankasının oluşturulması, arsaya ilişkin düzenlemelerin yapılması, vergilendirilmesi ve ayrıca kamulaştırmaya yönelik eşitliğin sağlanabilmesi gerekir. Bunun için yeterli arazi veri bilgisi ve etkili arazi yönetim anlayışının gelişmiş olması temel amaç olmalıdır (UNECE, 1996; Dale & McLaughlin, 1999).

Belirtilen yönetim anlayışı doğrultusunda, arazi yönetimi; tarımsal arazi kullanımından başlayarak mevcut arazilerin işlenmesi ve korunması, mülkiyet ve miras haklarının kullanımı, satış veya kiralamaya yönelik devir süreçlerinde ve farklı kullanımlarında, kamuya sağlanan vergisel süreçlerin yürütülmesinde ortaya çıkan anlaşmazlıkların çözümü olarak görülmektedir (Ülger, 2012).

Arazi yönetiminde, arazinin değerinin tespiti ve belirlenen değer vergileme sürecinde kullanılması göz önünde bulundurulduğunda araziden elde edilen kamu geliri, ülkelerin kayda değer bir gelir kalemi olacaktır. Bu anlamda, dünyadaki sermaye kaynağının yaklaşık %56’sı gayrimenkullere dayanmaktadır (Bender et al., 1997).

Sonuç olarak arazi yönetimini; mevcut arazi varlığının nüfus artışını destekler şekilde etkin kullanılması, tabii çevrenin ve hassas doğal kaynakların mümkün olduğunca korunması, yeni iskân sahalarının geliştirilmesi, toplumsal ve teknolojik altyapı taleplerinin yerine getirilmesi, gayrimenkullerden elde edilen getirinin toplumsal düzeyde eşitliğinin sağlanması, belirtilen arazi ve yapılarla yönelik vergisel düzenlemelerin kamu politikaları ile uyumlu olması bakımından ilgili karar vericilerin vereceği süreçler



olarak belirtmek mümkündür (Dale & McLaughlin, 1988; FIG, 1995).

Emlak vergisine ekonomik yönetim bağlamında bakıldığında, emlak vergisi, gerçekleşmemiş sermaye kazancı üzerinden alınan bir vergidir. Bu durum özellikle arazi vergisi bakımından arazi sahibi için bir nakit sorunu olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak, arazi sahibinin vergiden kaçınmak gibi bir seçeneği bulunmadığından arazi vergisi yükünü tamamen arazi sahibi karşılamaktadır. Bu husus tarımsal üretimin risk derecesini artırmakta ve gelirden dönemsel dalgalanmalar meydana getirmektedir. Bu anlayışa göre, emlak vergisi genellikle adil olmayan bir vergi olarak kabul görmektedir (Black et al., 2006).

Belirtilen anlayışın aksine arazi vergisinin nakden ödeme zorunluluğu bazen kişiyi araziye rasyonel kullanmaya da sevk edebilir. Buna göre, yüksek oranlı arazi vergisi, arazinin daha etkin ve daha kârlı kullanımı bakımından arazi sahibine teşvik sağlayabilir (Edizdoğan & Çelikkaya, 2011).

Gayrimenkul ekonomisi, arazi ve arsaların kullanımı, geliştirilmesi ve fiyatlandırılması ve inşaat sürecinden başlayarak bina yapımını içermektedir (Quigley, 2008). Bu bakımdan, arazi ve arsa yönetimi gayrimenkul ekonomisinin bir alt dalı olarak görülmektedir.

Topraklar (arazi), üretim verimliliğinde farklılık bulunması veya elde edilen mahsulün pazar yerine uzaklığının farklılık göstermesi sebebiyle benzer nitelikteki gayrimenkullerdir. Bunun sonucu olarak ekonomideki gelişmeler ve nüfus artışı nedeniyle mevcut arazide üretim faktörü olarak sermaye ve emeğin daha çok sarf edilmesini beraberinde getirecektir (Kazgan, 2000). Bu anlamda, üretim faktörü olarak toprak, tarım toprağı, işyeri için ayrılan alanlar, iskân için bırakılan yerler, madenler, orman alanları olarak belirtilmektedir. Ayrıca bu alanlara, deniz ve göl alanları da dâhil edilmektedir. Öte yandan, arz miktarı sabit olan ve kıt bir üretim girdisi bulunan toprağın arz esnekliği sıfır olarak gösterilmektedir (Dinler, 2004).

Doğal nüfus artışı, yapılaşma, turizm ve sanayileşme eğilimlerinin artması veya tarımsal arazilerin arsa haline dönüşmesi sürecinde spekülörlerin etkisiyle ya da kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış olduğu ulaşım yatırımları, inşaat ve dönüşüm yatırımları, imar düzenlemeleri, endüstriyel veya diğer yatırımlar veya projeler nedeniyle ilgili bölgede yer alan gayrimenkullerin değerlerinde artışlar söz konusu olmaktadır. Bu anlamda, daha önceden tarımsal üretim amacıyla kullanılan arazilerin değerleri; bu arazilerde üretilen üründen elde edilen gelire dayalı şekilde tespit edilen arazinin değeri kentleşmeyle birlikte arsaya dönüşmekle ve ayrıca üzerine inşa edilen yapılaşmayla önceki değerlerinden çok daha fazla bir değere ulaştığı aşikârdır. Dolayısıyla, artan arazi değerlerinin, artışının arazi sahiplerinden alınarak kamunun yararına transfer edilmesi zaruri olmaktadır. Belirtilen durum, arazi ve arsanın rasyonel yönetimini beraberinde getirmektedir (Kaya, 2011).

Türkiye gibi hızlı kentleşen ülkelerde kentleşme gereksinimine ayrılacak arsa miktarı sınırlı olduğundan arazilerin belli ölçülerde ve artan ihtiyaçlara paralel olarak arsaya dönüştürülmesi söz konusudur. Başka bir

değişle kentsel kamu hizmetlerinin, teknik ve toplumsal altyapının sağlanması ve geliştirilmesi, arazi üzerinde yapı yapmaya elverişli arsa durumuna getirilmesi özel çaba ve yatırımlar gerektirir. Bu durum "arsa üretimi" olarak ifade edilmektedir. Oysa toprağın kıt bir kaynak olması ve üretilme özelliğine sahip olmaması arazi yöneticilerinin (kent planlayıcılarının) işlerini güçleştirmektedir. Burada "arsa üretimi"nde kastedilen durum, kentsel kamu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kırsal nitelik taşıyan toprağın (arazinin) kamu yönetimince gerekli harcamalar yapılarak arsaya dönüştürülmesi olgusudur (Keleş & Mengi, 2014).

Arazi arzının sınırlılığı, araziye olan aşırı talep ve ekonomide yaşanan yüksek fiyatlar nedeniyle arazi değerlerinde; arazinin lokasyonu bakımından yöre, bölge, ülke düzeyinde ve ayrıca arazinin kullanımı bakımından arazi nevelerinde farklı düzeylerde değişim olmaktadır. Genel olarak arazi neveleri, tarım arazileri, hali arazi ve diğer kamu arazileri, mera ve orman arazileri ile mesken, ticari ve diğer araziler olarak belirtilebilir. Tarım arazisinin arsaya dönüşüm sürecinde değer artışı söz konusu olmaktadır. Bu kapsamda, genellikle tarım arazisinin yakınında imar hareketleri başlamakta, daha sonra buralar imara açılarak gerekli altyapı hazırlanmakta, sonraki aşamada ise bölgede inşaat artışı yaşanmaktadır. Daha sonra kat artışı veya kullanım tipi değişmesi için talepler gelmektedir. Bundan sonraki süreçte ise yerel saikler nedeniyle spekülatif değer artışları görülmektedir (Tanrıvermiş, 2017).

Türkiye'de arsa ihtiyacının karşılanması kapsamında özellikle 1980'li yıllardan itibaren kent planlama pratiğine dayanak olarak kentsel dönüşüm yasaları uygulamaya sokulmuştur. Gecekondu alanlarının ıslahı, belediyelere dönüşüm yapma yetkisinin verilmesi, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, yıpranan tarihi ve kültürel yapıların yenilenmesi, Kuzey Ankara girişi ve çevresinin kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacıyla bazı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerin en kapsamlısı 6306 sayılı Yasa olup bu yasanın amacı, "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmeye yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir." şeklinde tanımlanmıştır (Eke & Sat, 2013).

Öte yandan, Anayasanın 44'üncü ve 45'inci maddelerinin öngördüğü çerçevede, verimli tarım topraklarının, kentsel kullanıma açılmasını sınırlandıran yasa kuralları düzenlenmiştir. Bu kapsamda çıkarılan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'yla, toprağın korunması ve geliştirilmesi, amaç dışı kullanımların önlenmesi, topraktan çevre öncelikli sürdürülebilirlik ilkesine uygun olarak yararlanılması konularında tarım alanlarının kentsel kullanıma açılmasının sınırlandırılmasına yönelik kurallar öngörülmüştür. Bu bağlamda, "mutlak tarım arazilerinin", "özel ürün arazilerinin", "dikili tarım arazileri" ile "sulu tarım arazilerinin" tarımsal üretim amacı haricinde kullanılmayacağı kurala bağlanmıştır. Bununla birlikte alması (alternatif) nitelikte başka alanların bulunmaması halinde il'de oluşturulan Toprak Koruma Kurulunun uygun

görmesi durumunda bazı alanların tarım arazisi dışına çıkarılabileceği öngörülmüştür (Keleş & Mengi, 2014).

İlgili Kurul kararı ile tarım arazisi dışına çıkarılabilecek alanlar Yasa'nın 13'üncü maddesinde; "savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar", "doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı", "petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri", "ilgili bakanlıkça kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri", "bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar", "kamu yararı gözetilerek altyapı ve üstyapı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar", "4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları" ve "jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları" olarak belirtilmiştir.

Bu anlamda, belirtilen Yasa ile tarım arazilerinin amaç dışı ve yanlış uygulamaları önlemek için kurallar getirilmiş olmakla birlikte öncelikli bazı alanlarda tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılmasına olanak tanınmıştır. Böylece, tarım arazilerinin korunması ve geliştirilmesi esas olmakla beraber tarım arazilerinin arsaya dönüştürülmesinde bazı öncelikli durumların olması halinde sözü edilen dönüşüm mümkün olmaktadır.

Öte yandan, küresel salgınlar gayrimenkul piyasasını doğrudan etkilemektedir. Belirtilen olaylar; arsa/arazi değerinde ve değerlemesinde belirsizlikleri beraberinde getirmekte ve arsa/arazi fiyatlarında belirgin şekilde artışlara neden olabilmektedir (Korkut, 2023). Depremler gayrimenkul piyasasında belirsizlik yaratmakta ve karar vericilerin kararlarını belirlemede önemli bir etken olabilmektedir. Dolayısıyla, depremler sonrasında gayrimenkullerin değerlendirilmesinde (yapım, dönüşüm, yatırım vb.) ve değerlerinin belirlenmesinde riskli durumlar olmaktadır. Bu durum yatırımcıları yatırım yapmaktan uzaklaştırmakta ve bölgesel fiyat farklılaşmalarına neden oluşturmaktadır (Hepşen, 2023).

Gayrimenkullere yönelik yapılan uygulamalar ve politikalar, gayrimenkullerin değerlerini artırmaktadır. Sözü edilen değerler üzerinden kamuya pay verilmesi söz konusu olmaktadır. Arazi varlığına dayalı kamu geliri elde edilmesinde, arazi varlığının gerçek değerinin bilinmesini, bu varlığın akılcı kullanılmasını, yönetilmesini ve ekonomiye kazandırılmasını zorunlu hale getirmektedir. Arazi varlığının rasyonel bir şekilde yönetilmesi ve ekonomik değer olarak kamu maliyesine kazandırılması vergiler aracılığı ile olmaktadır. Belirtilen vergiler, öncelikle özel mülkiyete konu arazilerin değerine bağlı olarak alınan vergiler olarak ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkullerin vergisel anlamında yönetilmesine gelince; binalardan ve arazi ile arsalar üzerinden emlak vergisi adı altında sahipliğe dayalı vergi alınmaktadır (Öncel vd., 2014). İlgili Kanun'da bina ve arazi vergisine ilişkin teknik zorunluluklar dışında vergiye ilişkin diğer hükümler ortak kurallara bağlanmıştır. Ayrıca arazi vergisi bina vergisinin altlığını da oluşturmaktadır. Bu nedenle, arazi vergisi uygulamasına başlamadan önce üst bir kavram olan emlak vergisi uygulamasından söz etmekte yarar vardır.

Emlak vergisi, gayrimenkul sahiplerinin gelirine bakılmaksızın sırf bu gayrimenkulün sahibi olmaları nedeniyle doğrudan yüklenmiş olduğu bir vergidir. Ayrıca bu verginin alınmasında, ilgili gayrimenkulden gelir elde edilmesinin de bir önemi bulunmamaktadır. Bu

anlamda belirtilen vergi, serveti vergileyen bir vergi türü olarak kabul görmektedir (Öz vd., 2009).

Emlak vergilerine ilişkin yasal düzenlemeler yasama organlarınınca, ikincil düzenlemeler ise merkezi yönetimlerce yapılmaktadır. Yerel yönetimler ise genellikle bu vergilerin ilgili düzenlemeler çerçevesinde takip ve tahsilinden sorumlu bulunmakta ve alınan bu vergiler kendilerinin gelirleri olmaktadır. Bu vergilerin yerel idarelerce alınmasına gerekçe olarak, ilgili gayrimenkule yönelik kullanım kararı bilgileri, ruhsat ve izin belgeleri ve diğer bazı bilgi ve belgelerin ilgili yerel idarelerde olduğu gösterilmektedir. Ayrıca yerel idarelerin yerel hizmetlerle bu verginin arasında bir bağ olduğunu belirten görüşler de bulunmaktadır (Akdemir, 2014).

Ülkemizde emlak vergisinden elde edilen gelirlerin bir kısmı yerel idarelere aktarılmakta iken gelinen son düzenlemelerle emlak vergisine ilişkin süreçlerin yürütümü ve geliri tamamen belediyelere bırakılmış bulunmaktadır (Vural, 1998). Bunun yanı sıra, büyükşehir olan illerde bu vergi büyükşehir ilçe belediyelerince tahsil edilmektedir (Belediye Kanunu, Md. 59/a).

Emlak Vergisi Kanunu (EVK) 1971 yılından 2002 yılına kadar önemli değişikliklere uğramıştır. Bu kapsamda, emlak vergisi, 1972 yılına kadar tahrir usulüne dayalı olarak alınırken belirtilen tarihten sonra rayiç değere ve beyan esasına dayalı emlak vergisi sitemine geçmiştir (Çubukçu, 2014a). Öte yandan, 2002 yılında yapılan düzenlemeyle emlak vergisinde mükelleflerin değer beyan etmek suretiyle beyanname verme uygulamasına son verilmiş (Öncel vd., 2014) ve bunun yerine vergiye ilişkin değerın tadiline sebebiyet veren durumların varlığı halinde mükelleflerin bu keyfiyeti ilgili belediyeye bir bildirimle bildirmesi yeterli görülmüştür (EVK, Md. 23).

Verginin konusu, ülke dâhilindeki "bina", "arsa" ve "arazi"lerdir. Buna göre, ülke vatandaşlarına ait olup ülke dışındaki gayrimenkuller bu verginin konusuna girmeyecektir (EVK, Md. 1 ve 12). Emlak vergisi uygulamasında bina tabirinde, binanın yapıldığı malzemesine bakılmaz. O halde, kara veya suda yapılmış sabit inşaat binadır. Hareketli yapılar, havuzlar veya çadırlar ya da araçlara takılı seyyar olarak kullanılan evler bina tanımına girmez (EVK, Md. 2). Ayrıca, binayla birlikte kullanılan bahçe, avlu veya diğer arazi, bina vergisinin hesabına dahil edilir (Öz vd., 2009). Bina olarak belirtilen yapının vergilendirilmesi için yasal kurallar dâhilinde inşa edilmesi gerekli şart değildir. Bu durumda, kendisine ait olmayan arazi üzerine inşa edilen binadan dolayı da bina vergisi söz konusu olabilmektedir (Öncel vd., 2014).

Belirtilen verginin yükümlüsü, gayrimenkulün sahibi, bununla birlikte intifa hakkı sahibi varsa yükümlü intifa hakkı sahibi, bunların olmaması durumunda bina/araziyi "malik gibi tasarruf eden"dir. Bununla birlikte gayrimenkulde ortak mülkiyet söz konusu ise, "paylı mülkiyet" veya "elbirliği mülkiyet" durumuna göre yükümlülükte farklılık olmaktadır. Buna göre paylı mülkiyette payları oranında yükümlü, elbirliği mülkiyette ise gayrimenkul sahipleri verginin tamamının ödenmesinden sorumlu bulunmaktadır (EVK, Md. 3, 13). Belirtilen vergi yükümlüsünün saptanmasında, sahiplik

ve intifa hakkı kavramının hukuk veya yasa kuralları çerçevesinde belirlenmesi mümkün olabilmektedir. Ancak, “malik gibi tasarruf eden” bakımından verginin yükümlüsünün belirlenmesinde yükümlünün tasarrufta bulunma veya kullanma durumu belirleyici olabilmektedir (Öncel vd., 2014). Bu durumda, Vergi Usul Kanunu (VUK) hükmü gereği, vergilendirmede gerçek durumun esas alınması da göz ardı edilmemelidir (Md. 3).

Vergilendirmede ilgili gayrimenkulün arsa, arazi, konut, konut dışı bina durumuna göre vergi oranı farklı öngörülmüştür. Benzer olarak büyükşehir sisteminin uygulandığı illere ait vergi oranı diğer illerden farklı belirlenmiştir (Öncel, 2014). Bu doğrultuda, bina vergisinde verginin oranı, meskenler için %01, mesken dışı binalarda %02 olup belirtilen oranlar, büyükşehir olan illerde yüzde yüz artırımı olarak uygulanır. Öte yandan, sadece mesken binalar için sosyal amaçlı olarak belli şartların varlığı halinde verginin oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bunun için öncelikle meskenin brüt alanının 200 m<sup>2</sup> yi aşmaması gerekir. Mükellef için tek mesken olmalıdır. Mükellefin hiç gelirin olmaması veya sadece sosyal güvenlik kurumundan alınan gelire sahip olması ya da ilgili düzenlemeler gereği gazi, engelli veyahut şehit dul/yetimi olması gerekir. Verginin oranı; arazide %01, arsalarda ise %03’tür. Bu oran büyükşehir belediyesi olan illerde arazi vergisi için %02, arsa vergisi için %06’dır (EVK, Md. 8, 18).

Üzerinden verginin hesaplandığı miktar olan matrah, emlak vergisi mevzuatında vergi değeri olarak belirtilmiştir (Bilici, 2006). Belirtilen vergi değeri, arsalarda için ilgili takdir komisyonunca dört yılda bir, mahalle/köy ölçeğinde “cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller)” bakımından belirlenir. Araziye gelince, arazi komisyonunca yine dört yılda bir olmak üzere, il/ilçe düzeyinde arazinin sulu durumu (kıraç arazi, taban arazi ve sulak arazi) bakımından tespit edilir. Binalar için ise her yıl ilgili bakanlıklarca (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı) binaların kullanım durumu, taşıyıcı sistemi ve inşaatında kullanılan malzemenin cinsine ve kalitesine göre belirlenmektedir. Belirlenen bina değerlerine binanın üzerinde kurulu olan arsa veya arazi değerleri eklenerek bina vergi değeri belirlenmiştir.

Bahsedildiği şekilde belirlenen vergi değeri iki takdir yılı arasında uygulanmakta olup ilk yıl takdir edilen değerler aynen uygulanır. Sonraki yıllarda ise VUK hükümleri çerçevesinde ilan edilen “yeniden değerlendirme oranı”na bağlı olarak güncellenir. Bu güncellemede belirtilen oranın yarısı dikkate alınır (Öz vd., 2009). Buna göre, dört yılda bir yapılan birim değer takdirleri sonucu tarh edilen vergi matrahı üzerinden vergi hesaplanır. Belirtilen yıl için oluşturulan bu matrah “temel değer”dir. Takip edilen yıllara ait matrah, bu temel değer üzerinden hesaplanmaktadır (Töremen, 2020). Dolayısıyla, vergi matrahının altlığını oluşturan arsa/arazi birim değeri veya bina birim değeri idari usullerle belirlenmekte, bu anlamda, vergi yükümlülerinin beyanı söz konusu olmamaktadır (Çubukçu, 2014b).

Emlak vergisi uygulamasında, ilgili maddede belirtilen “vergi değerini değiştiren sebepler” olmadığı sürece mükellefçe bildirim verilmesine gerek yoktur. Diğer bir söyleyişle, belirtilen sebepler ilgili maddede sayma yolu ile belirtildiğinden bunun dışındaki durumlar bildirim konu edilmez. İlaveten Devletin sahip olduğu araziler için bildirim söz konusu değildir (EVK, Md. 23). Örneğin, mükellefin değişmesi durumunda bildirim verilmesi gerekmektedir.

Bina ve arazi vergisindeki istisna ve/veya muafıklar birbirine benzerlik göstermektedir. Belirtilen bağışlıklar genellikle kamusal gayrimenkullere, kamu yararına çalışan kurumlara, yabancı temsilciliklere tanınmaktadır. Bu bağışlıklar geçici veya kalıcı olabilmekte olup bununla birlikte sosyal, tarımsal veya endüstriyel amaç da taşımaktadır. Bu bakımdan belirtilen bağışlıkların ilgili Kanun’da çok sayıda olduğu görülmektedir (EVK, Md. 4, 5, 14 ve 15).

Arazi vergisi bakımından, belediye sınırı ve belediyelerin imar sorumluluğunda olduğu mücavir alanlar dışındaki araziler vergiden muafır. Bununla birlikte ticari amaçla ya da sınaî veya turistik faaliyetler için kullanılan araziler muaf değildir. Ayrıca, bu muafiyet kapsamına arsalar ile arsa sayılan parsellenmemiş araziler girmemektedir. Ancak, gelir vergisinden muaf esnaf ile basit usulde gelir vergisi mükelleflerince kullanılan arazilere belirtilen muafiyet uygulanabilecektir (EVK, Md. 14/g).

Öte yandan, büyükşehir belediyesi sisteminin uygulandığı yerlerde il mülki sınırları, belediye sınırı olmuştur. Belirtilen muafiyete uyum sağlamak amacıyla büyükşehir olan illerde köyden mahalleye dönüşen yerlerin emlak vergisi muafiyeti 2025 yılı sonuna kadar uygulama alanı bulmuştur (6360 sayılı Kanun, geç. Md. 1/15).

Emlak vergisi uygulamasında, ilgili kanun ya da diğer düzenlemeler gereği vergiye konu gayrimenkullerin kullanımının kısıtlanması halinde belirtilen kısıtlama sürdüğü sürece verginin onda biri alınır, geriye kalan kısmı ertelenir. Bu süreçte ilgili gayrimenkulün el değiştirmesi halinde ertelenmiş vergilerden zaman aşımına uğramamış olanları tahsil edilir. Ayrıca, ilgili vergi yıl içinde iki taksit halinde alınmaktadır. Bununla birlikte ilgili Kanun’da belirtilen haller dışında vergi borcu ödenmeden gayrimenkul devri söz konusu değildir (EVK, Md. 30).

Emlak vergisinde, ilgili idarenin bilgisine girmeyen gayrimenkullere ait vergi/cezalar için zaman aşımı, idarenin bundan haberdar olduğu tarihi izleyen takvim yılında işlemeye başlamaktadır. Dolayısıyla, ilgili idarenin bilgisi dâhiline girmeyen gayrimenkullerin vergisi zaman aşımına uğramayacaktır. Belirtilen hususun, vergi alacağını güvenceye almak için öngörülmüş bir düzenleme özelliği taşıdığı anlaşılmaktadır (Öncel vd., 2014).

### 3. Arazi Vergisi Uygulaması

Arazi vergisinin bina vergisi ile ortak özellik gösteren hususlar önceki başlık altında ifade edilmiş olup bu başlık altında arazi vergisinin kapsamı ve vergilendirmeye ilişkin arazi değerlendirme üzerinde durulmuştur. Aynı zamanda, arazi vergisi içinde

değerlendirilen ve özellikle değerlendirme kriterleri bakımından farklılık gösteren arsa vergisinin kapsamı ve vergi değerine ilişkin açıklamalara da yer verilmiştir.

### 3.1. Vergiye ilişkin arazi ve arsa kavramı

Arazi vergisinde “arazi” ile “arsa” kavramı ve bunların içeriği söz konusu olmaktadır. Ek olarak vergilendirmede arsa kavramı içinde ele alınan “arsa sayılan parsellenmemiş arazi” kavramı da bulunmaktadır.

Arazi tanımına ilgili Kanun’da yer verilmemekle birlikte, belirtilen Kanun’a dayalı olarak yayımlanan ikincil düzenlemede arazi, arz üzerinde sınırları, dağ, çit, duvar, ağaç, yol gibi tabii ve sun’î işaretlerle çevrilmiş bulunan yeryüzü parçası olarak tarif edilmiş ve arazinin içinde bulunan gölcükler, kaynaklar ve dikilen şeylerin de araziden sayıldığı ifade edilmiştir (6 No.lu. EVKGT, Md. I/B-1). Başka bir tanımda, genel görüşe göre arazi, imar uygulamasının yapılmadığı ve tarımsal üretimin icra edildiği ve belediye sorumluluğu dışındaki kara (toprak) parçası şeklinde belirtilmiştir (Öncel vd., 2014).

İlgili Kanun’da arsa, belediyece parsellenmiş arazi olarak tanımlanmıştır (EVK, Md. 12). Buna ilişkin yayımlanan ikincil düzenlemede arsa, üzerinde inşaat yapılmak üzere parsellenmiş ve parsellasyonu kamu otoritelerince onanmış arazi parçaları olarak ifade edilmiştir (6 Seri No.lu EVKGT, Md. I/B-1).

Arsa sayılan parsellenmemiş arazi kavramına ilgili Kanun’da yer verilmiş, ancak buna ilişkin belirleme yapma yetkisi yürütmeye bırakılmıştır. Bu belirlemeye istinaden “arsa sayılan parsellenmemiş arazi” ilgili Karar’la tespit edilmiştir. Buna göre, imar mevzuatı bakımından “arazi” olmakla birlikte belli şartlar dâhilindeki bu araziler vergi uygulamasında arsa gibi sayılır. Belirtilen uygulama hem belediye sınırları ve mücavir alanlarda hem de bu sınırlar dışında öngörülmüştür. Bununla birlikte belediye sınırları ve mücavir alanlarda olup da arsa gibi vergilendirilen arazilerin zirai faaliyette kullanılmaları halinde arazi olarak sayılacağı ayrıca ifade edilmiştir (16 No.lu EVKGT, Md. III/A-5).

Emlak vergisi ile ilgili genel açıklamaların yapıldığı kısımda belirtildiği üzere, arazi vergisinde de çok sayıda vergiden bağışık durumlar söz konusudur. Belirtilen bağışıklık geçici olabileceği gibi sürekli de olmaktadır (Md. 14, 15). Bunun yanı sıra, vergiden indirim olarak belirtilebilecek “arazi vergisi istisnası” hususu bulunmaktadır. Buna göre, bir belediyenin mücavir alan sınırlarında yer alan arazinin vergi değerinin on bin liralık kısmı vergi dışı bırakılmıştır. Bu uygulamada, yükümlünün tüm arazileri toplu olarak dikkate alınmaktadır (EVK, Md. 16).

Öte yandan, deprem gibi doğal afetler nedeniyle yanmış, yıkılmış veya kullanımı mümkün olmayan binalardan, bu binaların yeniden yapım durumuna bağlı olarak 5 veya 10 yıl bina vergisi alınmamaktadır. Yine deprem gibi doğal afet nedeniyle yanmış veya yıkılmış binalara ait arsaların arsa vergisi, depremin meydana geldiği tarihi izleyen yıldan geçerli olmak üzere iki yıl alınmayacaktır (EVK, Md. 5/c ve 15).

Ayrıca, özel kanunlarda emlak vergisi alınmayacağı yönündeki düzenlemeler öncelikle uyulması gerektiğini belirtmekte fayda vardır (Danıştay, 1987).

### 3.2. Arazi vergi değerinin tespiti ve süreci

Arsa/arazi değerinin tespitinde, ilgili komisyonların yapısı, değer tespiti kriterleri, sürecin tekemmülü önemli bulunmaktadır. İlgili düzenlemeye uyumlu olarak bu başlık altında değer tespitlerinin açıklanmasında ilk olarak arsa ile araziye ilişkin ortak kurallar belirtilmiş; daha sonra önce arsa değerinin belirlenmesine ilişkin hususlar ardından arazi vergi değerine ilişkin hususlara yer verilmiştir.

Buna göre, arsa/arazi vergi değeri, üzerinden verginin hesaplandığı miktardır (matrah). Belirtilen değer ilgili komisyonlar marifetiyle dört yılda bir tespit edilmektedir. İlgili düzenlemelerde öngörülen tespit kriterleri çerçevesinde değer belirlenmesi yapılmaktadır. Bu belirlemede, komisyonların arsa/arazinin en düşük bedelini belirlediklerini ifade etmek gerekir. Arsa/arazi vergi değeri, ilgili komisyonlarca asgari ölçüde arsa/arazi birim değeri belirlendikten sonra arsa/arazinin alanının çarpılmasıyla bulunmaktadır.

Arsalar için asgari ölçüde arsa birim değeri, ilgili komisyonlarca “her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller) itibarıyla” tespit edilen bedelidir (EVK, Md. 29).

Arsalara ait takdir komisyonu; ilgili Kanun’a göre, ilgili belediye başkanı veya bu konuda vekâlet vereceği kişi başkanlığında kurulur. Bu komisyon her belediye (büyükşehir belediyeleri hariç) bünyesinde oluşturulur. Komisyonca, maliye temsilcileri (4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 798’inci maddesi gereği vergi dairesi başkanlığı olan illerde defterdarın yetkileri bu başkanlıklarda iken 7521 sayılı Kanun’un 17’nci maddesiyle 1/9/2024 tarihinden sonra anılan başkanlığa yapılan atflar defterdarlığa yapılmış sayılır.), tapu müdürlüğü temsilcisi, ticaret odası, organize sanayi bölgesi temsilcisi (sadece ilgili olduğu arsa için) ile ilgili mahalle/köy muhtarı bulunur (Tablo 1).

**Tablo 1.** Arsa takdir komisyonu (VUK, Md. 72/1.)

Sıra	Kurum	Üye Sayısı	Niteliği
1	İlgili belediye temsilcileri	1	Başkan
	Defterdarlık veya vergi dairesi başkanlığı	1	Üye
2	temsilcileri	2	Üye
3	İlgili tapu müdürü	1	Üye
4	Ticaret odasınca seçilmiş üye	1	Üye
5	Organize sanayi bölgesi temsilcisi	1	Üye

İlgili Kanun gereği, araziye ait takdir komisyonunun başkanı ilgili validir. Komisyonca, maliye temsilcisi (Vergi dairesi başkanlığı olan illerde defterdarın yetkileri bu başkanlığa bırakılmış iken 161 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle 1 Eylül 2024 tarihinden itibaren vergi dairesi başkanlıkları kaldırılarak yeniden defterdarlığa dönüşmüştür.), Tarım ve Orman Bakanlığı temsilcisi, ticaret ve ziraat odası temsilcileri bulunur. Oda temsilcileri, il merkezlerindeki odalardan seçilir. Belirtilen komisyon il düzeyinde tek komisyon olarak kurulur (Tablo 2).

**Tablo 2.** Arazi takdir komisyonu (VUK, Md. 72/2.)

Sıra	Kurum	Üye Sayısı	Niteliği
1	Vali	1	Başkan
2	Defterdar veya vergi dairesi başkanı	1	Üye
3	Tarım ve Orman Bakanlığı il müdürü	1	Üye
4	İl ticaret odası temsilcisi	1	Üye
5	İl ziraat odası temsilcisi	1	Üye

İlgili düzenlemeye göre kurulan arsa takdir komisyonları, arsa birim değeri olarak asgari değerleri belirlemekle, araziye ait olan takdir komisyonu da yine arazi birim değeri olarak en düşük değeri belirlemekle görevlidir (VUK, Md. 74).

Belirtilen komisyonlar kendilerine verilen yetkiler kapsamında, ilgili gayrimenkulü görebilir, kullanıcılardan değere ilişkin lazım olan bilgi/verileri sorabilir, kamu kurum ve kuruluşlarla özel teşekküller ile şahıslardan gerekmesi halinde gerekli bilgileri isteyebilirler, gerekli gördükleri takdirde bilirkişiye müracaat edebilirler. Bununla birlikte, çalışma saatleri dışında veya tatil günlerinde, bina ve arazinin bunları işgal edenlerin muvafakati olmaksızın gezilmemesi gerekir. Ayrıca, binaların gezilmesi sırasında, komisyon başkanı ve üyelerinin, gayrimenkul sahiplerinin rahatsız edilmemesine dikkat etmeleri gerekmektedir (VUK, Md. 75 ve 79).

Arsa birim değerleri belirlenirken, emlak vergi değerlerinin belirlenmesine yönelik esas ve usullerin yer aldığı tüzük (Tüzük) hükümleri kapsamında belirtilen değerlemeye dair alt parametrelerden yararlanır. Bunlar; arsanın imar durumu, yapılaşma şartları, yerel

hizmetlerden yararlanıp yararlanmadığı, belli başlı merkezlere erişim durumu, topografik durum gibi unsurlardır (Tüzük, Md. 26).

Ayrıca, 2021/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesine göre, gerekli olan hallerde teknik elemanlardan, bilirkişiden, arsanın konumu itibarıyla gayrimenkul değerlendirme uzmanlıklarından, organize sanayi bölgesi, serbest bölge gibi özelliği bulunan yerlerde bu birimlerin yetkili organlarının görüşlerinden de faydalanılmaktadır. Buna ek olarak ileriye yönelik muhtemel değer artışı ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmamalıdır. Takdirler, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilmektedir (Md. IV/14, 20).

Arsa takdirlerinde öncelikle emsal arsanın alım satım bedeli kapsamında bir belirleme yapılması gerekir. Bu yöntemle değer belirlemek söz konusu olmazsa emsal arsa üzerinde yapılmış bina vergi değeri aracılığıyla bulunması gerekir. Emsal arsaya göre değer belirlemede aynı nitelikteki arsanın satışı sırasındaki değeri esas alınarak belirleme yapılır. Bu halde ilgili arsanın değerinde, karşılaştırılan arsa ile ilgili benzerlikler veya farklılıklar bakımından ekleme veya düşümler yapılır. Bu uygulamada varsa arsa satış cetvelinden yararlanır. İlgili arsaya ilişkin değer binaya ait vergi değerinden yola çıkılarak yapılmasında, aynı nitelikteki arsanın satış sırasındaki bedeli dikkate alınır. Bu yöntemin olası olmadığı durumunda, aynı ya da benzer nitelikteki diğer bir arsadaki binanın vergi değeri içindeki arsa bedeli dikkate alınarak değer tespiti yapılır. Binalar için tespit edilen değerden yapım maliyeti ile yüzde yirmi satış kârının düşülmesinden sonra geriye kalan tutar ilgili arsanın bedeli sayılır (Tüzük, Md. 29, 30, 32).

Açıklanan şekilde arsa takdir komisyonunca tespit edilen arsalarla ait birim değerlerinin daha iyi anlaşılması amacıyla arsa birim değerlerin liste halindeki görünümü örnek olarak yer almıştır (Tablo 3).

**Tablo 3.** Asgari ölçüde arsa birim değer gösterimi (2021/1 EVK İç Genelgesi)

Belediye Adı	Mahalle/Köy Adı	Cadde/ Sokak/Değer Bakımından Farklı Bölge	Takdir Değeri (TL)	Kesinleşen Değer (TL)	Açıklama
X Belediyesi	Altındağ Mahallesi	1. Cadde	6.000	5.400	Dava sonucu kesinleşmiştir.
		Geçit Sokak	3.500	3.500	Dava açılmamıştır.
	Yayla Köyü	Orta Cadde	1.250	1.250	Dava açılmamıştır.
		İlk Sokak	1.000	1.000	Dava açılmamıştır.
	Altındağ Mahallesi	Değer Bakımından Farklı Bölgenin Adı, Ada ve Parseli	4500	4.500	Dava sonucu kesinleşmiştir.
		1. İmarlı Bölge 123/3			

Arazi birim değerlerinin belirlenmesinde, arazinin cinsine, sınıfına ve kullanım niteliğine bakılır. Bu belirlemede, bina haricinde arazinin üstünde yer alan tarım tesisleri, ağaçlar, kaynak veya gölcükler de dikkate alınmalıdır (Tüzük, Md. 33).

Arsa takdirlerinde olduğu gibi, arazinin birim değerinin belirlenmesi sırasında değeri ilgilendiren unsurlardan yararlanması mümkündür. Dolayısıyla, lüzumu halinde, bilirkişinin, teknik uzmanların, değerlendirme uzmanlarının bilgisine müracaat edilebilir. Ayrıca, sanayi ve ticaret bakımından ilgili teşekküllerin deneyiminden de yararlanılabilir. Bu tespit, gelecek yıllara yönelik muhtemel belirlemelere yer verilmez.

Mevcut yıla ilişkin değerler üzerinden tespitler gerçekleştirilir (EVK, İç Genelgesi, 2021/1, Md. V/6-7).

Arazi takdirleri, emsal arazinin alım satım bedeline göre belirlenir. Bu yöntemle değer belirlemek söz konusu olmazsa arazinin üretim değeri göz önünde bulundurularak belirleme yapılır. Emsal arazinin değeri belirlenirken arazinin cinsi, sınıfı ve kullanım hali bakımından aynı durumdaki arazinin satışı sırasında oluşan bedeller dikkate alınmak suretiyle belirlenir. Aynı durumdaki arazinin olmaması halinde aynı şekilde benzer arazinin belirtilen durumu gözetilerek bedel takdiri yapılır. Bu halde ilgili arazinin değerinde, karşılaştırılan arazi ile ilgili benzerlikler veya farklılıklar bakımından ekleme veya düşümler yapılır. Bununla

birlikte değer haritalarından da faydalanılır. Ayrıca, arazide üretilen mahsulün değerinden yola çıkarak arazi değeri belirlenebilir (Tüzük, Md. 40, 41, 43).

Açıklanan şekilde arazi takdir komisyonunca tespit edilen arazilere ilişkin değerlerinin daha iyi anlaşılması için il, ilçe itibarıyla ve kıraç, taban, sulak arazi bakımından birim değerlerin liste halinde görünümü örnek olarak yer almıştır (Tablo 4).

**Tablo 4.** Asgari ölçüde arazi birim değer gösterimi (2021/1 EVK İç Genelgesi)

İli	İlçesi	Arazinin Cinsi	Rakamla	Yazıyla
A	B	Kıraç	2,50	İki lira, elli kuruş
		Taban	5,25	Beş lira, yirmi beş kuruş
		Sulak	10,35	On lira, otuz beş kuruş
	C	Kıraç	3,45	Üç lira, kırk beş kuruş
		Taban	6,60	Altı lira, altmış kuruş
		Sulak	12,70	On iki lira, yetmiş kuruş

Öte yandan, büyükşehir belediyesi bulunan illerde belirtilen değerlerin denetimi için bu illerde merkez komisyonu öngörülmüştür. Bu komisyon valinin veya vekilinin başkanlığında kurulur. İlgili komisyonda, maliye temsilcisi, tapu müdürlüğü temsilcisi, ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası, esnaf ve sanatkârlar odaları birliği temsilcileri bulunur. İlgili takdir komisyonlardan gelen arsa veya arazi birim değer kararları merkez komisyonunca kontrol edilir. Merkez komisyonunun vereceği kararlar, ilgili arsa/arazi komisyonların kararlarından farklı ise merkez komisyonunun kararı gözetilerek bu komisyonlarca tekrar karar alınır (VUK, Mük. Md. 49). Esas itibarıyla, merkez komisyonunun temel görevi, büyükşehir ilçe belediyeleri bünyesinde kurulan arsa komisyonlarının belirlediği değerlerin ilçeler ve bölgeler bakımından uyumlaştırılmasıdır.

VUK'un mük. 49'uncu maddesiyle, arsa/arazi birim değerleri belirlendikten sonra belli süre içinde karara bağlanması ve sonuçlandırılması hüküm altına alınmıştır. Belirtilen hüküm doğrultusunda, ilgili komisyonlar uygulama yılından bir önceki yılın haziran ayı sonuna kadar birim değerlerini belirlemeleri gerekir. Belirlenen değerler bu süre içinde ilgili ticaret ve ziraat odası ile belediyeye gönderilir. Arsalara ilişkin değerler ayrıca ilgili muhtarlar da gönderilir.

İlgili takdir komisyonlarınca verilen kararlar için hakları ihlal edilenlerin, genel esaslar çerçevesinde, verilen kararların gönderildiği kurum/birimler ise kararları aldıkları tarih itibarıyla İdari Yargılama Usulü Kanunu gereği (Md. 7, 12) 30 gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilmeleri, vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine de on beş gün içinde Danıştay'a başvurmaları mümkün bulunmaktadır.

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun

bir yere asılmak suretiyle tespit yapıldığı yılı izleyen mayıs ayı sonuna kadar ilân edilmektedir.

### 3.3. Emlak vergisinin kamu gelirlerine etkisi

Kamu idareleri, özellikle emlak vergisine esas vergi değerine bağlı olarak kamusal hizmetlerin karşılığı olarak almak durumunda olduğu gelirlerin bir kısmını doğrudan emlak vergi değerine bağlı olarak, bir kısmını ise dolaylı olarak belirlemektedir. Doğrudan emlak vergi değerine dayalı olanlar; "emlak vergisi", "veraset ve intikal vergisi", "tapu ve kadastro harcı", "harcamalara katılma payı", "kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına katkı payı" şeklinde belirtilebilir (Töremen, 2013). Öte yandan, 2021 yılında uygulamaya giren değerli konut vergisi de bu grupta yer almaktadır.

İlgili Kanun'un 42'nci maddesine göre, emlak vergi değeri üzerinden ve belli bir değeri geçen konut niteliğindeki gayrimenkullerden ayrıca 2021 yılından itibaren değerli konut vergisi alınmaktadır. Bu vergi tamamen emlak vergi değerine bağlı olarak hesaplanır. Zira bu verginin matrahı emlak vergi değeridir.

Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uygulamasında intikale konu olan mal, gayrimenkul ise verginin hesaplanmasında doğrudan emlak vergi değeri esas alınmaktadır (Md. 10).

Harçlar Kanunu'nun 63'üncü maddesine göre, tapu ve kadastro harcı; gayrimenkul devir ve iktisaplarında, emlak vergi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Belirtilen harcın matrahı olarak gayrimenkulün gerçekte satılan bedelinin beyan edilmesi gerekir. Bununla birlikte her hâlükârda ilgili gayrimenkulün beyan edilen devir bedeli emlak vergi değerinden düşük olmamalıdır. Dolayısıyla, sözü edilen harcın matrahı en düşük ihtimalle vergi değerinden daha az beyan edilememektedir.

İlgili Kanun'da, belediyelerce yapılan yol, kanalizasyon ve su tesisi harcamalarında, bu harcamalardan etkilenen gayrimenkul sahiplerinin belirtilen harcamanın bir kısmına katlanması beklenir. Bu payın matrahı emlak vergisi değerinin %2'sini geçmemesi gerekir. Bu durumda, belirtilen payın matrahının üst sınırı emlak vergi değerine bağlanmış bulunmaktadır (Md. 86-89).

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 12'nci maddesine göre, belediyelerin ve il özel idarelerin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere tahakkuk eden emlak vergisinin %10'u nispetinde taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı alınmaktadır.

Emlak vergisinden doğrudan etkilenen kamu gelirlerinden bazılarının 2019-2023 dönemine bakıldığında, emlak vergisi özelinde en az arazi vergisi ve en fazla bina vergisinin tahsil edildiği görülmektedir. Yine emlak vergisi içinde yer alan değerli konut vergisinin alınmaya başladığı yıllar itibarıyla tahsilat tutarının düşük kaldığı görülmektedir (Tablo 5)

**Tablo 5.** Emlak vergisinin doğrudan etkilediği kamu gelirleri (HMB,2024)

Kamu Gelirinin Türü		2019	2020	2021	2022	2023
Emlak Vergisi	Bina vergisi	7.371.778	8.576.154	10.390.951	13.880.430	23.172.526
	Arsa vergisi	2.213.697	2.506.081	3.104.304	4.560.594	7.792.420
	Arazi vergisi	95.025	121.356	152.029	191.353	310.315
Değerli Konut Vergisi		-	-	23.046	40.475	75.208
Veraset ve İntikal Vergisi		1.103.522	1.298.103	2.255.287	2.886.036	4.237.750
Tapu Harcı		11.212.527	19.000.794	24.738.972	44.018.152	61.593.141
Harcamalara Katılma Payı		1.360.556	1.536.432	2.016.736	2.951.164	6.012.954
Taşınmaz Kültür Varlıklarını Koruma Katkı Payı		968.050	1.120.359	1.364.728	1.863.238	3.127.526

Öte yandan, dolaylı bir şekilde vergi değeri ile ilgili olan gelir vergisi, katma değer vergisi (KDV) gibi vergiler merkezi yönetimin gelirleri arasında yer almaktadır. Bunların dışında kamulaştırma, hazinenin gayrimenkul satışları vs. durumlarda emlak vergi değerinden faydalanılmaktadır.

Gelir Vergisi Kanunu'na göre, gayrimenkullerin kiralanmasına bağlı olarak elde edilen gelir; emsal kira bedelinden daha az belirtilmemelidir. Bu çerçevede, gayrimenkullerden arsa/arazi için "emsal kira bedeli", ilgili makamlarca ya da mahkemeler tarafından bir belirleme yapılmamışsa kira vergisine ilişkin değer %5 olarak hesaplanmalıdır (Md. 73). Dolayısıyla, kira bedelinin emlak vergi değerinin %5'inden aşağı olmaması gerekir.

KDV Kanunu'na göre, Türkiye'deki ticari, sınai, zirai ve serbest meslek faaliyeti kapsamında yapılan teslim ve hizmetler katma değer vergisinin konusunu oluşturmaktadır. Belirtilen verginin oranı, mal ve hizmet türleri itibarıyla, %1, %10 ve %20 olarak uygulanmaktadır. Bu kapsamda, konut teslimlerine ilişkin verginin oranı süreç içinde farklılıklar göstermiştir. Buna göre, büyükşehir olan illerde lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan konut teslimlerinde 1 Nisan 2022 tarihinden önce alınan yapı ruhsatları için konut üzerinde yapıldığı arsa birim değerine göre 150 m<sup>2</sup> den düşük olan konut teslimlerinde verginin oranı %1, %8 ve %18 olarak farklılaşmıştır. Bununla birlikte belirtilen tarihten sonra alınan yapı ruhsatları sonucunda teslim konut edilen konutlarda ise arsa birim değerine göre oran belirlenmesi uygulamasına son verilmiştir (Töremen, 2023).

Kamulaştırma, vergi kanunlarının doğrudan doğruya konusunu oluşturmamakla beraber kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesiyle vergi hukuku alanına girmektedir. Örneğin doğrudan gayrimenkul mülkiyeti ile ilgili bir servet vergisi olan emlak vergisi mülkiyetin şahıstan idareye intikali olan kamulaştırma işlemi vergisel sonuç doğurmaktadır (Çubukçu, 2014b).

Kamulaştırma Kanunu'nda, bedelin belirlenmesine yönelik süreçte "varsa emlak vergi beyanını" ifadesi ile kamulaştırma işlemi emlak vergi değerinin göz önünde bulundurulacağı anlaşılmaktadır. Yine kamulaştırmaya konu gayrimenkul için tespit edilen değer ile bu gayrimenkulün vergi değeri karşılaştırılır. İlgili yıl için belirlenen kamulaştırma bedeli ile konu gayrimenkulün vergi değeri arasında kamulaştırma lehine bir fark olması halinde aradaki fark kadar cezalı emlak vergisi salınır (Md. 11, 39).

Hazineye ait gayrimenkullerin satışına ilişkin hükümler 4706 sayılı Kanun'da düzenlenmiştir. Belirtilen düzenlemede, emlak vergi değerine ilişkin bazı göndermelere yer verilmiştir. Bu anlamda, ilgili Kanun'da belirtilen şartlarda hazineye ait gayrimenkullerin satışında, satış bedeli olarak tapu harcı matrahının yarısı veya tamamının esas alındığı görülmektedir (Md. 4). Harca esas değer olarak kabul edilen bedel, emlak vergi değerinden az olmamak üzere gerçekleşen satış değeri olmakla birlikte genel anlayışa göre belirtilen değer emlak vergi değeri olarak uygulanmaktadır.

Öte yandan, sözü edilen Kanun'un ilgili maddesi gereğince, hazine tarafından satışı yapılan gayrimenkuller beş yıl süre ile emlak vergisinden muaftır. Muafiyet satışı izleyen yılda başlamaktadır (Md. 7). Sözü edilen bağışıklık, gayrimenkule yönelik olduğundan ilgili gayrimenkulün satın alındığı tarihteki vasfı değişmediği sürece beş yıl içinde el değiştirmesi bu muafiyeti engellemeyecektir.

Bunun yanı sıra, kentsel planlama ve dönüşüm çerçevesinde oluşan rantın gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesi, vergi gelirlerinin artan kamusal ihtiyaçların karşılanmasında kullanılması gerekir. Mevcut durumda değer artışları vergi değerinden hesaplanmaktadır (Ökmen & Yurtsever, 2010). Dolayısıyla, kentsel planlama ve dönüşüm ile kamu yatırımları çerçevesinde gayrimenkullerde meydana gelen kentsel rantların değeri dolaylı bir şekilde emlak vergi değeri üzerinden belirlenmektedir.

#### 4. Arazi Vergi Değerinde Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Belirtildiği üzere, arazi vergisi bina vergisinin altlığını oluşturması ve genel olarak arazi vergisi arsa vergisini de kapsamaması nedeniyle, arazi vergisine ilişkin sorun ve çözüm önerileri belirtilirken bina vergisi ve arsa vergisinden de bahsetmek gerekli olmaktadır.

Bu kapsamda, arazi nispeten sabit olduğu için bazı istisnalar hariç yeni bir arazi üretilmesi veya eski arazinin gözden çıkarılması mümkün değildir. Bu gerçek karşısında arazi alıcısının, araziye gelecekteki gelire göre bir ödeme yapılacaktır. Dolayısıyla, arazi vergileri kişiler üzerinde ağır bir yük oluşturması halinde araziye daha düşük bir bedelin ödenmesi gündeme gelecektir (Groves, 1958). Arazi vergisi nedeniyle, arazinin getirisi azaldığı için arazi sahiplerinin arazi arzını kısma eğilimlerinin doğacağı, bu nedenle arazi kiralalarının ya da yetiştirilen ürünlerin fiyatlarının yükseltileceği ve ihdas

edilen vergilerin tüketiciye yansıtılabileceği kaçınılmaz olacaktır (Edizdoğan & Çelikkaya, 2012).

Bu anlamda emlak vergisi, vergi geliri elde eden idareler dışında işletmeler için de önemlidir. Bu bakımdan, emlak vergileri, bir işletmenin kuruluş yeri ve seçimi ile işletme çalışanlarının yerleşim yeri tercihleri üzerinde etkili olabilmektedir. Örneğin merkezi yerlerdeki arazinin vergisi, varoşlardakilerinden daha yüksektir. Bu da kişi ve kuruluşların mahalli idareler arasında yer değiştirmesine neden olmaktadır (Boadway & Wildasin, 1996).

Dolayısıyla, vergilendirmeye ilişkin enstrümanlar, arazi kullanım biçimleri ile mülkiyet dağılım durumunu belirleyen bir etmendir. Bu anlamda vergi değerinin piyasa değerinin altında olması, planlı alanların plan dâhilinde korunmasını ve arazilerin etkin kullanılmasına kanalize edilmesini negatif etkilemektedir. Belirtilen yöne bakıldığında, verginin arazi politikasına olan etkisinin, evvela arazinin kullanımı ve gayrimenkulün değerinin belirlenmesi ve sağlanan gelirle ilgili olduğunu söylemek mümkündür. Bu yüzden gayrimenkullere ilişkin gerçekçi bir değer haritasının hayata geçirilmesi ve değerlendirme gününde değerlerinin bilinmesi önemlidir (Ülger, 2012).

Emlak vergisindeki sorunların temelinde yasal düzenlemeler, toplumsal ve/veya teknik nitelikler bulunmaktadır. Belirtilen nedenlere bakıldığında mevcut birincil/ikincil mevzuatın emlak vergisinin gayrimenkul yönetimi, kamu geliri ve toplumsal beklentileri karşılamadığı anlaşılmaktadır. İlgili yasada, vergiye konu gayrimenkullerin vergilendirilmemesine yönelik çok sayıda bağışıklık bulunmaktadır. Ayrıca, vergiye ilişkin değerlendirme süreci ve değerlendirme yöntemleri, gayrimenkul değerlemesi pratiği ile uyumlu değildir. İlave olarak, vergi nispetleri gayrimenkuller ve bulunduğu konum itibarıyla uyumsuzdur (Çağdaş, 2007).

Türkiye’de gayrimenkullerin değerlemesine yönelik hâlihazırda etkili bir sistem olmadığından farklı yaklaşımlar nedeniyle gerçeğe yakın olmayan değerler ortaya çıkmaktadır. Bu durum genel ekonomi ve toplumsal değişimlerde menfi sonuçlara neden olmaktadır. Benzer şekilde gayrimenkullere yönelik sağlıklı bir piyasanın gelişmemesi öncelikle emlak vergileri üzerindeki değer belirleme kıstaslarını etkilemektedir. Bu yüzden emlak vergi değerleri objektif kıstaslardan ziyade sübjektif kıstaslara dayalı olarak belirlenmektedir (Yomralıoğlu & Nişancı, 2006).

Bu çerçevede, emlak vergisi kapsamında öncelikle bina vergisine bakıldığında, bina m<sup>2</sup> birim değerleri (binaların türü, sınıfı ve kullanma tarzları itibarıyla) ülkenin tamamında bir bütün olarak uygulanmaktadır. Belirlenen değerlerin tespitinde, binalara ilişkin konum ile pazar fiyatları gibi şartlar göz önünde bulundurulmamaktadır. İlgili düzenlemede, binaların kullanım şekli olarak yirmi üç kullanış türü öngörülmüştür. Bina vergi değerinin hesabında esas alınan bina sınıflamasına ilişkin cetvel en son 1982 yılında yayımlanmış olup bahse konu cetvelde yer alan ölçütler günümüz konfor anlayışından ve binalarda kullanılan yapı malzemesi gerçekliğinden uzak bulunmaktadır. Yine vergilemeye ilişkin değerlerin hesabında binanın yaşına göre indirim oranları uygulanmaktadır. Belirtilen indirim oranları 1972

yılında yayımlanan Tüzükle öngörülmüş olup sözü edilen oranlar, bina kullanım türü ve bina yaşı bakımından hâlihazır inşaat teknolojisini kavramamaktadır.

Bu durumda, vergilemeye ilişkin bina değerinin gerçeğe yakın belirlenmesine katkı sağlamak amacıyla belirtilen hesaplamalarda, binanın konumu, piyasa ve yerel özelliklerinin göz önünde bulundurulması, binaların yirmi üç kullanım türünden daha fazlaya çıkarılması, binaların inşaatının yapım değerini gösteren bina sınıfına ilişkin cetvel ile indirim oranlarına ilişkin cetvelin günümüz inşaat tekniğine uygun olarak güncellenmesi gerekmektedir.

Arazi vergisine bakıldığında bina vergisinde olduğu üzere arsa/arazinin vergiye esas değerinin belirlenme süreci ve belirlenme kriterleri temel sorun olarak görülmektedir. Bunun yanı sıra arazi, arsa ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi kavramlarının belirlenmesinde ve uygulanmasında sorunlar bulunmaktadır. Özellikle ilgili büyükşehir kanunu ile büyükşehir statüsünde olan illerde belediye sınırlarının idari sınırlara dönüştürülmesiyle arsa sayılacak parsellenmemiş arazi belirlemelerinde duraksamalar söz konusu olmaktadır.

Arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesine yönelik sorunlar kapsamında, ilgili takdir komisyonları, değer belirleme süresi ve değerlendirme ölçütleri ilk akla gelen sorunlardır. Bu komisyonlarda görev alan kişilerin gayrimenkul değerlendirme konusunda uzmanlıkları bulunmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, belirtilen kişiler genel olarak kamu görevlisi olup bu kişilerin mesleği değerlendirme uzmanlığı değildir. Bu durum ilgili arsa veya arazi değerinin gerçeğe yakın belirlenmesini zorlaştırmakta ve sonuç olarak verginin verimsizliğine neden olmaktadır (Haciköylü & Heper, 2010).

Arsa ve arazi değerleri dört yılda bir yapılmaktadır. Belirlenen değerler vergilendirmede belirlendiği yılı takip eden yılda komisyonların belirlediği tutarları, sonraki üç yılda “yeniden değerlendirme oranı”nın yarısı nispetinde artırılarak uygulanmaktadır. Sözü edilen sürelerde yapılan değerlemeler ilgili gayrimenkullerin güncel değerlerini yansıtamamaktadır. Belirtilen değerlerin tespitinde ilgili komisyonlarca değerlemeye konu alanın asgari değerinin belirlenmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda, arsalarla ait değerler, cadde veya sokak ölçüğünde, arsa sayılan arazilerdeki değerler ise değer bakımından farklı bölge ölçüğünde asgari değerler olarak belirlenmektedir. Ayrıca bu belirlemede, köy veya mahalle temeli esas alınmaktadır. Dolayısıyla, aynı mahalle sınırları içinde yer alan cadde veya sokağın tamamında tek bir değer belirlenmektedir. Değeri belirlenen cadde veya sokağın fiilen farklılaşmış bölümleri için ayrı değer belirlenmemektedir (Töremen, 2020).

Arsa birim değeri belirlemelerinde, genellikle geçmiş yıllara ait değerlere belli bir oran uygulanarak yapılmaktadır. Ancak, arsa komisyonu her bir belediye bünyesinde kurulduğundan bu şekilde uygulama beldenin tamamında aynı oranda değer artışının yapılması sonucunu doğuracaktır. Oysa ilgili beldenin farklı mahalle veya bölgelerinde tespit edilen değerlerden yüksek ya da düşük değerlerin olabileceği olasıdır.



İlgili düzenlemelerde öngörüldüğü şekilde birim değer belirlemede, gerektiği ölçüde bilirkişilerden veya değerlendirme uzmanlarından aktif olarak yararlanılması mümkün bulunmaktadır. Arsa birim değeri belirlemelerinde, ilgili komisyonların vereceği kararlar doğrultusunda gerekirse gayrimenkullerin konumlarını gözeterek ada, parsel itibarıyla yapılabilmelidir. Ayrıca, büyükşehir olan illerde ilçe belediyelerinin ortak mahallelerine denk gelen değerlerin bir eşgüdüm halinde uyumlaştırılması amacıyla merkez komisyonlarının daha aktif rol oynaması gerekir.

Arazinin vergilendirilmesindeki değerlemeye ilişkin ilgili arazi komisyonu yapısındaki sorunlar arsa komisyonundaki sorunlara benzemektedir. Arsa komisyonunda olduğu gibi arazi komisyonunda da değerlendirme konusunda uzman olmayan meslek mensupları yer almaktadır. Aynı şekilde, arazi birim değerinin belirlenme süresi arsa değerlemesinde olduğu gibi dört yıldan daha kısa süreye indirilebilir.

Yine vergilemeye ilişkin arazi değerleri; en düşük arazi birim değerleri olarak il ya da ilçe ölçeğinde arazilerin cinsine göre (kıraç, taban ve sulak) belirlenmektedir. Buna göre, arazi birim değerlemesi en fazla ilçe düzeyinde yapılmakta ve sadece kıraç, taban ve sulak arazi olmak üzere en fazla üç değer belirlenmektedir. Sözü edilen üç değer il/ilçenin bütününe kapsamamaktadır. Dolayısıyla, belirtilen değerler ilçenin tamamında gerçeği yansıtmayabilir. Ayrıca, araziye ilişkin birim değer belirlenmesinde, belirtilen ayırım detaylı olarak yapılmamaktadır. Ek olarak "kıraç", "taban" ve "sulak arazi" ifadeleri bölgeler itibarıyla farklılık göstermekte, üstelik mevcut durumda tarımsal anlamda arazi sınıflandırması olarak da görülmemektedir. Belirtilen nedenlerle, arazi birim değerlerinin belirleme kriterleri, ilgili arazinin gerçek değerini kavrayacak şekilde bölge, muhit, semt, mevki gibi değeri belirlenecek alanın daha ayrıntısına ulaşılması gerekmektedir.

Öte yandan, emlak vergisinde vergilemeye esas değerlendirme yöntemi olan "rayiç bedel" uygulaması 2002 yılında "vergi değeri"ne dönüşmüştür. Bununla birlikte başta "rayiç bedel" olmak üzere vergilemeye ilişkin birçok hükmün ilgili Tüzük'te korunduğu görülmektedir. Bu durum uygulamada sorunlar yaşanmasına sebep olmaktadır. Yürütmenin düzenleyici işlemlerindeki düzenlemelerin kanun hükümlerine aykırı olamayacağı ilkesinden hareketle ilgili düzenlemenin kanunlarda belirtilen vergi değeri hükümlerine uyumlu hale getirilmesi uygulamadaki bazı sorunları nesnel hale getireceği düşünülmektedir (Çubukçu, 2014a).

Arsa vergi değerinin tespitine ilişkin yerel uygulayıcı idarelerden kaynaklanan sorunlara bakıldığında, arsa komisyonu başkanının ilgili belediye temsilcisi olduğundan ve bu süreç tamamen belediyece yürütüldüğünden belirlenen değerlerin altlığı belediyelerde oluşturulmaktadır. Bununla birlikte belediyelerde, gerekli kurumsal örgütlenmenin olmaması, değerlendirme veya vergileme konusunda uzman personelin bulunmaması, yeterli bilişim teknolojilerinden yararlanılmaması, tapu idaresi ile gerekli bilgi akışının sağlanamaması, seçimle iş başına gelen yöneticilerin yerel aktörlerin etkilerine maruz kalmaları nedeniyle

emlak vergisine yeterli önemin verilmemesi gibi hususların varlığından arsa vergisi yönetimin etkin olmadığı anlaşılmaktadır. Yine arazi vergi değerinin tespitinde benzer sorunların yanı sıra arazi takdir komisyonu vali veya vali yardımcısı başkanlığında toplanarak bu sürecin valilikçe yürütülmesi ve ilgili komisyonun yapısı gereği vergiyi tahsil eden belediyelerin etkinliğinin olmaması arazi takdirlerine istenilen ve beklenen düzeyde önem verilmediğini göstermektedir.

Emlak vergisinin yönetsel sorununa gelince, emlak vergi değerini belirleme sırasında birden fazla kurum veya kuruluşun yer aldığı görülmektedir. Bina vergi değerinin belirlenmesine ilişkin bina birim değerleri doğrudan sözü edilen bakanlıklarca ortaklaşa belirlenmektedir. Ayrıca belirtilen bu belirlemeye sadece Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği dava açabilmektedir. Arsa ve arazi birim değerlerin belirlenmesinde, valilik, tapu sicil müdürlükleri, defterdarlıklar/vergi dairesi başkanlıkları, Tarım ve Orman Bakanlığı il müdürü, muhtarlar, ticaret ve ziraat odaları, organize sanayi bölgeleri temsilcileri yer almaktadır. Ayrıca büyükşehir olan illerde merkez komisyonunda serbest muhasebeci mali müşavirler odası ile esnaf ve sanatkârlar odaları birliği temsilcileri de bulunmaktadır. Belirlenen değerlerin kesinleşmesi noktasında, yargı kurumları olarak vergi mahkemeleri ve Danıştay yer almaktadır. Buna göre, belediyelerin öz gelirleri içinde yer alan emlak vergisinin özellikle değerlemeye ilişkin sürece bakıldığında, belediyelerin bina birim değeri ile arazi birim değerinin belirlenmesinde hiç katkısının olmadığı, arsa birim değerinin belirlenmesinde ise komisyonda yeterli çoğunluğunun bulunmadığı görülmektedir.

Sonuç olarak, mevcut yasal düzenlemeler kapsamında gayrimenkullere yönelik değerlerin gerçeğe yakın olacak biçimde tespit edilmesinde ortaya çıkan sorunlar, öncelikle gayrimenkullere dayalı alınan vergilerin verimliliğini ve etkinliğini azaltacak, ardından da vergi adaletini zedeleyici etki oluşturabilecektir. Sözü edilen sorunların temelinde vergilendirmeye konu gayrimenkullerin değerlerinin diğer bir anlatımla üzerinden verginin hesaplandığı matrahın tespitindeki ölçütler bulunmaktadır. Belirtilen durumun çözümüne katkı olarak gayrimenkulle ilgili değerlemenin kurumsal yapıda olması ve vergilemeye esas olan gayrimenkul değerlerinin gerçeğe yakın bir şekilde belirlenmesi gerekir (Haciköylü & Heper, 2010).

## 5. Sonuç ve Değerlendirme

Arazi, ekonomik ve sosyal faaliyetlerin ana mekânı olması nedeniyle hem bireyin hayatında hem de toplumların hayatında önem düzeyi yüksek bir kavramdır. Arazi, genel ekonomi için bir üretim faktörü, bireyler/ülkeler için mali bir değer ve gayrimenkul sektörü kaynaklı diğer sektörler için ise vazgeçilmez bir ekonomik olgudur.

Arazi arzının artırılmaması, arazinin bir yerden başka yere taşınmaması ve arazinin kullanımının değiştirilmesinin de mümkün olmaması nedeniyle ülkelerin sahip olduğu arazi varlığının etkin ve verimli bir şekilde yönetilmesi gerekir. Bu durumda, arazi ile ilgili olarak; politikalar, hukuksal düzenlemeler, imar ve

kadastral düzenlemeler, kamulaştırma işlemleri, gayrimenkul değerlendirme gibi program ve projeleri kapsayan yaklaşımın geliştirilmiş olması gerekmektedir.

Arazi varlığının mevcut talep ve ihtiyaçlara cevap verebilmesi, arazinin ekonomik ve sürdürülebilir bir şekilde idaresi önemlidir. Bu şekildeki arazi yönetimi, arazilerin gerçekçi ve doğru olarak değerlendirilmesi ve eşitlik ve adalet ölçüsünde vergilendirilmesini de beraberinde getirmektedir.

Arazilerin etkin ve ekonomik olarak yönetimi, araziden sağlanan getirinin özellikle, kentsel rantların vergilendirilmesi ve dağıtımını önem kazanmaktadır. Bu durumda, arazi ekonomisi ve yönetimi bağlamında arazi vergisinin etkin ve verimli olması gerekmektedir.

Ülkemizde uygulanan arsa/arazi vergisinde, arsa, arsa sayılan parsellenmemiş arazi ve arazi kavramları istenilen ölçüde açık ve kavrayıcı değildir. Bu nedenle belirtilen kavramların, vergilendirmeyi kavrayacak şekilde yeniden düzenlenmesinde fayda görülmektedir.

Arsa/arazi değerleri, genelde arazi ekonomisi ve yönetimi, özelde vergi yönetimi bakımından gerçeği yansıtmamaktadır. Bunun nedeni, arsa/arazi vergi değerinin tespitine ilişkin düzenlemelerin gerçek değeri belirlemeye imkân vermemesi olarak gösterilebilir. Ayrıca, arsa ve arazi takdir komisyonunu üyelerinin mesleği vergi veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı olmayan kişilerden oluşması, değerlendirme sürelerinin uzunluğu ve değerlendirme yönteminin gerçek değeri belirlemeye olanak sağlamaması söylenebilir.

Arsa birim değerlerinin belirlenmesinde, arsa takdir komisyonlarının belirtilen şekilde alanında uzman kişi veya kurumlardan oluşması öncelikle ele alınması gerekmektedir. Her şeyden önce, arsa sayılan parsellenmemiş arazi için değerlerin takdirlerinde farklı bölgelerin özel niteliklerinin göz önünde bulundurulması önem kazanmaktadır. Bunun için bölgenin gelişmişlik durumu, yerel hizmetlerden yararlanıp yararlanmadığı, ekonomik olarak ticaret alanlarına ve işyerlerine erişimi, toplumsal ihtiyaçların karşılanma kapasitesi, yapılaşma koşulları gibi değere etki eden ilgili etmenlerin esas alınması gerekir.

Arsaya ait birim değerlerin tespitinde, önceki değerler üzerinden gidilmemeli, bunun için topluca tek bir artış oranı uygulanmamalı, öncelikle yapılaşma koşulları ve arazi kullanım esasları gözözetilmelidir. Arsanın erişiminin kolay olup olmaması, yerel hizmetlerin sunulmasına uygunluğu, kentin gelişme yönünde bulunup bulunmaması, sosyal ve ekonomik dinamikleri karşılayıp karşılamaması gibi kriterler nazara alınmalıdır.

Belirtilen arsa takdirleri sırasında, komisyon kararı çerçevesinde ilgili teknik ve yerel kişi veya kuruluşların bilirkişiliğine başvurulması gerekmektedir. Bunun için ilgili değerlendirme uzmanı veya örgütlerinden faydalanılabilir. Arsanın konumu itibarıyla ticaret ve sanayi oluşumlarının görüşüne müracaat edilmesi ilgili değerlerin gerçeğe yakın tespitine katkı sağlayacaktır. Bu sürecin aceleye getirilmeyip gerekli saha araştırmalarının sonucuna göre hareket edilmesinde yarar olacağı değerlendirilmektedir.

Üzerinde önemle durulması gereken diğer husus ise takdirlerin ilgili komisyonlarca cadde ve sokak itibarıyla olmayıp, gerekirse ada veya parsel itibarıyla yapılmasına

olanak sağlayan yasa kurallarının önceliklendirilerek uygulamaya geçirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, arsa takdirlerinin dört yılda bir yapılmasına seçenek olarak daha kısa sürede değer belirlenmesinin önündeki engellerin giderilmesi önem taşımaktadır.

Arazi birim değerlerinin belirlenmesi, arsa birim değerinin belirlenmesine ilişkin açıklamalarda da belirtildiği üzere ilgili arazi takdir komisyonlarının ya uzmanlaşmış komisyonlara dönüştürülmesi ya da değerlendirme mesleğine sahip uzmanlar aracılığıyla yerine getirilmesi gereklidir. İlgili takdir komisyonlarınca arazinin yerinde görülmesi, değer belirlemelere gerekli özenin gösterilmesi ve var olan değerlendirme süresinin gerçeği yakalamaya hizmet edecek şekilde kısaltılması uygun düşecektir. Araziye dair değer tespitinde bölgesel değerlerin kavranmasına imkân veren düzenlemenin yapılması gerekir. Bunun için, mümkün olduğunca ilgili alanın özelliğine göre, mevki, muhit ya da bölge ölçüsünde daha lokal noktalarda değerlemeye gidilebilmelidir. Ayrıca arazinin sulaklık durumuna göre belirlenen üç kriter yerine arazinin verimi ve kullanılabilirliği göz önünde bulundurulmalı ve gerekirse 5403 sayılı Kanun'daki arazi sınıflaması esas alınmalıdır.

Bunun dışında arsa/arazi vergisinin tahsili, denetimi ve uygulaması sırasında ortaya çıkan sorunların; yasal düzenlemelerden kaynaklı ise mevcut yasalarda veya yeni yasa hükümlerinde gerekli düzenlemeler yapılarak, idare ve uygulamalardan kaynaklı ise ilgililer nezdinde gerekli farkındalık çalışmaları hayata geçirilerek çözüme kavuşturulması gerekir.

Vergilendirme bağlamında ele alınan arsa/arazi değerlerinin piyasa koşullarını yansıtmaması halinde bu değerlerin diğer kamu gelirlerini de olumlu etkileyeceği ve adil vergilemeye hizmet edeceği açıktır. Bu nedenle, gerçek değerlere yakın olarak yapılan değerlendirme işlemleri nedeniyle belirtilen kamusal gelirlerde artış olacağı, bu halde gelir paylaşımı, kamu bütçesi ve genel ekonomi bakımından pozitif katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Öte yandan, arazi arzının sabit olması, yeni bir arazi üretilmemesi veya eski arazinin gözden çıkarılmaması nedeniyle arazi için ödenen vergilerin arazi sahibine getireceği yük nedeniyle arazilerin arazi sahiplerince kullanılmasını teşvik etmek amacıyla arazi vergisinin değerinin gerçeğe yakın belirlenirken mahallin ticari, ekonomik ve turizm gibi gelişmişlik durumu göz önünde bulundurulurken vergi oranlarında ve vergisel baskıcılıklarda gerekli düzenlemelerin yapılmasıyla verginin eşit salınmasına ve gelirin adil dağılımına katkı sağlayacaktır.

Belirtilen tespitlere bakıldığında emlak vergi değeri, vergilemeye özgü bir değerlendirilmeden öte genel ekonomiyi ilgilendiren bir olgudur. Dolayısıyla, vergilemeye ilişkin belirlenen vergi değerinin, arazi ekonomisinden başlayarak makroekonomi alanında belirgin bir potansiyele sahip olacağı söylenebilir.

Öte yandan, pandemi, deprem gibi mücbir sebep kabul edilen durumlarda, gayrimenkul piyasası önemli derecede etkilenir. Özellikle deprem sonucu ciddi anlamda hasara maruz kalan alanlarda yapılaşmaya uygun arsa/arazi talebi artar. Sözü edilen olaylar nedeniyle ilgili arsa/arazilere bağlı vergi gelirlerinde, bu

olaylara özgü bazı vergi bağışlıklarının öngörülmesi nedeniyle azalışlar görülebilir. Bu anlamda, küresel salgın ve deprem gibi doğal afetler sonrasında arsa/arazi varlığının yönetimi önem kazanmaktadır.

Esasen arsa/arazi vergilemesi, arazilerin rasyonel yönetilmesinin iktisadi bir kazanıma dönüştürülme süreci olarak görülebilir. Daha açık ifadeyle, araziden arsaya, arsadan binaya dönüşme sürecinde hem kentsel rantların kamuya kazandırılması hem de inşaat ve gayrimenkul sektörüne yön verilmesi bakımından arazi/arsa vergisi, gayrimenkul ekonomisi ve yönetimi sisteminin bir unsuru olarak görülmektedir.

Bundan ötürü, arsa/arazilere ilişkin vergisel sorunların çözüme ulaştırılması, genel makroekonomik öngörülerin istenilen şekilde yürütülmesine, kayıtlı ekonominin gelişmesine ve gayrimenkul yönetiminin sağlıklı işlemesine de önemli katkı sağlayacaktır. Bu itibarla, arsa/arazi vergilemesi, kamu geliri, gelir paylaşımı ve ekonomik gelişim ile arazi ekonomisi ve yönetimi bağlamında arazi planlaması, arazi kullanımı ve arazi değerlendirilmesi çerçevesinde çok yönlü olarak ele alınmalıdır.

Bu kapsamda, arazi ekonomisi ve yönetimi ile arazi/arsaya bağlı kamu gelirleri alanında politika geliştirici ve uygulayıcısı durumunda bulunan ilgili taraflarca arazi vergisine gerekli önem verilerek arazi vergi değerlerinin piyasa değerlerine yakın belirlenmesi sağlanmalıdır. Bunun için arazi ekonomisi ve yönetimi alanında mevcut politika geliştirici ve uygulayıcıları bir araya gelerek somut adımların atılması gerekli görülmektedir.

## Kaynakça

- Akdemir, T. (2014). *Yerel vergi yönetimi: Ülke uygulamalarına yönelik bir analiz. Mali yerinden yönetim: Teori, kavramsal açıklamalar ve Türkiye'ye ilişkin değerlendirmeler*. Nobel Yayıncılık, 85-144.
- Aronson, J. R. (1985). *Public finance*. McGraw-Hill Company.
- AYOP. (2011). *Arazi yönetim çalıştay Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi*. Erişildi 27 Nisan 2015, [http://www.ayop.itu.edu.tr/ayop11/AYOP11/Ana\\_sayfa\\_files/AYOP2011\\_SONUC\\_BILDIRGESI.pdf](http://www.ayop.itu.edu.tr/ayop11/AYOP11/Ana_sayfa_files/AYOP2011_SONUC_BILDIRGESI.pdf)
- Bender, A., Din, A., Favarger, P., Hoesli, M., & Laakso, J. (1997). An analysis of perceptions concerning the environmental quality of housing in Geneva. *Urban Studies*, 34(3), 503-513. <https://doi.org/10.1080/0042098976104>
- Bilici, N. (2006). *Vergi hukuku genel hükümler ve Türk vergi sistemi*. Seçkin Yayıncılık.
- Black, P. A., Calitz, E., & Steenekamp, T., J. (2006). *Public Economics*. Oxford University Press.
- Boadway, R. W. & Wildasin, D. E. (1996). *Taxation and savings, the economics of tax policy*. Oxford University Press.
- Çağdaş, V. (2007). *Türkiye için bir emlak vergi sistemi tasarım modeli önerisi* (Yayın No. 213332) [Doktora tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Çete, M. (2008). Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı, (Yayın No. 179219) [Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Çete, M., & Yomralıoğlu, T. (2008). Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, (100), 1-43.
- Çubukçu, D. Ö. (2014a). *Emlak vergisinde vergi değeri*. Savaş yayınları.
- Çubukçu, D. Ö. (2014b). Kamulaştırmada gelir ve emlak vergisi. *Vergi Sorunları Dergisi*, 308(37), 142-158.
- Dale, P. F., & Mclaughlin, J. D., (1988). *Land information management*. Oxford University Press,
- Dale, P. F., & Mclaughlin, J. D., (1999). *Land administration*. Oxford University Press.
- Danıştay. (1987). Danıştay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu Kararı Esas No:1987/3, Karar No 1988/1.
- Demirel, Z., & Gür, M. (2008). Arazi yönetimi ve mesleğimizdeki değişime etkileri. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, (98), 5-11.
- Dinler, Z. (2004). *Mikro ekonomi*. Ekin Kitabevi.
- Doğan, E. M. (2012) (Ed.). *İktisada giriş*. Atatürk Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Yayını.
- Edizdoğan, N., & Çelikkaya, A. (2012). *Vergilerin ekonomik analizi*. Dora Yayınları.
- Eke, F., & Sat, A. (2013). *Kent planlama: temel kavramlar, yaklaşımlar ve deneyimler*. Ankara Üniversitesi, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayını No: 17.
- Enemark, S. (2004). Building Land Information Policies. *Proceedings of Special Forum on Building Land Information Policies in the Americas*, Aguascalientes, Mexico, 1-19.
- Erkan, H., Seylam, S. G., & Yaşayan, A. (2013). *Arazi yönetimi terimler sözlüğü*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını.
- Erkek, B., Ateş, H. B., Özer, E., & Bakıcı, S. (2013). Oblik fotogrametri ve arazi yönetiminde kullanım alanları. *Türkiye Ulusal Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği VII. Teknik Sempozyumu*.
- FIG. (1995). *The FIG statement on the cadastre*. FIG Publication No: 11.
- Groves, H. M. (1958). *Financing government*. Holt, Rinehart and Winston, INC.
- Haciköylü, C., & Heper, F. (2010). Emlak vergisinde matrah tespitine ilişkin sorunlar ve çözüm önerileri. *Maliye Dergisi*, 158, 1-15.
- Hepşen, A. (2023). *Gayrimenkul piyasasındaki beklentiler*. Erişildi 20 Nisan 2024, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/gayrimenkul-piyasasindaki-beklentiler/691053>
- Kaya, F. (2011). Gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi. *Vergi Dünyası*, 361, 85-92.
- Kazgan, G. (2000). *İktisadi düşünce veya politik iktisadın evrimi*. Remzi Kitabevi.
- Keleş, R., & Mengi, A. (2014). *İmar hukukuna giriş*. İmge Kitabevi.
- HMB. (2024). *Genel yönetim mali istatistikleri*. Erişildi 10 Ocak 2024, <https://muhasebat.hmb.gov.tr/mahalli-idareler-butce-istatistikleri>
- Ökmen, M., & Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın vergilendirilmesi, *Maliye Dergisi*, 158.
- Öncel, M., Kumrulu, A., & Çağan, N. (2014). *Vergi hukuku*. Turhan Kitabevi.

- Öz, N. S., Çubukçu, D. Ö., & Pınar, A. (2009). *Gayrimenkullerde vergilendirme, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve konut finansman sistemi*. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme ABD Yayın No: 3.
- Quigley, J. M. (2008). *Urbanization, agglomeration, and economic development*. World Bank Publications.
- Tanrıvermiş, H. (2016). *Gayrimenkul değerlendirme esasları*. Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme ilkeleri ve uygulamaları Cilt 1. (ders Notu)*. Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ABD.
- TDK. (2024). *Güncel Türkçe sözlük*. Erişildi 14 Şubat 2024, <https://sozluk.gov.tr/>
- Töremen, E. (2013). Kamu gelirleri açısından taşınmaz değerlendirme ve sorunlar. Taşınmaz değerlemenin genel ekonomideki ve yargıda yeri. *Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu*, Ankara, Türkiye, 76-87.
- Töremen, E. (2020). Emlak vergisine esas arsa birim değerlerinin belirlenmesindeki sorunlar ve çözüm önerileri. *Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(1), 21-42.
- Töremen, E. (2023). *İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki işletmelerde vergi bilinci ve algısı: Ankara ilinde konut üreticileri ve satıcıları yönünden bir değerlendirme* (Yayın No. 843052) [Doktora tezi, Ankara Üniversitesi], YÖK Ulusal tez Merkezi.
- UNECE, (1996). *Land administration guidelines*, United Nations Publication,
- Ülger, N. E. (2012). *Türkiye’de arazi yönetimi*. Erişildi 17 Şubat 2024, <https://mchallac.wordpress.com/2012/06/12/turkiyede-arazi-yonetimi-prof-dr-n-enver-ulger/>
- Vural, M. (1998). *Emlak vergisi kanunu ve çevre temizlik vergisi açıklama ve yorumları*. Maliye Hesap Uzmanları Derneği yayınları.
- Williamson, I., Enemarks, S., & Wallece, J. (2006). Sustainability and land administration systems. *Proceeding of the Expert Group Meeting*, Melbourne, Australia.
- Yomraloğlu, T. & Nişancı, R. (2006). *Türkiye’de harita mühendisliğinin taşınmaz değerlemesindeki yeri ve rolü*. Rapor 1.0, Trabzon.
- 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu, (1959). Kabul Tarihi: 8/6/1959, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 15/6/1959 ve Sayısı: 10231, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 40.
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu, (1960). Kabul Tarihi: 31/12/1960, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 6/11/1961 ve Sayısı: 10700, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 4, Cilt: 1.
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, (1961). Kabul Tarihi: 4/1/1961, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 10/1/1961 ve Sayısı: 10703, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 4, Cilt: 1.
- 492 sayılı Harçlar Kanunu, (1964). Kabul Tarihi: 2/7/1964, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 17/7/1964 ve Sayısı: 11756, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 3.
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, (1970). Kabul Tarihi: 29/7/1970, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 11/8/1970 ve Sayısı: 13576, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 9.
- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, (1981). Kabul Tarihi: 26/5/1981, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 29/5/1981 ve Sayısı: 17354, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 20.
- 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, (1982). Kabul Tarihi: 6/1/1982, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 20/1/1982 ve Sayısı: 17580, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 21.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, (1983). Kabul Tarihi: 21/7/1983, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 23/7/1983 ve Sayısı: 18113, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, (1983). Kabul Tarihi: 4/11/1983, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 8/11/1983 ve Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, (1984). T.C. Resmî Gazete, 18563, 2 Kasım 1984. Kabul Tarihi: 25/10/1984, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 2/11/1984 ve Sayısı: 18563, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 24.
- 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, (2001). Kabul Tarihi: 29/6/2001, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 18/7/2001 ve Sayısı: 24466, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 40.
- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, (2001). Kabul Tarihi: 22/11/2001, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 8/12/2001 ve Sayısı: 24607, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 41.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, (2005). Kabul Tarihi: 3/7/2005, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 19/7/2005 ve Sayısı: 25880, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.
- 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, (2012). Kabul Tarihi: 12/11/2012, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 6/12/2012 ve Sayısı: 28489, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 53.
- 7521 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, (2024). Kabul Tarihi: 18/7/2024, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 26/7/2024 ve Sayısı: 32613.
- Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük. (1972). Kabul Tarihi: 29/2/1972, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 15/3/1972 ve Sayısı: 14129, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 11.
- Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar, (1983). Kabul Tarihi: 28/2/1983, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 11/3/1983 ve Sayısı: 17984.
- 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (2018). Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 15/7/2018 ve Sayısı: 30479.
- 161 sayılı Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnemelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı

Kararnamesi, (2024). Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 3/7/2024 ve Sayısı: 32591.  
Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik (1986). Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 17/11/1986 ve Sayısı: 1986.  
6 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, (1972). Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 29/7/1972 ve Sayısı: 14260.

16 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (1984). Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 3/7/1984 ve Sayısı: 18447  
2021/1 sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi. Erişildi 12 Ocak 2024.  
<https://www.gib.gov.tr/node/151944/pdf>



© Author(s) 2024.

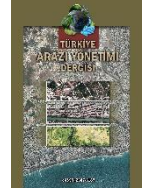
This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



## Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN:



### Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemleri karşılaştırılması

Selen Kaşlıköse\*<sup>1</sup>, Oktay Aksu<sup>1</sup>

<sup>1</sup>*İstanbul Okan Üniversitesi, Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programı, İstanbul, Türkiye*

#### Anahtar Kelimeler

Arazi Yönetimi,  
Kadastro,  
İmar,  
Taşınmaz Değerleme,  
Kentsel Dönüşüm,



#### Araştırma Makalesi

Geliş: 25/04/2024

Reviz: 02/08/2024

Kabul: 29/08/2024

Yayın: 16/11/2024

#### Öz

Bu araştırmanın kavramsal çerçevesi kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan değerlendirme yöntemleri ve uygulama metotları üzerinedir. Çalışmanın esas amacı Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde hak sahipliği katılım ve dağıtım değerlerinin belirlenmesi, değer belirlenirken kullanılan yöntemlerin doğruluğunun etkinliğinin ve uygulanabilirliğinin yorumlanması, ortaya çıkan yeni teknolojik yöntemlerin değerlendirme sürecine entegre edilerek daha hızlı ve doğru bir sonuç elde edilmesi, ayrıca imar uygulamaları veya arazi düzenleme çalışmaları kapsamında yapılan değerlemede istatistiksel yöntemlerden faydalanılmasının kentsel dönüşüm projeleri üzerindeki etkisini incelemektir. Amaçlanan sonuca ulaşabilmek için Türkiye’de değerlendirme çalışmalarında kullanılan iki farklı yöntem olan bina bazlı değerlendirme ve toplu değerlendirme yöntemi karşılaştırılarak, bu yöntemlerin uygulama alanlarının anlaşılması için Üsküdar ve Esenlerde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir. Bulgular iki farklı proje üzerinde sonuç değerleri ve hak sahiplerinin görüşleri ile ilişkilendirilmiştir.

### Comparison of real estate valuation methods in urban transformation areas

#### Keywords:

Land Management,  
Cadastre,  
Zoning,  
Real Estate Valuation  
Urban Regeneration

#### Research Article

Received: 25/04/2024

Revised: 02/08/2024

Accepted: 29/08/2024

Published: 16/11/2024

#### Abstract

The conceptual framework of this research is on the valuation methods and application methods used in urban transformation projects. The main purpose of the study is to determine the entitlement participation and distribution values in urban transformation projects in Turkey, to interpret the accuracy, effectiveness and applicability of the methods used when determining the value, to obtain a faster and more accurate result by integrating the new technological methods into the valuation process, and to obtain a faster and more accurate result by integrating the new technological methods into the valuation process, as well as zoning practices or land use. The aim is to examine the effect of using statistical methods in the valuation carried out within the scope of regulatory studies on urban transformation projects. In order to achieve the intended result, two different methods used in valuation studies in Turkey, the building-based valuation and collective valuation method, were compared and the urban transformation projects implemented in Üsküdar and Esenler were examined to understand the application areas of these methods. The findings were correlated with the result values and the opinions of the rights holders on two different projects.

#### \*Sorumlu Yazar

\*saskalikose@stu.okan.edu.tr) ORCID 0009-0005-1418-4642  
(oktay.aksu@okan.edu.tr) ORCID 0000-0001-5584-6079

#### Kaynak Göster

Kaşlıköse, S., & Aksu, O. (2024). Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemleri karşılaştırılması. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 94-107.  
<https://doi.org/10.51765/tayod.1473571>

## 1. Giriş

Türkiye’de kentsel dönüşümün son zamanlarda oldukça sık karşı karşıya gelinen bir kavram olmasıyla birlikte, dönüşüm sürecini hızlı bir şekilde geçiren kentlerdeki uygulamalar ile çoğu zaman uluslararası literatür konusu olduğu bilinmektedir. Kentin geleceği ile çevresel, kültürel, sosyal ve ekonomik bakımdan ilişkin olması ve yeni çağın hayat standartlarıyla direkt olarak bağlantılı olması sebebiyle yeni çağın yaklaşımlarına uygun şekilde plan ve proje yapılması gereklidir. Buna göre yeni yapıların inşa edilmesinin yoğunluk gösterdiği dönüşüm yerlerinde sürdürülebilirlik kriterlerine önem verilmektedir. Yeni bina inşa edilmesinde sürdürülebilirlik görüşlerini çevreyle ilişkilendirip bu binaların çevresel faktörlerinin sosyolojik, ekonomik ve ekolojik olarak incelenmesi de gerekir.

Avrupa’da ise endüstri devrimiyle baş gösteren, sanayi devrimi adıyla hızla modernleşen yerleşim alanlarının, modern devrime göre kentler meydana getirdiği bilinmektedir. Modernleşmeyle beraber siyasi düşünürler modern kentlerle ilgili düşüncelerini belirtmişlerdir. Modernleşmenin erken döneminde bu düşünceler ve beklentiler iyimser olmaktadır. Fiziki alanlar olarak ise kentlerin kırsal kesimleri alt yapı bakımından oldukça iyi bir yapıya sahiptir. Mal, hizmet ve eğitim bakımından oldukça kaliteli ve nitelikli şekilde yaşam alanına sahip olunacağı beklentisi, ekonomik boyutu oluşturmaktadır. Başka bir boyutu ise medeni yaşam tarzının modern kentte var olacak mekân algısını oluşturmasıdır. Kentsel ve kırsal yaşam yerlerinin yalnızca büyüklükleri ve ekonomik imkanlarla birlikte refah düzeyi bakımından farklı yerleşim yerleri olarak değil, nitelik bütünüyle farklı ‘mekanlar’ şeklinde ele alınmaktadır. Bu yaklaşım, kentsel ve kırsal alanları sadece fiziki boyutları ve ekonomik kapasiteleriyle değil, aynı zamanda sosyo-kültürel ve yaşam tarzı farklılıklarıyla da ayrı mekanlar olarak değerlendirmektedir (Harvey, 1990; Lefebvre, 1991).

Kentsel dönüşüm projelerinde proje alanında bulunan gayrimenkulleri değerlemenin birçok farklı yöntemi vardır. Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın piyasa değerini belirlemek amacıyla yapılan bir değerlendirme sürecidir. Bu süreçte, taşınmazın fiziksel özellikleri, konumu, kullanım durumu, yasal durumu ve çevresel faktörler gibi çeşitli kriterler göz önünde bulundurularak piyasadaki değişiklikler, ekonomik koşullar, arz ve talep dengesine göre uzman kişi tarafından yapılan fiyat belirleme çalışmasıdır. Uzman kişi yaptığı değerlendirme çalışmasını bir rapor halinde tamamlamaktadır. Değerleme raporları hem bireylerin hem de kurumların kararlarını daha bilinçli bir şekilde almasına yardımcı olurken, piyasa şeffaflığını ve güvenilirliğini artırır (Akdoğan & Sezgin, 2020). Bunun yanı sıra uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde pek üstüne düşülme değerleme konusu, bu şeffaflık ve güvenilirlik için önemlidir.

Literatüre bakıldığında kentsel dönüşüm projeleri üzerinde yapılan ve yapılacak olan değerlendirme yöntemlerini inceleyen sınırlı sayıda çalışma bulunmaktadır. Değerleme ile ilgili mevzuatta da büyük ölçekli çalışmalarda kullanılması gereken yöntemler ve izlenmesi gereken adımlar net olarak ifade edilmemiştir.

Son dönem çalışmalara bakıldığında tekil ve toplu değerlendirme yöntemlerinin etkinliğini ve doğruluğunu karşılaştıran araştırmalar öne çıkmaktadır (Özkan, 2020; Yıldırım, 2021). Bu çalışmalar, bina bazlı değerlemenin daha ayrıntılı ve doğru sonuçlar verdiğini, ancak zaman ve maliyet açısından daha yüksek olduğunu; toplu değerlendirme ise daha hızlı ve ekonomik olmasına rağmen bazı durumlarda doğruluk açısından yetersiz kalabileceğini göstermektedir (Karaca & Demir, 2022). Değerleme ile ilgili mevzuatta da büyük ölçekli çalışmalarda kullanılması gereken yöntemler ve izlenmesi gereken adımlar net olarak ifade edilmemiştir (Adams & Watkins, 2014; Dijkman, 2016). Son dönem çalışmalara bakıldığında, tekil ve toplu değerlendirme yöntemlerinin etkinliğini ve doğruluğunu karşılaştıran araştırmalar öne çıkmaktadır (Evans & Bate, 2020; Johnson, 2021).

Bu makalede modern yaşam alanı olan kentin temsil ettiği farklı boyutlar açıklanarak Türkiye’de son dönemlerde oldukça yaygın olarak uygulanan “Kentsel Dönüşüm” çalışmalarındaki değerlendirme yöntemleri incelenip irdelenecektir. Ayrıca kent planlamalarında, kentlerde gerçekleşen ayrışmalı ve adaletsiz yönetsel hedefler doğrultusunda ortaya konan tutum yerine getirilebilecek yeni çalışma yöntemleri önerilecektir. Kentsel dönüşüm projelerinde toplu değerlendirme yöntemlerinin kullanılması hem süreçlerin etkinliğini artırmak hem de doğru ve adil değer tespitleri yapılmasını sağlamak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu amaçla, toplu değerlendirme yöntemlerinin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılması hedeflenmektedir.

Bu araştırmanın amacı kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılacak değerlendirme yöntemlerinden hangisinin proje özelinde seçilmesi gerektiğini, bu yöntemlerin kentsel dönüşümün ekonomik ve toplumsal boyutu ile ilişkilendirerek saptamaktır. Ülkemizde veritabanı yetersizliği nedeniyle uygulamada başarısız olan toplu değerlendirme yöntemlerinin büyük kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirme metodu olarak entegre edilmesini ve bu sayede sürecin vatandaşların da katılımıyla adil bir şekilde yürütülmesi ne katkı sağlamaktır.

## 2. Yöntem

### 2.1. Araştırma tasarımı

Araştırma, Türkiye’de kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden toplu değerlendirme yöntemlerinin neden yaygın olarak uygulanmadığını belirlemek ve bu konuda uygulanabilir çözümler sunmaktır. Bu sebeple yurtdışı örnekler incelenmiş ve Türkiye’de bu örneklerin uygulanabilirliği yorumlanmıştır. Bunun için Üsküdar ve Esenler kentsel dönüşüm projeleri kapsamında taşınmaz değerlendirme yöntemlerini irdelenmiştir.

Bu örneklerin seçilme sebebi Üsküdar’da yapılan uygulamanın tekil değerlendirme yöntemleri ile yapılmış olması, Esenler’de gerçekleştirilen uygulamanın toplu değerlendirme yöntemleri kullanılarak yapılmış olmasıdır. Proje alanına, katılımcı sayısına ve değer esaslı yöntemin getirdiği sonuçlara uygun olarak bir projede tekil

değerleme yöntemi ve toplu değerlendirme yöntemlerinden hangisinin kullanılması gerektiği her iki bölgedeki projelerde uygulanan değerlendirme yöntemleri üzerinden incelenmiş ve analiz edilmiştir.

## 2.2. Veri toplama yöntemleri

Araştırmada örnek olarak seçilen Üsküdar ve Esenler kentsel dönüşüm projelerinde çalışan şehir plancılarıyla, değerlendirme uzmanlarıyla, paydaşlardan olan belediye ve iştirak şirketlerle görüşmeler yapılmış, proje verileri alınmıştır. Veriler alınırken, toplu değerlendirme yöntemlerine ilişkin bilgi seviyeleri, karşılaştıkları zorluklar ve bu yöntemleri kullanma eğilimleri öğrenilmiştir. Konu hakkında derinlemesine bilgi sağlamak amacıyla seçilmiş uzmanlarla yüz yüze veya çevrimiçi görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler, toplu değerlendirme yöntemlerinin uygulanmasına yönelik mevcut engeller ve olası çözümler üzerine yoğunlaşmıştır.

Mevcut yasal düzenlemeler, mevzuatlar ve toplu değerlendirme yöntemlerine ilişkin literatür taraması yapılmıştır. Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerine dair raporlar ve resmi belgeler incelenmiş, gayrimenkul değerlendirme uzmanıyla yapılan görüşmede toplu değerlendirme yönteminin uygulanabilirliği hakkında içerik elde edilmiştir.

## 2.2 Araştırmanın yeri ve özneleri

Kentsel dönüşüm projelerinde taşınmaz değerlendirme yöntemleri, projenin başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri arasında Üsküdar ve Esenler, farklı değerlendirme yöntemlerinin uygulanması nedeniyle dikkat çekmektedir. Üsküdar'da tekil değerlendirme yöntemleri, Esenler'de ise toplu değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Bu iki bölgenin karşılaştırmalı olarak incelenmesi, farklı değerlendirme yöntemlerinin avantajları, dezavantajları ve uygulanabilirliği hakkında önemli bilgiler sunacaktır.

Üsküdar; Tekil Değerleme Yöntemleri' Bina bazı değerlendirme yöntemi, her bir binanın özelliklerini, fiziksel durumunu, konumunu ve diğer faktörleri dikkate alarak mülk değerini belirler. Taşınmazın konumu, bina yaşı, bulunduğu kat, cadde üzerinde olup olmadığı, kullanım niteliği, otopark, asansör, balkon vb. bulunup bulunmadığı gibi her bir taşınmaz kendi içinde özel ve eşsiz olarak değerlendirilir ve çevre emsallerle karşılaştırılarak, ticari ise maliyet yöntemi veya diğer tekil değerlendirme yöntemleri kullanılarak değer belirle çalışması yapılmaktadır. Uzman değerlendirme firmaları tarafından yürütülen bu süreç, fiziksel muayeneler, özellik kayıtları, emlak piyasası analizleri ve benzeri yöntemleri içerir. Bu çalışmalar yapılırken belirlenen bu kriterler her bina için değişkenlik göstereceğinden, yerinde tespit etmek, yapının projeye uygunluğunu kontrol etmek, uzman kişi tarafından kullanılan ölçüm aleti olan lazer metre ile iç mekan ölçümlerini proje üzerinde karşılaştırma yöntemi ile yapının proje alanı ile mevcut alanını belirlemek suretiyle yapılmaktadır.

Esenler; Toplu Değerleme Yöntemi: Toplu değerlendirme yönteminde ise daha çok devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapıları dönüştürme amacıyla yapılan çalışmalarda her tekil değerlendirme yöntemi gibi her bir yapıyı detaylı analiz etmek yerine belirlenen belirli parametreler esas alınarak ve mülkün bu özelliklere hangi oranda uyduğu veri tabanı içinde ilişkilendirilerek, daha hızlı, kolay ve toplu bir çalışma yapılarak sağlanmış olur. Sadece devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapılarda değil, sanayi sitelerinde, benzer özellikler gösteren yapı yönünden kalabalık büyük ada gruplarında sistematik veri tabanı sağlayan toplu değerlendirme yöntemleri ile katılım ve dağıtım payları hesaplanabilmektedir. Gayrimenkul etki eden verilerin yapay zeka tarafından analiz edilmesiyle birden fazla gayrimenkulü değerlendirme çalışmasında karmaşık problemleri doğrusal olmayan hafızasıyla çözebilen yapay zeka tarafından oluşturulan sinir ağına yöntemi ve bulanık mantık yöntemi, verilere dayalı yüksek genelleme yapabilen destek vektör makineleri yöntemi, istatistiksel anlamda tahmin hatasını minimize edebilen destek vektör regresyonu yöntemi, seçilme, sınıflandırma, önceliklendirme gibi ölçütler ile yapılan çok ölçütlü karar analizi yöntemi, değer kriterleri formülize edilerek belirlenen tavan ve taban puanlar ile her gayrimenkulün değer katsayısını hesaplayabilen nominal yöntem, arz ve talebe etki eden unsurları karşılaştırarak çoklu regresyon yöntemi ve belirlenen gayrimenkul özelliklerini veri haline getirilerek bu verilerin fiyatlar ile ilişkilendirebilen hedonik yöntem toplu değerlemede tercih edilecek yöntemler olarak sınıflandırılmıştır. Değişkenlerin doğru bir şekilde tanımlanması ve modellemenin yapılması, objektif ve doğru sonuçlara ulaşmak için kritik öneme sahiptir. Bu yaklaşım, zaman, iş gücü ve ekonomik kayıpların azaltılmasına yardımcı olacaktır (Esen & Tokgöz, 2021). Üsküdar ve Esenler'in kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan farklı değerlendirme yöntemleri, her iki bölgenin de kendine özgü dinamikleri ve ihtiyaçlarına göre belirlenmiştir. Bu iki bölgenin karşılaştırmalı olarak incelenmesi, çeşitli açılardan önemli bilgiler sunmaktadır.

## 3. Bulgular

Bu çalışma içeriğinde bahsedilen Üsküdar ve Esenler Kentsel Dönüşüm Projesine katılan hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde, ana paydaş olan hak sahiplerinin istek, öneri ve şikayetleri, şifahi olarak öğrenilmiş olup bulgular elde edilmiştir. Bu bulgulara göre, Esenler bölgesindeki hak sahipleri proje başlamadan önce mahalle kültürlerini, komşuluk-akrabalık ilişkilerini kaybedecekleri düşüncesi ile projeye katılmak istememiş olup bir grup da katılım ve dağıtım değerleri arasında ortaya çıkan borçlanmayı ödeyemeyecek durumda oldukları için katılmak istemediklerini belirtmişlerdir. Daha sonra yapılan konutların yeni ve depreme dayanıklı olması projede yer almak istemeyen hak sahiplerinin de katılımına sebep olmuştur. Bazıları ise projeye katılmadan önce kamu bünyesinde çalışan değerlendirme uzmanlarının daireleri için belirlediği değer üstünde, bölgede hak sahibi olmayan kişilere satış yapıp, bölgeden taşınmışlardır.



Satın alan kişiler ise bölgede hak sahibi konumuna geçmiş ve satın aldıkları kişilerin daireleri bazında belediyeye borçlanmış veya belediyeden alacaklı olmuşlardır. Proje bitiminden sonra konutlara taşınmış olan hak sahipleri şu an daire m<sup>2</sup>'lerinin küçülmüş olmasından ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanda imar hakkını aşmış olan binalarda yeni imar durumuna göre mevcut dairesi kadar daire almak isteyenlerin fazla borçlanmasından şikâyet ettiklerini belirtmişlerdir. Projenin, 6 Şubat 2023 depreminden önce yapılmış olması, şu an özellikle İstanbul'da hak sahipleri arasında depremden sonra artan kentsel dönüşüme katılma isteği ve kamunun bütün isteklilere cevap verememesinden kaynaklı mağduriyeti yaşamadıkları ve yeni ve sağlam bir binada oturmaları açısından genel olarak memnun oldukları görülmüştür. Birbirleri ile sebep ve sonuç ilişkisi içinde olmasından anlaşılmaktadır.

### 3.1. Kentsel dönüşüm amacı ve boyutları

Kentsel dönüşümün sağlıklı yaşam alanları yaratma ana fikrine hizmet eden alt amaçları ve bu amaçların farklı çıkarılara sonuç yaratan boyutları bulunmaktadır. Roberts'a (2000) göre kentsel dönüşümün beş temel amacı şunlardır; kent tarafınca oluşan toplumsal sorunları ve fiziksel şartları arasında bir ilişkinin sağlanması kentin yapısını sağlayan unsurların fiziksel açıdan değişime gereksinim duyması ile oldukça başarılı şekilde ekonomik açıdan kalkınma sağlamak, kentsel alanların sağlıklı şekilde kullanılmasına olanak sağlar ve toplumsal şartlarla politik açıdan güçlerin ürünü şeklinde kentsel politikanın şekillendirme gereksinimini sağlamaktadır (Akkar, 2006).

Bu amaçlar yapılan uygulamaların çok boyutlu bir şekilde değerlendirilmesini sağlar ve tek yönlü iyileşmenin önüne geçer. Kentin fiziksel koşullarını toplumun kullanım biçimine göre adapte etmek, kentsel çöküntü alanlarının oluşmasını engellerken ekonomik kalkınma amacı güden dönüşüm projeleri de kentsel refahı artırmayı hedefler. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanılması ise kentsel yayılmayı önleyecek stratejik bir eylemdir. Kentsel dönüşümün alt hedefleri, kentsel sorunlara büyük ölçekten bakarak daha noktasal çözümler yaratmayı sağlamaktadır. Toplumun yaşadığı problemler çok yönlüdür ve bu problemlere tek yönlü bir çözüm yaklaşımı etkili olmayacaktır. Farklı boyutlara indirgemek, soruna özgü yerel ölçekli çözümler yaratabilmek en büyük gerekliliktir. Bu doğrultuda yıllar içinde yapılan uygulamalar kentsel dönüşümün farklı boyutlarına isim bulmuştur. Bunlar; sosyal boyutu, ekonomik boyutu, mekansal boyutu, mimari boyutu ve çevresel boyutu gibi birçok sebebe bağlı oluşturulan kentsel dönüşümün boyutlarıdır. Hepsi ayrı ayrı bir sorun için bizi çözüme götürmekte, fakat tek başlarına yeterli sonucu vermemektedir. Bu aşamada Kentsel Dönüşüme bütüncül yaklaşımın önemi ortaya çıkmaktadır.

Bu süreç herkes için yarar ve en temel amaç olan bu yararın sürdürülebilirliği için temel oluşturmaktadır. Temelde sürdürülebilirliğin dört unsuru olan çevresel açıdan değerlere saygılı olmak, ekonomik olarak uygulanabilir olmak, sosyal içerik ve teknolojik açıdan

gelişimlere göre yatkın olmaktadır. Kalkınma doğrultusunda sürdürülebilirliğe göre gelişimi sağlanacak olan şehir planlama yaklaşımları Eryıldız (2011) için, doğaya ve yaşam çevrelerini gelecek nesillere aktarmak amacıyla sürdürülebilirliğin toplumsal, ekolojik ve ekonomik durumunu incelemelidir. Kentsel dönüşüm, ekonomik açıdan kalkınma sağlayacak bu çöküntü alanlarında yaşam kalitesi ve strateji artırma doğrultusunda faaliyetleri amaçlamaktadır. Dönüşüm projelerindeki başka bir amaçsa, etkin şekilde kentsel alanların kullanılmasıyla birlikte gerekli olmayan, kentsel dağılmadan kaçınmaya göre stratejilerin sunulmasıdır. Kentsel dönüşümün sürdürülebilirliğinden bahsetmek için, rasyonel şekilde çözümlerin bulunması gerekir.

### 3.2. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının tarihsel gelişimi

Sanayi devrimine paralel olarak gelişen kentlerde yaşanan altyapı, konut, ulaşım ve çevre sorunları ve sağlıksız yaşam koşulları kentsel dönüşümün ilk adımlarının atılmasına neden olmuştur. 19. yüzyılın sonunda ve 20. yüzyılın başında tam olarak bir dönüşüm hareketi olmasa da kentsel planlamalar yapılarak büyük şehirlerin bazı mahalleleri yenilenmiştir. Uluslararası anlamda bugüne kadar, kentlere yönelik olarak birçok farklı çalışma şekli olduğu bilinmektedir. Endüstri devrimi sonrasında çevre kirliliği, niteliksiz yapılaşma ve nüfus artışı niteliksiz yapılaşmanın sonucuna bağlı olarak oldukça sağlıksız yaşam şartlarına neden olduğu ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının Türkiye'de Batı'ya göre paralel şekilde endüstrileşmesiyle hızlandığı ifade edilmektedir. Kent dışındaki arazilerde gecekondulaşma devam ederken, kentin iç kesiminde de apartmanlaşma oldukça hızlandığı görülmektedir. "1960 Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması", "1973-1977 Yeni Belediyecilik Hareketi" ülkemiz içinde bu alanda bürokratik anlamda atılan büyük adımlar olmuştur. 1980 yılından sonraki dönemlerde eski konut yerleri ve gecekondu apartmana dönüştürülmüştür. Gelişen kentin dışında yer alan gelir bakımından orta ya da üst gelirli kesimin, konut üretim isteği üzerine belli gecekondu sahiplerinin belli bir bedel karşılığında başka bölgelere gitmeleri sağlanıp bununla birlikte yerleşim bölgelerinin örgütlü inşaat gruplarınca büyütülmesi. Bu çeşit gecekondulaşma süreci özel sektörle inşa edilen "kentsel yenileme (urban renewal)" şeklinde ifade edilmektedir (Ataöv & Osmay, 2007).

Süreç incelendiğinde, kentsel dönüşümün Türkiye'de dönem süresince çoğu olay tarafından etkilendiği görülmektedir. Buna bağlı olarak demokratik süreç bağlamında değeri artan ve belirtilen "çok boyutluluk, sürdürülebilirlik, ortaklık, katılım, koşullara eşit şekilde erişim" şeklindeki ifadelerin toplumsal dönüşüm prensipleriyle birlikte plan yöntemlerinin seçilmesinde "kaçınılmazlığın" kabul edildiği ifade edilmektedir (B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, 1996). Farklı nedenlerde Türkiye'de dönüşümü yapılan kentlerin, yasal olarak altyapısının genellikle daha sonradan geldiği bilinmektedir. Bundan dolayı, kentlerin dönüşümü kılavuzlarla değil kendi kendine

dönüşüğü söylenmektedir. Bu dönüşümün izleyen, takibini yapan yasal düzenlemelerse altyapı yetersizliğinden dolayı hedefine ulaşamamaktadır. 2012 yılında, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki 6306 sayılı yasanın kabul edilmesiyle birlikte, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında hızlı bir artış yaşanmıştır (Eğercioğlu & İregöl, 2017). Müdahale şekillerine göre dünyadan farklı olarak Türkiye’de kentsel dönüşüm, “fiziksel mekânın dönüşümünü” çağrıştırmaktadır. Bundan dolayı, kentsel dönüşümün anlam olarak daraltarak; çevresel, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlara gereken önemin verilmemesine neden olmaktadır (Akkar, 2006). Kentsel dönüşümle ilgili problemlere Türkiye’de yanıt olarak, planlı ve programlı bürokratik yoldan el atmaktan ziyade, pazar şartları ve çevrenin “spontan” şeklindeki çözüm yollarına, yerel ve merkezi yönetimlerin karşı karşıya olan etkileşim hallerine yönelik yanıtlar verildiği ifade edilmektedir (Türel vd., 2005).

Sürdürülebilirliği ve vizyonu yoksa dönüşümler; toplumsal, fiziksel ekonomik ve çevresel olarak azaltmakla birlikte, oldukça büyük bir boyutta kaynak açısından kayba neden olmaktadır. Bu yüzden siyasi açıdan yönlendirilmesinden kentsel dönüşümün çıkartılıp, kendi kapsamında uzman bireylerin ve toplumun katılım sağlamasıyla, programlı ve plana uygun olarak yürütülmesi halinde “sürdürülebilir” halde olacağı ön görülmektedir.

### 3.3. Kentsel dönüşüm ve taşınmaz değerlendirme

Taşınmaz değerlendirme; bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan arsa, bina, iş yeri gibi gayrimenkullerin kıymet takdirini belirleme sürecidir. Değere etki eden birçok faktör göz önüne alınarak gayrimenkulün piyasa değeri belirlenir. Değere etki eden faktörler her taşınmaz için değişken olabileceği gibi, taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde değerlemesi yapılır. Taşınmazın niteliği, sunacağı fayda, ekonomik ömrü ve dayanıklılığı gibi faktörler, bulunduğu yakın çevre içerisindeki diğer taşınmazlara oranlanarak tarafsız bir şekilde değer takdir edilmesini sağlar.

Taşınmaz değerlendirme günümüzde, alım-satım, arazi ve arsa uygulamaları, vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, serbest piyasa işlemleri ve banka işlemleri gibi birçok alanda yapılmaktadır. Fakat taşınmaz değerlemenin en önemli amacı; ‘Sürdürülebilir Arazi Yönetimi’ için en kıymetli kaynak ve yatırım olan toprağın değerlemesidir. Sürdürülebilir araziye, mevcut yapılaşma alanlarından çok, kentin gelişme bölgelerinde veya yeniden yıkıp yapılacak kentsel dönüşüm bölgelerinde ihtiyaç duyulmaktadır. Arazinin konumu, topografyası, kullanım koşulları ve erişimi gibi değere etki eden faktörler ele alınarak yapılacak bir değerlendirme çalışması, en başta değinilen hak sahipliği kavramında bizi en adil sonuca götürecektir. Hak sahipliği değerini doğru belirlemek daha sonra da bunu kayıt altına almak gerekmektedir ki, değer analizi için gerekli bir altyapı oluşturulsun. Çünkü veri tek başına bir anlam ifade etmez, veriyi anlamlı kılan diğer veriler arasındaki konumudur. McLaughlin ve Dale, tüm ülkede üç temel bileşene sahip arazinin, kullanım, değer ve sahipliğini yönetmekle yükümlü olduğunu bununla birlikte bu

bilgilere ulaşma olanağının politik ve sosyal kararların alınmasında katkılı olacağı ifade etmektedir.

Türkiye’de oldukça önem arz eden değerlendirme çalışmaları için, ortak bir mevzuat, veri altyapıları ve değer haritaları oluşturmak ve bunları denetlemek gerekmektedir. Yapılan çalışmalarda farklı değerlendirme yöntemleri kullanılmakta ve kullanılan yöntemlere göre farklı değerler ortaya çıkmaktadır. Kamu eliyle yapılan ve özel sektör tarafından yapılan birçok değerlendirme çalışması vardır ve bu çalışmalar kamunun yani belediyelerin gelir kaynaklarının %10-20’ini oluşturmaktadır. Yani bu çalışma hak sahipliğine adil değer biçme amacını güderken diğer tarafta da kamu için bir kaynak olduğu unutulmamalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde katılım değerinin bulunması, fizibilite çalışmaları da kullanılarak uygulanacak olan dağıtım modelinin belirlenmesi için önemli bir aşamadır.

Kamu Esaslı Yöntem, tüm sürecin kamu tarafından yönetildiği kentsel dönüşüm projeleridir. Kamunun bir paydaş olarak katkısı ve yönetim gücü özel sektör paydaşlarına ve hak sahiplerine oranla daha yüksektir. Anlaşma Esaslı Yöntem, Kamu, Hak Sahibi ve Yatırımcı tarafından aralarında anlaşma sonucunda kat karşılığı yani dağıtım ve katılım değerlerinin bilinmeyen genel ölçütlere dayalı, küçük ve dar alanlarda, mülkiyet problemi yaşamayan alanlarda uygulanacak parasal paylaşımı yapılan yöntem olarak bilinmektedir. Değer Esaslı Yöntem, Mevcut katılım değeri; arsa+binadır. Yüklenici bu yöntem ile projeyi uygularsa, hak sahibine ve kamuya mevcut katılım değerleri oranında pay verir. Bu yöntem kentsel dönüşümde projenin uygulama ve planlama süreci boyunca toplumun önceliklerini, değerlerini ve ihtiyaçlarını dikkate alan bir yaklaşımdır. Yerel halkın isteklerine, endişelerine ve katılımına odaklanan bu yöntem toplumu ve sürdürülebilirliği esas alan dönüşümü hedeflemektedir.

### 3.4. Hak sahipliği kavramı açısından dağıtım modelleri

Taşınmaz mal değerlemesinin ilgili kanunlar ile birlikte kullanıldığı alanlar incelendiğinde imar uygulamalarında değer eşitliğine göre uygulamalara destek olacak şekilde bütüncül olarak yasal mevzuatın yer almadığı bilinmektedir. 2010 senesinde gözden geçirilen 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesiyle 2012 senesinde 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a” ilişkin maddelerde değerlemelerden söz edilmektedir (T.C. Resmi Gazete 2005, 2012). Bu kanunlarla değer esaslı uygulamalara ilişkin yeni imkanların meydana geldiği düşünülmektedir. Ancak katılım değerinden söz edilirken yeni bir mülkiyetin dağıtımına göre sistematik şekilde yöntem ve ölçütün yer almaması, uygulamalarda problemler ortaya çıkarmaktadır. İki yasa da tek bir yasa şeklinde incelenebilir ya da İmar Kanunu’nun 18. maddesine eklenerek, değer esaslı imar uygulamaları detaylı olarak açıklanabilir. Mevcutta yasalarda imar uygulaması için değerlemeyi açıklayan bir uygulama yönetmeliği yer almamaktadır. Arsa düzenlemelerinde mülkiyetin tekrardan düzenlenip devamlılığı esas olmalıdır. Arsa düzenlemelerinin; sosyal, finansal, hukuksal, teknik tarafı olan etki alanı bakımından

oldukça kapsamlı, karmaşık bir uygulama olduğu bilinmektedir. Dikkate alınması gereken nokta ise; mülkiyet esaslı kentsel ve arsa dönüşüm uygulamalarında değerlendirme süreci ve değerlendirme esaslı yönetimin esas alınması gerekliliğidir. Değerleme; sonuç olarak mülkiyetle birlikte mülkiyet yerine geçen haklara uzanmaktadır. Mülkiyetse Kadastro, Kat Mülkiyeti, Medeni Kanun, Anayasa ve Tapu kanunları çerçevesinde bulunmaktadır. Taşınmaz mal; imar hakları ile bu hakların kullanımı bakımından kadastral durumunun değerini etkilemektedir. Kentsel arazilerde yapılması beklenen düzenlemeler değişik amaçlar doğrultusunda; stratejik kalkınma planlarıyla birlikte hazırlanan imar planlarıyla mümkündür. Bundan dolayı mülkiyeti düzenli hale getirebilmek amacıyla teknik ve hukuksal olarak imar planlarının kullanıldığı bilinmektedir.

Hak sahipliği kavramı açısından kentsel dönüşüm projeleri topluluk odaklı, kamu-özel iş birliği odaklı ve girişimci odaklı olarak uygulanabilir ve hangi metodun uygulandığına bağlı olarak katılım ve dağıtım modelleri de değişiklik gösterebilmektedir. Toplum odaklı projelerde paydaş büyük oranda kamu ve hak sahibi olmaktadır. Özel sektörün aldığı rol sadece yüklenici şeklinde ücret karşılığı inşaat yapmak şeklinde olmakla birlikte bazen bu modelde özel sektöre yer verilmeyebilir. Bakanlık fonları ile finansal çözüm sağlanan, hazine arazilerinin rezerv alan olarak kullanıldığı ve hak sahiplerinin en düşük borçlanmayla devlete borçlandırıldıkları bu sistem, hızlı, basit ve uygulanabilirliği yüksektir. Kamu özel iş birliği, özel şirketin de kar elde ettiği ana paydaşlardan biri olduğu sistemdir. Girişimci odaklı sistem de ise projenin finansmanının bir girişimci tarafından sağlandığı kamunun daha pasif rol oynadığı sistemdir. Bahsedilen bu çok paydaşlı bu yönetim modellerinde, kentsel dönüşüm projelerinde seçilen dağıtım modeline ve finans sağlama yöntemine göre değerlendirme yöntemlerinin de değiştiği gözlemlenmektedir. Değerleme yöntemlerinin değişmesine bağlı olarak da katılım ve dağıtım modelleri farklılık gösterebilmektedir.

**Katılım Değeri (Kd):** Toplumun ve bireylerin aktif şekilde sürece ne kadar katılım sağladığını ifade etmektedir. Projeye yerel halkın duyduğu destek ve ilgiyi içermektedir. Katılım değeri, toplumun ihtiyaçlarını planlanan dönüşüm süreci boyunca iyi bir şekilde sağlamak ve çözümler bulmak için oldukça önem arz etmektedir.

**Katılım Payı Oranı (Kpo):** Projeden mülk sahiplerinin elde ettiği gelirlerin bir miktarını karşılamak adına ödenen oranı ifade etmektedir. Bu pay, öncelikle yeniden değerlendirilmiş olan mülklerin sahiplerinden alınıp kentsel dönüşüm projelerinin sermayesine katkı sağlamaktadır. Bununla birlikte katılım payı finansal açıdan önemli bir kaynak olmaktadır.

**Toplam Katılım Değeri (Tkd):** Bir bölgede yer alan bütün yerel halkın, yerel yönetimlerin, sivil toplum kuruluşlarının ve başka paydaşların toplanarak oluşturmuş olduğu toplam etkileşimdir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm süreci boyunca diyalog, işbirliği ve yardımları kapsamaktadır. Bu değer toplumun ihtiyaçlarına uygun ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi açısından katkı sağlayabilmektedir.

**Proje Net Bugünkü Değeri (Pnbd):** Kentsel dönüşüm projesinden beklenen gider ve gelirlerin, belirli iskonto oranı kullanılıp bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Projede bu değerlendirme karlılığı ve finansal sürdürülebilirliğiyle ilgili bilgi verebilmektedir.

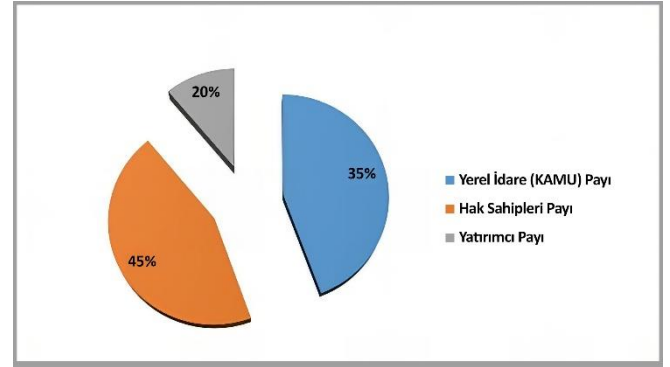
**Yatırım Maliyeti (Ym):** Bölgede yer alan mevcut yapıların tekrardan güçlendirilmesi, inşa edilmesi ve düzenlenmesi amacıyla yapılan giderlerdir. Bunlar proje tasarımı, altyapı geliştirmeleri, arazi edinimi, inşaat işleri vs. maliyetleri kapsamaktadır. Kentsel dönüşüm projesinde yatırım maliyeti bütçenin temelini oluşturmaktadır. Ayrıca projenin finansal açıdan değerlendirmek amacıyla oldukça önemli bir unsurdur.

**Dağıtım Payı Oranı (Dpo):** Proje gelirlerinin dağıtımını belirlemek amacıyla kullanılan oran olarak ifade edilmektedir. Genelde bu oran yerel yönetimler, mülk sahipleri, geliştiriciler ya da başka paydaşların arasında istinaden paydaşların arasında paylaşımaktadır. Böylece adaleti ve finansal işbirliği sağlamaktadır.

**Dağıtım Değeri (Dd):** Kentsel dönüşüm projesinde elde edilen gelirin dağıtımını olarak ifade edilmektedir. Farklı şekildeki paydaşlara anlaşarak belirli oranlarda gelirin dağıtılmasını kapsamaktadır.

**Dağıtım Değer Listeleri (Ddl):** Gelirin dağıtımını kentsel dönüşüm projelerinde belirleyen finansal planlar, sözleşmeler ve anlaşmaların kullanılmasındır.

**Dağıtım Teklif Listeleri (Dtl):** Yerel yönetimler, mülk sahipleri, geliştiriciler yada paydaşların diğerleri arasındaki gelir paylaşımı amacıyla hazırlanan tekliflerin özetini içermektedir.



Şekil 1. Örnek PNDB paylaşım oranları

### 3.5. Değerleme yöntemlerinin dağıtım modellerine entegrasyonu

Gayrimenkul değerlendirme işleminde genel olarak Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) tarafından belirlenen üç geleneksel yöntem kullanılır. Bunlar; emsal karşılaştırma (Pazar değeri), gelir ve maliyet yöntemidir. Bu yöntemler dışında toplu değerlendirme yaparken özellikle büyük kentsel dönüşüm projelerinde zaman ve doğru sonuç açısından verim sağlayan toplu değerlendirme yöntemleri kullanılmalıdır. Bilgisayar teknolojilerinin gelişmesiyle birlikte, veriyi hafızasında toplayıp analiz edebilen yapay zekâ, gayrimenkul değerlendirme alanında da faydasını göstermiştir. Toplu değerlendirme teknikleri; en yaygın kullanılanı Yapay sinir ağları yöntemi (YSA), Bulanık mantık yöntemi, Destek vektör makineleri yöntemi, Destek vektör regresyonu yöntemi, Çok ölçütlü

karar analizi, Nominal yöntem, Çoklu regresyon yöntemi ve Hedonik yöntemdir. Bu toplu değerlendirme yöntemleri, dünyada Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS) tarafından otomatik değerlendirme yöntemleri olarak değerlendirilmiş olup uygulamada özellikle vergilendirme çalışmalarından yaygın kullanılmaktadır. Türkiyede ise bu tekniklerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) coğrafi bilgi sistemlerinde veri altyapısı oluşturularak kentsel dönüşüm, kamulaştırma veya vergilendirme projelerinde de daha yaygın kullanılması beklenmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde fizibilite raporları sonucu seçilen dağıtım modeline uygun bir değerlendirme yöntemi seçilmelidir. Bu projenin hak sahipliği oranlarının belirlenmesi ve her hak sahibine adaletli bir şekilde dağıtım yapılmasını sağlamaktadır. Kamu esaslı dağıtım modelinde hangi değerlendirme yönteminin en adaletli olacağı veya anlaşma esaslı modelde hangi değerlendirme yönteminin yanlış sonuçlar vereceği önceden kavranmalıdır. Bu anlamda değerlendirme yöntemleri tekil ve toplu değerlendirme yöntemleri olarak iki ana grupta ele alınmaktadır.

### 3.6. Tekil değerlendirme yöntemleri

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi:** Bir taşınmazın benzer özellikler taşıyan halihazırda bir taşınmaz ile karşılaştırarak güncel fiyatının belirlenmesidir. Bu yöntemde en fazla ortak özelliğe konu olabilecek verilere sahip (tapu kaydı ve satış kaydı vb.) taşınmazlar seçilmelidir. Pazar yaklaşımında yapılması gereken ilk aşama, benzer ya da aynı varlıklara göre pazarda daha önceden gerçekleşen fiyatları gözlemlemesidir. Fakat yapılan işlem az sayıda ise, bilgilerin geçerli olup olmadığını ve dikkatli şekilde analizini yapmak şartıyla, aynı ya da benzer varlıklar için teklif verilen fiyatlara daha çok dikkat etmek uygun olabilmektedir. Değer esasıyla gerçek işlem şartları, bununla birlikte bir başka işlemlerden ötürü sağlanan fiyata ilişkin bilgilerin üzerinde bir düzeltme yapılması gerekmektedir. Hatta değerlendirme yapılmış olan varlıkla birlikte başka işlemlerde yer alan varlıklar arasında ekonomik, fiziksel ya da yasal özellikler açısından farklılıklar olabilmektedir.

**Maliyet Yöntemi:** Piyasada satış verisi olmayan veya çok fazla yapıyla benzer özellikler göstermeyen özel amaçlı gayrimenkulleri değerlemek için kullanılır. Bu yöntemde, belirli bir gayrimenkulün satın alınması yerine, kişinin ya o gayrimenkulün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir gayrimenkulü inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır (Karadeniz vd., 2009). Gösterge niteliğinde olan değer, alıcı tarafından, mevcut varlığa göre, satın alma ya da yapım yöntemiyle edinmiş olsa dahi, eşit şekilde faydaya sahip kendisine bir başka varlığı elde edebilme maliyetinden fazlasını yapması mümkün olmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanması ile belirlenmesini sağlamaktadır. Bu bağlamda, pazardaki alıcı tarafından elverişsizlik ve risk şeklindeki sorunlar olmadığı, değerlemesi yapılmakta olan varlığın fiyatı, eşdeğer olan varlığın yapım yolu ile ya da satın alma yoluyla asıl maliyetinden fazlasının mümkün olmadığı ilkesine dayandığı bilinmektedir. Değerlemesi yapılmış olan varlıkların

görünüşü, demode ya da yıpranmış olmalarından ötürü, çoğunlukla satışı ya da yapımı gerçekleştirilebilecek seçeneklerden oldukça düşük olmaktadır. Bu durumun geçerli olduğu hallerdeyse kullanılması gerekli olan değer esasına göre seçilen varlığın maliyetinde birtakım düzeltmeler yapılması gereklidir.

**Gelir Yöntemi:** Varlıktan gelecekte elde edilmesi beklenen değerler baz alınarak değerlendirme yapılır. Gelecekteki değerler bugünkü değere indirgenerek değişkenlerle birlikte net gelir esasına göre belirlenir. Gösterge niteliğinde olan değer, gelecekte olacak nakit akışlarının belirlenmesini tek cari sermaye değerine dönüştürülmesiyle gelir yaklaşımı sağlayabilmektedir. Yapılan bu yaklaşımın yararıysa yaratacağı geliri önemseyerek dikkat eder ve değeri de kapitalizasyon süreciyle belirlemektedir. Gelirlerin uygun şekilde indirgeme uygulanıp sermaye toplamına dönüştürülmesine kapitalizasyon işlemi denilmektedir. Bir varlığın kullanımından sonra beklenen karlardan gelir akışı türetilmektedir. Gelir yaklaşımı bağlamında kullanılmış olan yöntemler şu şekildedir: Genel kapitalizasyon ya da tüm risk oranının temsil eden yalnızca tek bir dönem gelirin uygulanmasıyla gelir kapitalizasyonu, Gelecek dönem için bir indirgeme oranının nakit akışına güncel şekilde değere indirmek amacıyla indirgenmiş olan nakit akışı. Bir yükümlülük yerine getirilene kadarki süreçte gerekli olan nakit akışları göz önüne alınarak, yükümlülüklerde çeşitli opsiyon fiyatlama türleri uygulanabilmektedir.

Uygun şekildeki değer esasına uygun olarak tanımlanan bir değerlendirme sonucuna ulaşmak için, birden fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılmalıdır. Bununla birlikte tanımlanan değerlendirme üç temel yaklaşım bulunmaktadır. Bu yaklaşımların tümünün ekonomi kuramsalında yer alan fayda beklentisi, fiyat dengesi ya da ikame ilkelerine dayandığı bilinmektedir. Yalnızca tek bir yöntemle güvenilir şekilde karar verebilmek amacıyla yeterli bir şekilde gözlemlenebilen ve gerçeklere dayalı girdinin mevcutta olmadığı durumlarda, birden fazla değerlendirme yöntemi ya da yaklaşımı kullanılması önerilmektedir. Türkiye'de özellikle resmi işlerde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerlenen taşınmazın niteliğine göre bazı zaman tekrardan üretim değeri şeklinde bilinen maliyet yönteminin kullanımı gerekli olmaktadır. Maliyet yönetimi yalnızca yapısal şekildeki taşınmazlarda kullanılmaktadır. Kiralaması yapılmayan bağ, arsa, bahçe, arazi şeklindeki taşınmazlarda maliyet yöntemi kullanılması mümkün değildir. Maliyet yönteminin ana ögesi, mevcuttaki yapının tıpkısını inşa etme ya da yerine koymanın maliyetine, girişimci karının da eklenip toplam maliyetten çıkartarak yani (fonksiyonel ve fiziksel yıpranmayı) tahmin edilen arazi değerini ekleyerek değerlendirme yapıldığı bilinmektedir.

### 3.7. Toplu değerlendirme yöntemleri

**Yapay sinir ağları yöntemi:** Gayrimenkule etki eden verilerin yapay zekâ tarafından analiz edilmesiyle tespit edilir. Birden fazla gayrimenkulü değerlendirme çalışmasında karmaşık problemleri doğrusal olmayan hafızasıyla çözebilme avantajı bu yöntemi en yaygın kullanılan değerlendirme yöntemi haline getirmiştir. Bu

yapay sinir ağı olarak adlandırılan modelde nöronlar arası etkileşim hareketleri gibi, sisteme girilen veriler birbirini arasında ilişkilendirilerek çıktı sonuç elde edilir.

**Bulanık mantık yöntemi:** Bir yapay zekâ uygulamasıdır ve tespit edilen veriler girilerek elde edilen analiz sonucu fiyat tespit edilir. Sisteme girilecek değişkenler uzman tarafından seçilir ve bir veri seti oluşturulur. Veri seti önce bulanıklaştırılır, ardından bir kural sistemi içinde çıkarım elde edilir daha sonra sonuçlar durulaştırılarak çıkış verisi elde edilir.

**Destek vektör makineleri yöntemi:** Verilere dayalı yüksek genelleme yapma yeteneğine sahip bir algoritmadır. Bulanık mantık yöntemine benzemekle birlikte bu yapay zekâ sistemi sadece değerlemede değil veri ayıklama ve sınıflandırma yeteneğinden ötürü kimya sektörü başta olmak üzere pek çok alanda kullanılmaktadır. İstatiksel öğrenme üzerine yapılan bu yöntemde tahmin hatası minimalize edilmektedir.

**Destek vektör regresyonu yöntemi:** Destek vektör makineleri yöntemine benzemekle olup, aynı girdiği benzer şekilde analiz edip benzer sonuçlar elde edilmektedir. Destek vektör makineleri yönteminden verileri ayıklama biçimi farklılık göstermektedir.

**Çok ölçütlü karar analizi:** Seçilme, sınıflandırma, önceliklendirme gibi ölçütler ile yapılan değerlendirme modelidir. Verileri sınıflandırır, kendi arasında sıraya dizer, her seçeneğe bir değer belirler ve en yüksek fayda sağlayacak değeri verir.

**Nominal yöntem:** Değer kriterleri formülize edilerek belirlenen tavan ve taban puanlar ile her gayrimenkulün değer katsayısı hesaplanır. Örneğin manzara faktörü açısından değer yüksek ve düşük olduğu alanları katmansal olarak analiz eder,

**Çoklu regresyon yöntemi:** Arz ve talebe etki eden unsurlar kullanılır. Sistemdeki veriler etkilenen (bağımlı) ve etkileyen (bağımsız) değişken olarak ayrılır. Bu değişkenler arası etkileşime bağlı olarak ortaya çıkan sonuçlar ve bunların sebeplerini matematiksel denklem şeklinde ortaya koymaktadır.

**Hedonik yöntem:** Gayrimenkulün özellikleri veri haline getirilerek bu verilerin fiyatlar ile ilişkilendirilmesiyle yapılır. Değere etki eden her faktör etki etme gücüne göre bir oran alır. İnsan gözüyle yapamayacağımız düzeyde minimal oranlar ve değişimler bu yöntem sayesinde tahmin edilebilmektedir.

2007 senesinde Türkiye de Özkan vd. (2007)'nin sinir ağları ve regresyon çalışmasında Konya ilinin Selçuklu ilçesinde yer alan konut satış fiyatlarında tahminde bulunmasına yönelik 8 parametrenin kullanılmış olduğu, ÇRA ve YSA yöntemleriyle birlikte matematiksel model geliştirildi. (Bununla birlikte çıkan analiz sonucuna bakıldığında ÇRA ile %83, YSA ile %84,5 doğruluk payı sonucuna ulaşılmıştır., Türkiye'de yer alan konut kira maliyetini belirleyen unsurları 2004 Hane halkı Bütçe Anketi kullanarak analizini yapmışlar ve incelenen modelin doğrusal olmaması sebebiyle YSA alternatif şekilde bir yaklaşım olarak kullanılmıştır. Çalışmalarında YSA modellerini hedonik regresyonla tahmin performanslarını karşılaştırarak tahmine göre YSA'nın daha da iyi bir alternatif yöntem olduğu tespit edilmiştir (Selim & Demirbilek, 2009). Yıllar içinde yapılan çalışmalarda yapay zekâ ile geliştirilen toplu

değerleme yöntemlerinin objektif ve doğru sonuçlar verdiği ispatlanmıştır. Hata oranının düşüklüğü, hızlı öğrenme, doğrusal olmama ve genelleme yapabilme yetenekleri açısından büyük ölçekli değerlendirme uygulamalarında yaygın olarak kullanılması öngörülmektedir. Çünkü bu yapay zekâ yöntemleri hız-fayda sağlamaktan öte, verileri mekansallaştırmayı da sağlamaktadır. Bu sayede değer haritaları elde edilebilir ve taşınmazın değerini etkileyen en önemli faktörlerden biri olan konum etkenini harita üzerinde görmemizi sağlar.

### 3.8. Değerleme yöntemlerinin kentsel dönüşümde yetersiz kaldığı konular

“Değerleme” ifadesi, gayrimenkul tarafından, fayda ve hakların belirlenen bir tarihte yer alan olası değerinin tarafsız ve bağımsız şekilde takdiri olarak açıklanmaktadır (Babuşçu, vd., 2007). Değerleme yöntemlerinin kentsel dönüşümde yetersiz kaldığı konular şu şekilde sıralanabilir.

- Türkiye’de gerekli verileri toplatacak yeterli veri tabanının olmaması. Örneğin; ekonomik değişimlere, göç oranına veya enflasyona bağlı olarak hangi bölgelerde gayrimenkul fiyatlarının hangi oranda artıp, azaldığıyla ilgili sistematik ve geriye dönük bir veri tabanımızın bulunmaması.
- Ülke veya bölge çapında değer haritalarının olmaması. Yapılan değerlendirme çalışmalarında kullanılan geçmişe dönük gayrimenkul değerlerini mekansal olarak görebildiğimiz, çevre faktörlerine göre filtreleyebildiğimiz, mekandaki hangi değişimlere karşılık m2 bazında değer hangi oranda değiştiğini karşılaştırabildiğimiz, kamu altyapısıyla hazırlanan sistematik değer haritalarının eksikliği.
- Gayrimenkul değerlendirme sisteminin hukuksal bir sisteme, bir yasaya ya da belirli bir ölçülere dayanmadan yapılıyor olması. Her ne kadar Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) belirli bir çerçeve sunsa bile, kesin ve net bir yöntemin olmaması buna bağlı olarak nicel bir sonuç elde edilememesi, değerlendirme yapan kişinin çevre araştırmaları sonucu elde ettiği değer değişken olmasını doğurmaktadır. Bu da bir gayrimenkulün kesin değerini elde etmemizi imkânsız kılar. Değerleme uzmanının net sonuç elde edemez. Ülke çapında değerlendirme çalışmalarını düzenleme kurulu olan SPK'nin (Sermaye Piyasası Kurulu) bu çalışmaları hukuksal bir temele oturtup, değer skalaları belirleyip belirli bölgelerde günümüzde tanıklık ettiğimiz aşırı değer artışını dengelemesi gerekir.
- Araştırma verilerinin oldukça kısıtlı olması: Konuya ilişkin yıllar boyu gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleğini üstlenerek başarılı şekilde mesleğini sürdüren gayrimenkul değerlendirme uzmanıyla bire bir görüşmede bazı bilgelere ulaşılmıştır. Değerleme görevini yerine

getirecek olan bireyin zemin incelemesini tamamlamasıyla birlikte internet siteleri ve çevre ilanlarda yer alan emsallerden başka eski ilanlara ve tapu müdürlüğünde taşınmazın belirtilmiş olan eski satış miktarlarına ulaşmaya olanak yoktur. Emsal karşılaştırmalarında puanlama sistemine dayanılarak çevresel faktörlere bağlı olmadan değerlendirilmesi gerektiği beyan edilmiştir.

Sonuç olarak Türkiye’de taşınmaz mal değerlendirme sisteminin yasal düzenlemelere tabi olmamakla birlikte nesnel ölçümlere dayanmadığı görülmektedir. Arazi düzenlemeleri, arazi toplulaştırmaları, kamulaştırma, vergilendirme, tekil ve toplu değerlendirme yöntemlerinde ve bunun gibi taşınmaza yönelik değerlendirme çalışmalarında öznel tahminler değil, geçmişe yönelik veri tabanlarına dayalı elde edilecek mekânsal analizlere ihtiyaç duyulmaktadır. Analizleri mekânsal veriler üzerinden tanımlamaya olanak sağlayan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) özellikle altlık oluşturması açısından her projede kullanılmalıdır. GIS-tabanlı bir nominal değer sistemi geliştirmek biraz zaman alacak olsa da yapılacak olan bu uygulama vergilendirme, kamulaştırma, çiftçilik ile ilgili projelerde daha gerçekçi ve hızlı bir sonuç elde etmemizi sağlayacaktır (Aksu & Balıkcı, 2023). Planlama alanında başvuru bu sistem topografik analizler, çevre etkileşimleri, yapı yaşları, arz-talep bölgeleri gibi pek çok veriyi mekân ile ilişkilendirerek değerlendirme çalışmalarını nesnel sonuçlara dayandırabilmektedir. İnsan eliyle ve zamanıyla aynı verim elde etmek mümkün değildir. CBS analiz etme, hafızaya atma, sorgulama, verileri gruplama, bölme ve üç boyutlu analiz etme özellikleri sayesinde bize hangi değerlerin hangi taşınmaza ne ölçüde etki ettiği hakkında araştırma yapmamıza olanak sağlar. Bunun için öncelikle yapılan her proje için CBS ye verilerin girilmesi ve bu verilerin yasal bir çerçeve altında alanında uzman kişilerce ulaşılabilir olması hedeflenmektedir.

Değerleme yöntemlerinin uygulanmasında dikkat edilmesi gereken bazı hususlar şu şekildedir;

- Herkes tarafından onaylanan teknik analizlerin kullanılması,
- Kullanım, gelir, nitelik, fayda ve pazar şartlarının göz önünde tutulması,
- Bilgi ve deneyimlerin bir araya getirilip toplanması,
- Oldukça düşük hatayla raporlama durumunun sağlanması,
- Tarihi belirli olması şarttır.

Farklı alanlarda değerlendirme çalışmaları çeşitli maksatlarla gerçekleştirilmektedir. Bu boyutta;

- Gayrimenkul teminatının krediye bağlı işlemlerde alınmasında,
- Mal değişimleri sırasında alış satış tutarının belirlemek amacıyla,
- Dünyaca muhasebe kurallarına uygun raporlama hazırlayan şirket aktifleri tarafından gayrimenkul değerinin tayin edilmesinde,
- Lesasing’in geri kiralama ile sat işlemleri esnasında,
- Sigortayla ilgili işlemlerde,

- Gayrimenkul Yatırım ortaklarının (GYO) değerler toplamında bulunan kiralama, yeniden değerlendirme ve alım-satım durumunda,
- Projenin başında gayrimenkul ipoteklerini aldığı zaman yasal işlemlere uygun olma durumunu tespit etmekte,
- Mirasla adil şekilde mal paylaşımının istenmesi ve mal geçişinde,
- Mülklerin analiz bakımından oldukça verimli olması gerekli olduğunda,
- Hedef edilen yatırımların yıllar sonra oluşturacağı gelirlerin giderlere göre oranı ile şu an ki proje değerlerinin tespit edilmesi faaliyetlerinde,
- Adil bir ödeme amacıyla kamulaştırma, İcra takibine düşen alacaklı tarafların 1000 TL’yi aşan bedellere ilişkin değer tespiti, vatandaşlar için son derece önemlidir (Babuşçu vd.,2007).

Gayrimenkul Değerlemesi;

- Kent planlarının uygulanmasıyla birlikte hazırlanması,
- Kamu yatırımlarından kaynaklanan değer artışları gerçekleştiğinde kamuya geri tahvil edilmesi,
- Çoğunluk olan kentsel yerleşim yerlerinde küçük olan parsellerin toplu hale getirilmesi,
- Güven ve netliği gayrimenkul piyasalarına kazandırmak,
- İstatiksel olarak gayrimenkul değerlerinin izlenip, satıcıyla alıcıya yön verilmesi,
- Gayrimenkullerin vergilendirilmesi,
- Gayrimenkullerin özelleştirilmesi ve kamulaştırılması yönünden ayrıca önem arz etmektedir (Açlar & Çağdaş, 2005).

### 3.9. Türkiye’de değerlendirme konusunda kentsel dönüşümde değerlendirme örnekleri

#### 3.9.1. Tekil değerlendirme Üsküdar kentsel dönüşüm örneği

Üsküdar İlçesinin yüz ölçümü 36 km<sup>2</sup> olmakla birlikte, 2022 senesinde TÜİK verilerine göre nüfus 524.452 kişiden oluşmaktadır. Beykoz sınırındaki Küçüksu’dan başlayıp Haydarpaşa’da sona ermektedir. Üsküdar 2008 senesine kadar, 54 mahalleden oluşmakta olup, 2008’den sonra mahallelerin bazılarının birleşmesiyle ve 2009 senesinde Ataşehir Belediyesiyle birleşmesi sonucunda 33 mahalleden oluştuğu bilinmektedir. Bu mahalleler; Altunizade, Burhaniye, Bulgurlu, Barbaros, Ferah, İcadiye, Kirazlıtepe, Kuleli, Çengelköy, Kısıklı, Küçüksu, Selami Ali, Mehmet Akif Ersoy, Murat Reis, Ünalın, Cumhuriyet, Ahmediye, Küçük Çamlıca, Beylerbeyi, Acıbadem, Küplüce, Sultantepe, Validei Atik, Ünalın, Zeynep Kâmil, Mimar Sinan, Selimiye, Aziz Mahmud Hüdayi, Kandilli, Bahçelievler, Salacak, Güzeltepe ve Yavuztürk mahalleleri yer almaktadır. İmar yasasına uygun olmayan yapılaşmalar Üsküdar da Güzeltepe, Yavuztürk, Kirazlıtepe, Mehmet Akif Ersoy ve Bahçelievler mahallelerinde görülmektedir. Mülkiyet problemi bu bölgelerde çözülmediğinden dolayı genel olarak kaçak yapılaşmalar gözlenmektedir.

Bu örnekte her hak sahibinin tapuda belirli hisse payının olması sebebiyle toplu bir dönüşüm değil, tekil dönüşüm çalışmaları yapıldığı görülmüştür. Yapılan çalışma ada veya mahalle bazında yapılması hedeflenen ve bu hedefe yönelik her binanın hak sahipleriyle ayrı ayrı anlaşmaya gidilerek tamamlanan, yeni kanun kapsamında 50+1 (yani hak sahiplerinden %50 nin 1 fazlası) oranında anlaşmayla uygulama yapılabilen bir yöntemle uygulanmıştır. Mülkiyet problemi olmayan yani kat irtifaklı ya da kat mülkiyetli yerlerde hissesi belli olan her vatandaş için tapulu parseli üzerinde bulunan bina bazında yapılan bu çalışma örneğinde, kentsel dönüşümü çok yönlülüğünün öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Her dairenin yukarıda anlatılan özelliklere göre konumu, bina yaşı bulunduğu kat, asansör, otopark ve balkon kullanımı bulunup bulunmaması gibi özelliklerine göre emsal karşılaştırma yöntemi ile değer belirleme ve bu değer üzerinden hak sahibine dağıtım payı sunulmaktadır. Bu örnekte her binanın hatta tapuya sahip olan her dairenin farklı ve eşsiz özellikleri dikkate alınmış, zor bir yöntem olsa da büyük ölçekte tekil yapılan bu çalışma kentsel dokuyu koruma amacına da hizmet etmiştir.

Tekil değerlendirme yöntemi, her bir binanın özelliklerini, fiziksel durumunu, konumunu ve diğer faktörleri dikkate alarak mülk değerini belirler. Taşınmazın konumu, bina yaşı, bulunduğu kat, cadde üzerinde olup olmadığı, kullanım niteliği, otopark, asansör, balkon vb. bulunup bulunmadığı gibi her bir taşınmaz kendi içinde özel ve eşsiz olarak değerlendirilir ve çevre emsallerle karşılaştırılarak, ticari ise maliyet yöntemi veya diğer tekil değerlendirme yöntemleri kullanılarak değer belirle çalışması yapılmaktadır. Uzman değerlendirme firmaları tarafından yürütülen bu süreç, fiziksel muayeneler, özellik kayıtları, emlak piyasası analizleri ve benzeri yöntemleri içerir. Bu çalışmalar yapılırken belirlenen bu kriterler her bina için değişkenlik göstereceğinden, yerinde tespit etmek, yapının projeye uygunluğunu kontrol etmek, uzman kişi tarafından kullanılan ölçüm aleti olan lazer metre ile iç mekân ölçümlerini proje üzerinde karşılaştırma yöntemi ile yapının proje alanı ile mevcut alanını belirlemek suretiyle yapılmaktadır.

### **3.9.2. Toplu değerlendirme Esenler kentsel dönüşüm örneği**

İstanbul'un Esenler ilçesi oldukça fazla göç alan ilçelerinden biri olarak bilinmektedir. Belediye statüsüne sahip olana kadar ilçe yapılaşmasını çoktan tamamlamıştır. İstanbul'un planlanmasının yapıldığı dönemlerde, Esenler İlçesi'nin konut ve yerleşim yeri şeklinde planlandığı ifade edilmektedir. 1993 senesinde Esenler ilçesinin Havaalanı Mah. kentsel dönüşüm alanı olarak ilk kez projelendirilmiştir. Bölgede imar planları yetersiz kaldığından %85'lik kısmının plansız şekilde yapılaştığı tespit edilmiştir. Ayrıca Oruçreis başta olmak üzere birçok mahallede tarla vasfındaki hazineye ait alanların binalarla kaplı olduğu görülmektedir. Bu durum da bölgede başta depreme dayanıksız ve sağlıklı yapılar olmak üzere, yetersiz donatı alanı sorununu doğurmuştur. Buna örnek olarak 2009 senesinde bir kişiye düşen yeşil alan 0,33m<sup>2</sup> ve İstanbul ortalamasına bakıldığında oldukça düşük bir rakamdır. Okullarda ikili şekilde öğretim uygulanmasına rağmen verilere göre

sınıflarda ortalama yaklaşık 50 öğrenci vardır. Bu da ortalamanın oldukça üstünde olduğunu göstermektedir. Bu yüzden Esenler de donatı alanı olarak yeterli alana sahip olsa bile binalarla dolmasından dolayı fiili arak donatı alanları işgal edilmiş durumdadır. Bu alanlarda özel mülkiyetler yer almakta olup, donatı alanları için büyük alan kaplayan kaçak yapılaşmaların düzenlenmesi gereği doğmuştur.

Gelir yetersizliği ve tarım alanında sanayileşmeden dolayı hızla artış gösteren göç Esenleri etkisi altına almış ve binaların yapı denetimi yapılmamasından dolayı depreme karşı dayanıksız riski alanlar olduğu bilinmektedir. Buna çözüm olarak 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında bölgenin geneli yıllar içinde riskli alan ilan edilmiş ve bakanlık desteğiyle rezerv alanlar oluşturulmuştur. Proje kapsamında yapılan 'İmar Haklarının Topulaştırılması' hak sahipleriyle yapılacak değer paylaşımına altlık olmuştur. Ekonomik açıdan değerlerin paylaşılması bu kanunla uygulanıp benimsenmiştir. Bu kanuna göre bölgede Esenler Havaalanı Mahallesi riskli alan olarak kabul edilip, 6306 sayılı kanun kentsel dönüşüme giren bu alanda uygulama yönetmeliklerinin başladığı "ilk alan" olmaktadır. Havaalanı Mahallesi Esenler'in kuzeybatısında İstanbul Otogarına 3,6 km, Esenler Belediyesi'ne 2,2 km uzaklığında olan mahalledir. Kentsel dönüşüme giren bu alan kuzey yönünden İpekyolu Caddesi, güney yönünden "Mehmet Akif İnan Caddesiyle" çevrelenmektedir ve Kışla Caddesiyle de bağlanmaktadır. Kentsel Dönüşüm alanındaki yapılar Mühendislik ve plan hizmetinden yararlanılmadan yapıldığı bilinmektedir. Bölgede sadece tek bir aracın geçebileceği bir aralık bulunduğu için otopark problemiyle karşı karşıya gelmektedir. Havaalanı Mahallesi Esenlerde Kentsel Dönüşüm projesinin dışında kalan üç proje daha vardır bunlar Tuna Mah., Turgutreis Mah. ve Oruçreis Mahallesi'dir.

Kentsel Dönüşüm Projesinde Turgutreis Mahallesi, Atışalanı 544 parsel 1086 ada ve 4 parsel yer almaktadır. 4 parsel ve 1086 adanın alanı 8.787 m<sup>2</sup> ve Esenler Belediyesi sınırlarındadır. Fakat alanı işgal edenlerden ötürü alanda 81 bağımsız birim ve 52 bina yer almaktadır. Alanı işgal eden işgalcilere enkaz bedeli ödetilerek temizlenip İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB)'ne devir işlemi yapılmıştır. 280 konut ve 7 blokun inşaatı İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından yapılmıştır. 279 bağımsız birim 544 parseldeyse 60 bina bu alana komşudur ve hisseli mülkiyeti olup parsellere bölünmemektedir. Mevcut şartlarda alanın tekrar yapılaşması imkansızdır. Mülkiyet olarak bu alanda özel şahıs İBB'ye ve Esenler Belediyesi'ne ait olduğu bilinmektedir. Boşaltılmış bu alanlara yeni inşaatların yapılması esnasında komşu parsel hak sahipleriyle görüşüldükten sonra, yeni konutlarla mevcut binaların

takası konusunda uzlaşma sağlanarak yeni konutlar yapıldıktan sonra parsel hak sahiplerine verilmektedir.



**Şekil 2.** Riskli alan olarak ilan edilen bölgeler esenler ilçesi dönüşüm öncesi durum

Ayrıca güncel olarak devam etmekte olan Esenler Kuzey/Güney Rezerv Yapı Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi bölgede büyük bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje konusu 0 ada 477 parsel; 61.200 m<sup>2</sup> 'lik alana sahiptir. Toplam 4 etaptan oluşması beklenen projede ilk 2 etabın hak sahipliği sözleşmeleri imzalanarak, yeni rezerv alana taşındığı Esenler Belediyesi ve ESCON A.Ş'den öğrenilmiştir. Bu proje kapsamında değer belirleme yönteminin maliyet yöntemi olduğu arsa ve bina maliyetine karşılık, dairelere eklenip çıkarılan şerhfiye bedelleri ile sonuç değer elde edilmiş ve dağıtım değeri bu değere eşitlenmiştir.

Proje kapsamındaki yapıların depreme karşı dayanıksız ve ömrünün bitmiş olması oldukça büyük risk oluşturmaktadır. Bu durumun önüne geçilebilmesi için ve kentsel alanın yenilenerek çağdaş ve kullanışlı bir kente sahip olmak için "Riskli Alan" olarak ilan edilip planlama faaliyetleri sürdürülerek, alanı kontrol altında tutulmayı hedeflemektedir. Bu yapıların ömrünün dolmuş olması ve Marmara depremine maruz kalması mülkiyet sorununa sebebiyle çözümü ertelenmiş bir problem haline gelmiştir. Çünkü alan hisseli mülkiyet dokusuna sahip bir alandır. Bununla birlikte ekonomik açıdan ömrünün dolmuş olması, inşaat kalitesi bakımından düşük düzeyde olması, çarpık yapılaşmaya

sahip olması, depreme karşı can ve mal kaybı riski taşıması, otopark probleminin olması alanın önde gelen sorunlarından biridir.

Riskli alan sınırları içinde Esenler ilçesi Havaalanı Mahallesi'nin 10 tanesi tarla vasıflı parsel, 15 tanesi ise arsa vasıflı parseldir. Toplamda da 25 parselden oluşmaktadır (Esenler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü). Belediyenin yaptığı araştırmalar sonucunda bölgenin %95'inin tarla vasfında olduğu görülmüştür. 465 adet tapu hissesinin 109'u da mevcutta yer almamaktadır. Yapı sahibine ait tapu hissesi 360 adet bağımsız birimde yer almamaktadır. Noter satışları bu yöntemle bağımsız birim satın almaktadır. Hak sahiplerinden 33 tanesi hayatını kaybetmiş olsa bile tapu varislerin üstüne geçirilmemektedir. Hak sahibi olmayan müteahhitler ise 23 adet tapuda kendi sorumluluklarına hisse bırakmaktadırlar. İBB'nin kamuya ait 276 m<sup>2</sup>, 516 m<sup>2</sup> Esenler Belediyesi'nin 6.500 m<sup>2</sup> İl Özel İdaresi'nin araziye yer almaktadır. Hak sahipleri ve belediyenin görüşmeleri sonucunda tarla vasfında olan hak sahipleri açısından yeni bir yapının imalatı ve satışına engel bir durum söz konusudur. Buna çözüm olarak 2981 sayılı kanunda imar uygulamasının hisse sahiplerine göre oldukça fazla tutarlarda olması, bu tutarların karşılansa dahi, bölgedeki problemlerinin (otopark, yapı yaşı, altyapı, vb.) çözülemeyeceği düşünülmektedir.



**Şekil 3.** Riskli alan bölgesi uygulama imar planı Havaalanı Mah. (Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Hisse sahipleriyle Esenler Belediyesi arasındaki görüşmeler sonucunda hazırlanan fizibilite raporuyla birlikte kurum tarafınca görüşleri neticesinde yol alanları ve donatı alanları büyütülerek Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı önerilerinin kabul edilmesi adına Bakanlığa sunulmuş onaylandığı bilinmektedir.

#### Uzlaşma Süreci:

Kentsel dönüşümde hak sahipleriyle uzlaşma süreci, çeşitli aşamaları içeren ve tüm tarafların menfaatlerini korumaya yönelik kapsamlı bir süreçtir. İlk aşamada, proje kapsamında dönüşüme tabi olacak bölgedeki hak sahipleri bilgilendirilir. Bu bilgilendirme toplantılar, broşürler ve resmi duyurular yoluyla yapılır. Amaç, hak sahiplerinin süreç hakkında bilgi sahibi olmalarını ve haklarını öğrenmelerini sağlamaktır. Dönüşüm



alanındaki tüm gayrimenkuller ve hak sahiplikleri detaylı bir şekilde incelenir ve kayıt altına alınır. Bu aşamada, mülklerin mevcut durumu, değerleri ve hak sahiplerinin talepleri belirlenir. Hak sahipleriyle birebir görüşmeler yapılır. Bu görüşmelerde, hak sahiplerinin talepleri dinlenir ve mümkün olan en adil teklif sunulur. Uzlaşma sağlanan hak sahipleri ile resmi sözleşmeler hazırlanır ve imzalanır. Bu sözleşmelerde tüm şartlar ve haklar detaylı bir şekilde belirtilir. Sözleşmelerin imzalanmasından ardından, hak sahiplerinin taşınma süreci başlar. Hak sahiplerinin proje hakkında bilgilendirmek için ve bu bilgilere hızlı şekilde ulaşabilmeleri adına kentsel dönüşüm ofisi açılmış olup, ofiste görevli olan kontrol mühendisleri 6306 sayılı kanunla ilgili hak sahiplerine ayrıntılı bilgiler vermektedirler. Görüşmeler sonucu yapılan tespitler ile icmal listeleri hazırlanmaktadır. Oluşturulan icmal listesi kentsel dönüşüm ofislerinde asılıp, hak sahipleriyle görüşülerek, araştırmalar ve tespitler doğrultusunda teyit edilmektedir. Mülk sahipleriyle bölgenin icmal listesinin incelenip kesinleştirilmesinin ardından, projenin fizibil olması adına mülk sahipleri kıymet takdir bedellerine uygun projenin finansman modelini oluşturulmaktadır. Modelin oluşturulması sırasında; proje alanında üretimi yapılacak inşaat alanı toplamı, proje alanının maliyet analizi, hak sahipleriyle anlaşılıp uzlaşılması, modelinin kurgulanması ve Bağımsız Birime Karşılık Olarak Bağımsız Birim İlkesi ile uygulama yapılması ve satışların resmi olmayanlarının resmi hale getirilmesi hedeflenmiştir. Bölgedeki tapu sahiplerinin, kanunen hisseli tapuyu bölmemesinden dolayı, noter satışlarıyla birlikte şifahi satışlar yapması durumunda, mülkiyet problemi ortaya çıkmaktadır. Şifahi ve noter satışlarının resmi hale getirmek amacıyla tapu sahibiyle kat karşılığı anlaşması yapılarak, şifahi satış gerçekleştirdiği bireylere hak etmiş oldukları konutları zamanında noter onaylı hak devri yapılarak, resmiyette hak sahibi olmayan fakat gerçek olarak mal sahibi olanlar dönüşüm alanında resmi olarak hak sahibi olabilmeleri sağlanmaktadır. Bölgede yer alan hak sahipleri ile görüşmelerin yapılmasının sonucunda aşağıdaki tablo oluşturulmaktadır.

**Tablo 1.** Vatandaşlarla yapılan anlaşma alanları

	Alan m <sup>2</sup>
Konut karşılığı ile anlaşma yapılan	52.638
Bedel karşılığı ile anlaşma yapılan	5.232
Kamulaştırma yolu ile satın alınan	4.837,83

Tabloya göre bakıldığında hak sahipleri alanın %95'ine sahiptir. Kentsel dönüşüme göre bu oran oldukça yüksektir.

### Değer Esaslı Çalışma:

Öncelikle proje içinde üretimi yapılacak olan konutlar tiplerine göre belirlenmiştir. Bunlar (2+1), (3+1) ve değişen m<sup>2</sup> lere göre tipolojilerdir. Daha sonra her bağımsız birimin değere etki eden faktörlere göre değerinin belirlenmesi ve elde edilen değere projede karşılık gelen daire tipolojisine göre verilmesi ve alacak ve borç ilişkisinin hak sahipleri arasında kurulması

hedeflenmiştir. Katılım değeri ile dağıtım değeri sonrası ortaya çıkan alacak ve borç ilişkisi hakkında hak sahipleri ile uzlaşıldıktan sonra muvafakat senetleri oluşturulmuştur. Bu senetler hak sahiplerinin alacakları daireyi ve borçlanmayı veya alacaklı olduklarını kabul ettikleri senetlerdir. Senetlerde yazılı olarak bütün hesaplar sonucunda ne kadar alacaklı ya da borçlu olduğu bilgisi yer almaktadır.

Bu örnekte tekil değerlendirme örneğimizden farklı olarak gördüğümüz paydaşlar bulunmaktadır. Bakanlık yetkisiyle ilçe belediyesinin ana yetkili olduğu görülmektedir. Valiliğin ve belediyenin sınırları çerçevesinde rezerv yapı alanları ve yapı alanlarını hemen tespitinin yapılması gerekmektedir. 580 sayılı 19.06.2012 tarihinde yetkilendirme yazısıyla beraber 1. dereceden deprem bölgesi olan Bursa, Sakarya, İstanbul, İzmir ve Kocaeli illerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde riskli alan tespitine ilişkin görevlendirilmiştir. Çevre Şehircilik Bakanlığı Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri içerisinde ESKON A.Ş. ve İlkbank A.Ş. tarafından ortak faaliyetler sürdürülmektedir. Esenler Belediyesi 6306 sayılı kanun ile riskli alanları tespit edip Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teklifte bulunmaktadır. Bakanlık yapılan teklifi inceleyip değerlendirerek Bakanlar Kuruluna sunmaktadır. 6306 sayılı kanun gerekçesiyle Bakanlar Kurulu tarafından resmi gazetede riskli alan olarak yayınlanıp, Çevre ve Şehircilik bakanlığı projenin sahibi olmaktadır. Bununla birlikte alana ilişkin tüm yetkiler Bakanlığa verilmektedir. Alandaki hak sahipliğinin belirlenmesini, kamulaştırmayı, yıkım ve hafriyatın ortadan kaldırılması, değerlemeyi, kira ve taşınma bağışlarının dağıtılması görevlerini Esenler Belediyesi'ne Bakanlık devretmiştir. Fakat Kentsel tasarımın onaylama yetkisi ve planlamasını kendi sorumluluğunda tutmaktadır. Riskli alan kapsamında mülkiyet problemlerine çözüm bulunup hak sahipleriyle Eskon A.Ş. ile kat karşılığı anlaşması yapıлып tapu devirlerinin alındığı bilinmektedir.

Toplu değerlendirme yönteminde daha çok devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapıları dönüştürme amacıyla yapılan çalışmalarda her tekil değerlendirme yöntemi gibi her bir yapıyı detaylı analiz etmek yerine belirlenen belirli parametreler esas alınarak ve mülkün bu özelliklere hangi oranda uyduğu veri tabanı içinde ilişkilendirilerek, daha hızlı, kolay ve toplu bir çalışma yapılarak sağlanmış olur. Sadece devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapılarda değil, sanayi sitelerinde, benzer özellikler gösteren yapı yönünden kalabalık büyük ada gruplarında sistematik veri tabanı sağlayan toplu değerlendirme yöntemleri ile katılım ve dağıtım payları hesaplanabilmektedir. Gayrimenkule etki eden verilerin yapay zeka tarafından analiz edilmesiyle birden fazla gayrimenkulü değerlendirme çalışmasında karmaşık problemleri doğrusal olmayan hafızasıyla çözebilen yapay zeka tarafından oluşturulan sinir ağları yöntemi ve bulanık mantık yöntemi, verilere dayalı yüksek genelleme yapabilen destek vektör makineleri yöntemi, istatistiksel anlamda tahmin hatasını minimize edebilen destek vektör regresyonu yöntemi, seçilme, sınıflandırma, önceliklendirme gibi ölçütler ile yapılan çok ölçütlü karar analizi yöntemi, değer kriterleri formülize edilerek belirlenen tavan ve taban puanlar ile

her gayrimenkulün değer katsayısını hesaplayabilen nominal yöntem, arz ve talebe etki eden unsurları karşılaştırarak çoklu regresyon yöntemi ve belirlenen gayrimenkul özelliklerini veri haline getirilerek bu verilerin fiyatlar ile ilişkilendirebilen hedonik yöntem toplu değerlemede tercih edilecek yöntemler olarak sınıflandırılmıştır.

Bu süreç, tüm tarafların haklarını ve menfaatlerini koruyacak şekilde şeffaf, adil ve katılımcı bir yaklaşımla yürütülmelidir. Böylece, kentsel dönüşüm projelerinin toplumsal kabulü ve başarısı artırılabilir.

#### 4. Sonuçlar

Çalışma içeriğinde bahsedilen Üsküdar ve Esenler Kentsel Dönüşüm Projesine katılan hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde, ana paydaş olan hak sahiplerinin istek, öneri ve şikayetleri, şifahi olarak öğrenilmiş olup bulgular elde edilmiştir. Bu bulgulara göre, Esenler bölgesindeki hak sahipleri proje başlamadan önce mahalle kültürlerini, komşuluk-akrabalık ilişkilerini kaybedecekleri düşüncesi ile projeye katılmak istememiş olup bir grup da katılım ve dağıtım değerleri arasında ortaya çıkan borçlanmayı ödeyemeyecek durumda oldukları için katılmak istemediklerini belirtmişlerdir. Daha sonra yapılan konutların yeni ve depreme dayanıklı olması projede yer almak istemeyen hak sahiplerinin de katılımına sebep olmuştur. Bazıları ise projeye katılmadan önce kamu bünyesinde çalışan değerlendirme uzmanlarının daireleri için belirlediği değer üstünde, bölgede hak sahibi olmayan kişilere satış yapıp, bölgeden taşınmışlardır. Satın alan kişiler ise bölgede hak sahibi konumuna geçmiş ve satın aldıkları kişilerin daireleri bazında belediyeye borçlanmış veya belediyeden alacaklı olmuşlardır. Proje bitiminden sonra konutlara taşınmış olan hak sahipleri şu an daire m<sup>2</sup>'lerinin küçülmüş olmasından ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanda imar hakkını aşmış olan binalarda yeni imar durumuna göre mevcut dairesi kadar daire almak isteyenlerin fazla borçlanmasından şikâyet ettiklerini belirtmişlerdir. Projenin, 6 Şubat 2023 depreminden önce yapılmış olması, şu an özellikle İstanbul'da hak sahipleri arasında depremden sonra artan kentsel dönüşüm katılma isteği ve kamunun bütün isteklere cevap verememesinden kaynaklı mağduriyeti yaşamadıkları ve yeni ve sağlam bir binada oturmaları açısından genel olarak memnun oldukları görülmüştür.

Üsküdar ilçesinde ise tezin konusu olan değerlendirme yöntemlerinden şikayetçi olan bir grup olduğu görülmüştür. Konuşulan bölge halkı, yapıları eski olsa da konutlarının bulunduğu bölgenin arsa değeri bakımından çok değerli olduğunu ve belediyenin katılım değerlerini düşük belirttiğini, hak ettikleri oranda dağıtım değeri alamadıklarını belirtmişlerdir. Genel olarak sağlıklı ve dayanıklı bir binada oturmakta, yeni binada oturmayı tercih eden ve kentsel dönüşüm projesine katılımın yüksek olduğu bölgede hak sahipleri yapılan projeden memnun olduklarını dile getirmişlerdir. Yapılan bu saha çalışmasından elde edilen bulgu projenin önemli kollarından olan değerlendirme boyutunun projeye büyük etkisinin olduğudur.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında her paydaşın hakkettiğini alma isteği, en başta mülk sahibi için

gözetilmeli ve katılım değerleri en doğru şekilde belirlenmelidir. Malikin katılım değeri, tekil değerlendirme yönteminde en çok kullanılan emsal karşılaştırma, büyük kentsel dönüşüm projelerinde toplu değerlendirme yöntemleri ile belirlendikten sonra ortaya çıkan değer her paydaş için en etkin düzeyde dağıtılmalıdır. Kamu ve özel sektör sonuç dağıtım modelini mülk sahibinin hak kaybına uğramaması amacıyla en doğru şekilde analiz etmelidir. Bu analizde toplumsal katılım ile dönüşüm sürecinde yerel halkın görüş ve taleplerinin alınması, karar süreçlerine katılım sağlanması daha adil ve demokratik bir sürecin oluşturulmasına yardımcı olacaktır. Dağıtım modeli belirlenirken uygulama yapılan alanın en iyi verimi almasına göre mülkiyetin yeniden dağıtımı ve yeşil alanlar, kamu hizmetleri su ve atık yönetimi gibi konuların iyileştirilmesi amacı ile altyapı ve hizmet dağıtımı ayrı ayrı ele alınmalıdır. Dağıtım modelini doğru belirlemek projelerin başarılı bir şekilde tamamlanmasına ve süreçte hiçbir paydaşın hak kaybına uğramamasına katkıda bulunur. Adil fiyatlandırma, proje sürecinde paydaşlar arasında güven ve işbirliğini artırır, böylece kentsel dönüşüm daha etkili ve sürdürülebilir bir şekilde gerçekleştirilir. Bunun için mülkün değerini belirledikten sonra bir de finansman sağlayan taraf kamu ve/veya özel sektör için finansal planlama ve maliyet tahminleri yapıp bunların da mülk sahibine uzlaşma sürecinde bildirilmesi gereklidir. Yeniden inşa etme veya riskli alandan rezerv alana taşıma uygulamalarında geliştirme projeleri için maliyet tahminlerine temel oluşturan değerlendirme çalışmaları dağıtım modelinin belirlenmesine katkıda bulunacaktır.

Kentsel dönüşümün toplumsal boyutu ana boyut olarak öncelikli olarak alınarak daha sonra adalet ilkesi ve bunu sağlayacak hukuksal referanslar oluşturmak gereklidir. Bu hukuksal referanslar alanda yaşayan veya yaşayacak mülk sahipleri için Planlama mevzuatında belirlenen hukuki haklar kapsamında yapılan stratejik ve mekânsal plan çalışmalarıyla desteklenmeli, bu da dönüşümün uzun vadede yarar sağlamasına katkıda bulunmalıdır. Kentsel dönüşümün çok boyutlu bir kavram olduğu, tek boyutlu olarak değerlendirilemeyeceği, bütün süreçlerin birbirleri ile sebep ve sonuç ilişkisi içinde olmasından anlaşılmaktadır. Değerleme sürecinin sonuçları, kentsel dönüşüm projelerinde adil, şeffaf ve sürdürülebilir bir şekilde ilerlemek adına önemlidir. Ayrıca, bu sonuçlar, mülkiyet sahipleri, yerel yönetimler, planlamacılar ve diğer paydaşlar arasında güvenilir bir temel oluşturarak sürecin başarılı bir şekilde tamamlanmasına katkıda bulunmaktadır.

#### Bilgilendirme/Tesekkür

Bu makale İstanbul Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans programında hazırlanan yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

#### Araştırmacıların Katkı Oranı

**Selen Kaşıköse:** Veri toplama, verileri derleme, makaleyi oluşturma. **Oktay Aksu:** Kavramsal modeli geliştirme, inceleme ve gözden geçirme.

## Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

## Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

## Kaynakça

- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2005). *Değerleme ile ilgili mevzuat ve değerlendirme yöntemleri*. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları.
- Adams, D., & Watkins, C. (2014). The value of urban design: A Research Project Commissioned by CABE and DETR to Examine the Value Added by Good Urban Design. Thomas Telford.
- Akdoğan, R., & Sezgin, H. (2020). *Gayrimenkul değerlendirme ve piyasa analizi*. ABC Yayınları.
- Aksu, O., & Balıkcı, A. K. (2023). Valuation mapping of rural areas in central Turkey: A model proposal case study. <https://doi.org/10.21203/rs.3.rs-2494387/v1>
- Akcar, M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 36, 29-38.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşümüne yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 24(2), 57-82.
- Babuşçu Ş., Hazar, A., Biçer, İ., Erkara, A. (2007). *SPK, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavlarına hazırlık*. Bankacılık Akademisi Yayınları
- Dijkman, M. (2016). Valuation methods for urban regeneration projects. *Real Estate Review*, 25(3), 45-62.
- Eryıldız, S., & Xhexhi, K. (2011). "Eco Cities" under construction. *Gazi University Journal of Science*, 25(1), 257-261.
- Eğercioğlu, Y., & İregöl, A. (2017). İzmir'de kentsel dönüşüm projelerinde sürdürülebilir inşaat atık yönetiminin değerlendirilmesi. *Planlama*, 27(2), 169-179. <https://10.14744/planlama.2017.41636>
- Esen, Y., & Tokgöz, H. (2021). Bulanık mantık modellemesi ile taşınmaz değerlemeye farklı bir bakış. *Mühendislik Bilimleri Ve Tasarım Dergisi*, 9(4), 1155-1165. <https://doi.org/10.21923/jesd.876523>
- Evans, G., & Bate, R. (2020). Comparative study on single and mass valuation techniques in urban areas.

- Journal of Urban Planning and Development*, 146(1), 102-113.
- Harvey, D. (1990). *The condition of postmodernity: An enquiry into the origins of cultural change*. Blackwell Publishing.
- Johnson, M. (2021). Accuracy and effectiveness of valuation methods in urban renewal. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45(2), 300-317.
- Karaca, S., & Demir, H. (2022). Bina bazlı ve toplu değerlendirme yöntemlerinin avantaj ve dezavantajları. *Şehir ve Bölge Planlama Dergisi*, 10(2), 45-60.
- Karadeniz, E., Kandır, S. Y., & Önal, Y. B. (2009) Konaklama işletmelerinde gayrimenkul değerlendirme ve bütünsel değerlerin hesaplanması: Hipotetik bir uygulama *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 20(2), 149- 168.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell Publishing.
- Özkan, A. (2020). Bina bazlı ve toplu değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması. *Gayrimenkul Değerleme Dergisi*, 5(3), 123-135.
- Özkan, G., Yalçın, Ş., & Uygunol, O. (2007). An investigation on the price estimation of residable real estates by using ANN and regression methods. *12th Applied Stochastic Models and Data Analysis International conference (ASMDA)*.
- Selim, S., & Demirbilek, A. (2009). Türkiye'deki konutların kira değerinin analizi: Hedonik model ve yapay sinir ağları yaklaşımı. *Aksaray Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1(1), 73-90.
- Türel, A., Osmay, S., Güvenç, M., Ataöv, A., & Akkar, M. (2005). *İstanbul eylem planlamasına yönelik mekansal gelişme stratejileri araştırma ve model geliştirme çalışmaları*. ODTÜ: Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Yıldırım, M. (2021). Gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinde doğruluk ve etkinlik analizi. *Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 78-90.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, (2005). Kabul Tarihi: 3/7/2005, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 13/7/2005 ve Sayısı: 25874, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.
- 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (2012). Kabul Tarihi: 16/5/2012, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 25/12/20212 ve Sayısı: 28498.



© Author(s) 2024.

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