

Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar

Sait Engindeniz ^{1*} Cansu Başaran ¹ Betül Susam ¹

¹ Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü, 35100 Bornova-İzmir.

Özet

Türkiye’de arazi kamulaştırma değerlerinin belirlenmesinde, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa göre arazilerden elde edilecek gelir esas alınmaktadır. Böylelikle de değerlendirme komisyonları ve bilirkişiler arazi değerlerini gelir yöntemine göre belirlemektedir. Ancak gelir yönteminin uygulanmasında çeşitli güçlüklerle karşılaşmakta ve gerçekçi bir değer belirleme her zaman mümkün olmamaktadır. Bu çalışmada arazi kamulaştırma değerlerinin belirlenmesinde gelir yönteminin uygulanmasındaki esaslar incelenmiş, karşılaşılan güçlükler ve anlaşmazlıklar üzerinde durulmuş ve bazı öneriler getirilmiştir. Kamulaştırmalarda tarım arazilerinin değerlendirilmesinde karşılaşılan sorunlar incelendiğinde; bilirkişilerin uygulamaya yönelik deneyim eksiklikleri, kurumsal verilerdeki eksiklik ve tutarsızlık, yasal prosedürlerdeki eksiklik ve boşlukların etkili olduğu görülmektedir. Türkiye’de tarım arazilerinin değerlendirme çalışmalarında, gelişmiş ülkelerde olduğu gibi tarım arazilerine ilişkin tüm bilgilerin kayıt altına alınmasını sağlayacak bir sistemin geliştirilmesi ve oluşturulacak sistemin kurumsal bir çerçevede yapılandırılması gerekmektedir.

Anahtar Sözcükler

Tarım, taşınmaz değerlendirme, taşınmaz hukuku, kamulaştırma, gelir yöntemi.

1.GİRİŞ

Türkiye İstatistik Kurumunun 2014 yılı verilerine göre, Türkiye’de toplam 38.6 milyon hektar olan toplam tarım arazisinin %37.91’i çayır-mera arazisi olarak ayrılmış, %10.65’i de nadasa bırakılmıştır. %40.94’ünde tarla bitkileri, %8.40’ında meyve, %2.10’unda sebze ve süs bitkileri üretimi yapılmaktadır (TÜİK 2014). Diğer taraftan, Türkiye’de yapılan etütlere göre ekonomik olarak sulanabilecek toplam 8.5 milyon hektar arazinin, ancak %69’u sulamaya açılmıştır (DSİ 2014).

Türkiye’de kamu yararının gerektirdiği durumlarda, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan araziler devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılabilir. Kamulaştırmalarda yapılacak işlemler 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 2001 tarih ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre gerçekleştirilmektedir. Kamulaştırmalarda arazilerin değerlendirilmesi, değerlendirme komisyonları tarafından ve Kanunda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılmaktadır. Kanun, kamulaştırılacak arazilerin değerlendirilmesinde, komisyonlarca araziden elde edilecek gelirin esas alınmasını, bir başka ifade ile gelir yönteminin uygulanmasını öngörmektedir.

Türkiye’de arazilere değer belirleme, kamulaştırma vb. faaliyet alanlarında, uzmanlaşmış bir yapının mevcut olmadığı ve bu alanlarda yetkilendirilmiş birçok kurumun, bu tür temel aktiviteleri kendi bünyesinde birbirinden bağımsız olarak yürüttüğü görülmektedir (Yomralıoğlu ve Çete 2005). Özellikle baraj, yol vb. yapımı amacıyla birçok tarım arazisinin kamulaştırılması gündeme gelmektedir. Bu aşamada ise zaman zaman anlaşmazlıklarla karşılaşmakta ve konu mahkemelere intikal etmektedir. Dolayısıyla mahkemelere ışık tutmak üzere birçok bilirkişi arazi değerlendirme yapmaktadır. Gerek kamulaştırıcı kurumların (DSİ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü vb.) değerlendirme komisyonlarının, gerekse bilirkişilerin sağlıklı bir değerlendirme yapabilmesi için ise yakın zamanda gerçek satışı yapılan arazilerin fiyatlarının saptanması ve gelir yöntemiyle hesaplanan değerlerle karşılaştırılması gerekmektedir.

Kamulaştırmalarda özellikle tarım arazilerinin değerlerinin saptanması konusunda gelir yönteminin uygulanmasına ilişkin uygulamada birçok sorunla karşılaşmaktadır. Yargıtay kararları ile bu sorunların çözümlenmesine ve standart uygulamaların elde edilmesine yönelik çeşitli önlemler alınmaktadır. Ancak kamulaştırıcı kurumların değerlendirme komisyonlarının uygulamaları ile bilirkişilerin uygulamaları arasındaki farklılıklar ve anlaşmazlıklar da sürmektedir. Bugüne kadar bu hususlar birçok çalışmada da vurgulanmıştır (Tanrıvermiş vd. 2004; Engindeniz 2000; Engindeniz 2001a; Keskin 2007; Engindeniz vd. 2009; Engindeniz 2010; Tanrıvermiş vd. 2011; Rehber 2012).

Dolayısıyla bu konunun ilgilileri tarafından tartışılması ve ortak çözümler üretilmesi gerekmektedir. İşte bu amaçla hazırlanan bu çalışmada arazi kamulaştırma değerlerinin belirlenmesinde gelir yönteminin uygulanmasındaki esaslar incelenmiş, karşılaşılan güçlükler ve anlaşmazlıklar üzerinde durulmuş ve bazı öneriler getirilmiştir.

* Sorumlu Yazar: Tel: +90 (232) 3113066, Fax: +90 (232) 3881862

E-posta: sait.engindeniz@ege.edu.tr (Engindeniz, S.), basarancansu@gmail.com (Başaran, C.), bettul_05@hotmail.com (Susam, B.)

2.KAMULAŞTIRMAYA YÖNELİK ARAZİ DEĞERİ BELİRLEMENİN YASAL ÇERÇEVESİ

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının bedeli peşin veya bazı hallerde taksitle ödenmek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da zorla alınmasına kamulaştırma (istimlak) denilmektedir (MEGEM 2014).

Anayasanın 46 ncı maddesinde; "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir." hükmüne yer verilmiş, müteakip fıkralarında da hangi hallerde ve ne şekilde taksitlendirme yapılabileceği belirtilmiştir. Kamulaştırma işlemleri ile ilgili ayrıntılı hükümler 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununda yer almaktadır.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinde "İdareler, Kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; Bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler" denilmekte ve izleyen fıkrada bu haller belirtilmektedir.

Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda ve takdir olunan bedeller ile maddi hatalara karşı da adli yargıda dava açabilirler. İdare de takdir olunan bedel ile maddi hatalara karşı taşınmaz malın bulunduğu yer mahkemesinde dava açabilir.

2001 yılında yürürlüğe giren 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi değiştirilerek kamulaştırma bedelinin tespitindeki esaslar belirlenmiştir. Buna göre; oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas alarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit etmektedirler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmamaktadır.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynağa meydana gelecek değer düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu değer düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

4650 Sayılı Kanun ile ayrıca 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesi de değiştirilmiştir. Buna göre bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre, üçü odalar listesinden, ikisi de idare kurulu listesinden seçilmek suretiyle beş kişiden oluşmaktadır.

Bununla birlikte, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 15. maddesinde değişiklik ve ilave yapılmış, Valiliklere gönderilecek listedeki bilirkişi sayısı artırılmıştır. Buna göre; illerden nüfusu beşyüzbinin altında olanlar için yirmibeş ila elli, nüfusu beşyüzbin ile bir milyon arasında olanlar için elli ila yüz, nüfusu bir milyon ile üç milyon arasında olanlar için yüz ila yüzelli, nüfusu üç milyonun üzerinde olanlar için yüzelli ila üçyüzelli bilirkişi ve ayrıca il merkezleri için il idare kurulları ve ilçeler için ilçe idare kurulları tarafından, bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri veya kiracılar arasından nüfusa göre belirlenen bilirkişi sayılarının en az üçte biri kadar bilirkişi seçilmektedir.

Türkiye'de en fazla kamulaştırma yapan idarelerden birisi de DSİ Genel Müdürlüğüdür. DSİ Genel Müdürlüğü yılda ortalama 20.000 parsel ve 10.000 hektar alanı kamulaştırmaya tabi tutmaktadır. Bugüne kadar DSİ Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen projeler sebebiyle yaklaşık 1.029.206 adet taşınmazda 598.679 hektar şahıs arazisi kamulaştırılmıştır. DSİ Genel Müdürlüğünün yaptığı kamulaştırmalardan toplam 70.525 ailenin ve 352.625 kişinin etkilendiği, gelecek yıllarda yapılacak kamulaştırmalarla da 52.120 ailenin ve 260.680 kişinin etkileneceği belirtilmektedir. DSİ Genel Müdürlüğünün 2013 yılı bütçesinin %5.9'u (1.068.008.001 TL) kamulaştırma harcamalarına ayrılmıştır (DSİ 2014).

Diğer taraftan, Türkiye'de Maliye Bakanlığı tarafından ihtiyaç duyulan taşınmazlar 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde satın alma veya 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda yapılan satın alma ve kamulaştırma işlemleri ile edinilmektedir. Bu konuda Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkili kurumdur. Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 2013 yılı merkez bütçesinde kamulaştırma için 11.199.546 TL ayrılmıştır (MEGEM 2014).

3. GELİR YÖNTEMİNİN ÖZELLİKLERİ

Gelir yöntemi, tarım arazilerinin değerlendirilmesinde en yaygın olarak kullanılan yöntemlerden birisidir. Bu yöntem, “gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi”, “kullanım değeri yöntemi” ve “analitik yöntem” olarak da adlandırılmaktadır (Mülayim 2008). Gelir yöntemine göre bir arazinin değeri, o araziden gelecekte elde edilecek tüm gelirin değerlendirilmesine ya da teknik bir ifadeyle arazinin ortalama gelirinin yürürlükteki faiz oranına göre kapitalizasyonu ile ortaya konulmaktadır (Rehber 1984).

Gelir yönteminde esas, değerlendirmesi yapılan malın geliridir. Bu nedenle yöntemin uygulanabilmesi için, değerlendirilmesi yapılan malın sürekli bir gelirinin olması gerekmektedir. Gelir yöntemi ancak taşınmazların ve özellikle de arazilerin değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Bu yöntemde sözkonusu gelir, arazinin (toprağın) net geliri, diğer bir deyimle arazinin net kirasıdır (Gülten 2001).

Gelir yöntemiyle bir tarım arazisinin değerlendirilmesinde genel olarak aşağıdaki formülden yararlanılmaktadır (Gülten 2000; Mülayim 2008);

$$D = \frac{R}{f} \quad (1)$$

Formülde:

D : Arazi değeri

R : Arazinin net geliri (toprak rantı)

f : Kapitalizasyon oranı

Formülden de anlaşılacağı gibi bu yöntemin uygulanabilmesi için, değerlendirilmesi yapılan tarım arazisine ait gelecekte elde edilecek gelirlerin tahmin edilmesi ve uygun bir kapitalizasyon oranının belirlenmesi gerekmektedir.

Araziden elde edilen net gelir, gayrisafi (brüt) üretim değerinden, arazi kirası dışındaki bütün diğer maliyet unsurlarının çıkarılması ile bulunmaktadır. Ancak tarımsal değerlendirme çalışmalarında gelir yöntemine göre net gelirin (toprak rantının) bulunması ve değerlendirmede kullanılacak yaklaşım, gelirin tarla tarımında olduğu gibi yıllık ya da meyveliklerde olduğu gibi periyodik olmasına göre değişmektedir (Mülayim 2008).

Her yıl sonunda elde edilen gelire “yıllık gelir” denilmektedir. Örneğin n yıl için, her yıl sonunda bir s geliri elde ediliyorsa (sabit gelir) ve n yıl sonunda bütün yıllıklar biriktirilecek olursa;

$$S_0 = \frac{s}{f} \quad (2)$$

formülü elde edilmekte ve bu formül gelecek yıllarda elde edilecek “yıllık sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü” olmaktadır. Bu formül her yıl s geliri veren bir tarla arazisinin değerlendirilmesinde kullanılmaktadır.

Her n yıl (her periyod) sonunda sağlanan gelire ise “periyodik gelir” denilmektedir. Örneğin t adet periyod için, her periyodun sonunda bir p geliri elde ediliyorsa (eşit miktarda sabit gelir) ve t periyod sonuna bütün periyodik gelirler biriktirilecek olursa;

$$P_0 = p \cdot \frac{1}{q^n - 1} \quad (3)$$

formülü elde edilmektedir. Bu formül “periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü”dür ve her n yıl sonunda periyodik geliri p olan bir meyvelik değerlendirmesinde kullanılmaktadır.

Kamulaştırmaya yönelik değerlendirme çalışmaları her bir parsel için yapılmakta ve toprak rantı (net gelir) hesaplanmasında brüt üretim değerinden, arazi kirası hariç tüm üretim masrafları çıkarılmaktadır. Üretim masrafları ise toprak hazırlama masrafları (sürüm vb.), bakım masrafları (gübreleme, çapalama, sulama vb.), hasat-harman masrafları, cari masraflar (tohum, gübre, ilaç, su, vb.), pazarlama masrafları (çuvallama, nakliye vb.), sermaye faizi (döner sermaye veya işletme sermayesi faizi) ve yönetim karşılığında (idare ücret karşılığı ya da genel idare gideri) oluşmaktadır (Engindeniz 2001b).

Gelir yöntemine göre değerlendirme yapılmasında kullanılan kapitalizasyon oranı ise araziye yatırılmış sermayelerin faiz oranıdır. Yeter sayıda arazi satış fiyatları ve bunların net gelirleri bilindiğinde kapitalizasyon oranı saptanabilmektedir. Örneğin satış fiyatları $D_1, D_2, D_3, \dots, D_n$ olan arazilerin, net gelirleri $R_1, R_2, R_3, \dots, R_n$ ile gösterilirse kapitalizasyon oranı aşağıdaki formülle hesaplanabilmektedir (Mülayim 2008);

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} \quad (4)$$

4. TARIM ARAZİLERİNİN KAMULAŞTIRMA DEĞERLERİNİN SAPTANMASINDA GELİR YÖNTEMİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN SORUNLAR

Türkiye’de halihazırda arazi kamulaştırma değerlerinin gelir yöntemine göre saptanması uygulamalarında birçok sorunla karşılaşmakta ve tartışma konusu olmaktadır. Bu sorunlar aşağıda incelenmiştir;

Kamulaştırma bedelinin doğru ve adil saptanabilmesi için öncelikle kamulaştırılacak arazinin sulanabilir nitelikli olup olmadığının ortaya konması gerekmektedir. Çünkü sulanan ve sulanmayan (kuru) arazilerde yetiştirilen ürünler, uygulanan münavebe düzeni ve esas alınacak kapitalizasyon oranı farklı olmaktadır. Sulanabilir arazilerde elde edilebilecek net gelir daha fazla olmakta ve arazi değeri de daha yüksek saptanmaktadır. Bu aşamada karşılaşılan sorun arazinin hangi durumda sulanabilir kabul edileceğidir. Bu husus esasen Yargıtay kararlarında da açıklanmıştır (Y 5. H.D. E.2003/10273; Y 18. H.D. E.2002/2366; E.2002/7810; E.2005/8721). Öncelikle arazi üzerinde bir su kaynağı (artezyen, kuyu vb.) olup olmadığı incelenmelidir. Bunun dışında arazinin DSİ kanalından ya da kooperatif vasıtasıyla sulanıp sulanmadığı araştırılmalıdır. Esasen bu konuda en çok tartışılan hususlardan biri de dere kenarındaki arazilerin hangi durumda sulanabilir kabul edileceğidir. Yargıtay kararları gereği bilirkişiler derenin debisine bakarak yaz ve kış aylarında ilgili arazinin sulu tarıma ne derece imkan tanıdığını ortaya koymaktadırlar. Bir diğer tartışma konusu ise, parselinde su kaynağı olan bir malikin, su kaynağı olmayan bir başka parselini bu kaynak ile sulaması ve su kaynağı olmayan parselin kamulaştırılması durumunda arazinin nasıl değerlendirileceğidir. Aslında DSİ kayıtlarından bir bölgedeki parsel ve arazilerin hangilerinde artezyen veya kuyu olduğu bilgisine ulaşılabilmektedir. Ancak çok sayıda kayıt dışı ve kaçak su kaynağından da yararlanılması bazı hususların ilgili arazilerde inceleme yapılarak ortaya konmasını zorunlu kılmaktadır.

Bir arazinin gelir yöntemine göre değerinin saptanabilmesi için öncelikle ilgili arazide hangi ürünlerin yetiştirildiğinin ortaya konması gerekmektedir. Daha sonra bu ürünlerden hareketle ilgili araziden elde edilebilecek yıllık ortalama net gelir saptanacaktır. Kamulaştırmalarda arazinin bulunduğu bölgede kuru ve sulu koşullarda yetişen ürünlerle ilgili bilgiler öncelikle İl ve İlçe Tarım Müdürlüğü’nden derlenmektedir. Ayrıca değerlendirme komisyonları ve bilirkişiler arazi incelemeleri sırasında da bazı tespitler yapmaktadır. Örneğin kuru koşullarda kavun, nohut ve tütün gibi ürünler buğday, arpa ve fiğе göre, sulu koşullarda ise domates, silajlık mısır ve biber gibi ürünler patates, pamuk ve buğday gibi ürünlere göre daha yüksek net gelir sağlamaktadır. Bu nedenle, gerek değerlendirme komisyonlarının, gerekse bilirkişilerin yöre koşullarına uygun ve emsal arazi değerine yakın değer saptamaya yönelik ürün deseni tercih ettikleri de gözlemlenmektedir. Bu konuda karşılaşılan bir diğer sorun ise, arazi tarımsal üretim için kullanılmıyorsa ve boş durumda ise hangi ürünlerin esas alınacağıdır.

Araziden elde edilen gelirin saptanmasında dikkat edilecek bir diğer husus ta münavebe düzenidir. Yargıtay kararları gereği, sulu ve kuru arazilerden elde edilecek yıllık ortalama net gelir yörede ve ilgili arazide uygulanan münavebe düzenlerine göre hesaplanmaktadır. Bu konudaki bilgiler öncelikle İl ve İlçe Tarım Müdürlüğü’nden derlenmektedir. Ayrıca değerlendirme komisyonları ve bilirkişiler arazi incelemeleri sırasında da bazı tespitler yapmaktadır. Ancak ürün seçiminde olduğu gibi münavebe düzenlerinin belirlenmesinde de yaklaşım tarzı emsal değere yakın sonuç veren düzeni esas almak yönündedir. Bu konudaki bir diğer sorun, İl ve İlçe Müdürlüklerinden alınan bilgilerin zaman zaman tutarsız olmasıdır. Yörede yasal olarak sınırlanan, üretimi olmayan ya da zaman içerisinde üretimi çok azalan ürünler yaygın üretim şekliymiş gibi gösterilebilmektedir.

Kamulaştırıcı kurumların değerlendirme komisyonları, arazi kamulaştırma değerlerinin saptanmasında yöreden derledikleri verileri kullanabilmektedir. Ancak bilirkişiler, Yargıtay kararları gereği sadece kurum (İl ve İlçe Tarım Müdürlükleri) verilerini kullanmaktadır (Y 5. H.D. E.2005/12928; E. 2006/6848; Y 18.H.D. E.2005/7606; E.2006/2620; 2007/1507; 2007/1656; 2008/9953). İl ve İlçe Tarım Müdürlükleri ürünlerden elde edilen net geliri saptarken brüt üretim değerinden üretim masraflarını çıkarmaktadır. Üretim masraflarını hesaplarken ise; değişken masraflara, arazi kirasını, değişken masrafların faiz karşılığını ve yönetim karşılığını (genel idare giderini) (%3) eklemektedir. Değerlemelerde, arazinin kullanım karşılığı, yani ondan elde edilebilecek rant (net gelir) saptanmaya çalışıldığı için arazi kirası masraf unsuru olarak zaten dikkate alınmamaktadır. Ancak, değişken masrafların faiz karşılığının ve yönetim karşılığının da dikkate alınmaması gerektiği konusunda Yargıtay kararları bulunmaktadır (Y 18.H.D. E.2003/7981) ve bu durum tartışma konusu olmaktadır. Esasen gelir yöntemine göre bu masraf unsurlarının da dikkate alınması gerekmektedir (Coşar ve Engindeniz, 2011). Nitekim faiz ve yönetim karşılığı dikkate alınmadan hesaplanan gelirin, arazinin yıllık ortalama net geliri olmayacağı ileri sürülmektedir (Tanrıvermiş vd. 2008a; 2008b).

Kamulaştırıcı kurumlar arazi değerlerinin saptanması amacıyla kullanacakları kapitalizasyon oranını, değerlendirme komisyonlarının yöreden elde edecekleri bilgiler ile ya da kamudaki ve özel sektördeki kurumlara yaptırdıkları araştırma sonuçlarına göre belirlemektedir. Bilirkişiler ise Yargıtay kararları gereği sulu arazilerde %5, kuru arazilerde %6 kapitalizasyon oranını kullanılmaktadır (Y 5. H.D. E.2004/1744; Y 18. H.D.E.2004/10271; E.2005/5765; E.2006/9686; E.2006/8387; E.2007/5620; E.2008/11141). Kapitalizasyon oranı değiştikçe arazinin değeri de değişmektedir. Dolayısıyla kapitalizasyon oranının her bölgede aynı oranda uygulanması ile objektif sonuçlar elde edilememekte ve arazi değerinin olduğundan daha farklı hesaplanmasına neden olmaktadır (Coşar ve Engindeniz 2013).

Kamulaştırmalarda arazi değerlemesi ile ilgili olarak karşılaşılan hususlardan biri de İl ve İlçe Müdürlüklerinde o döneme ait verilerin hazır olmaması konusunda nasıl hareket edileceğidir. Uygulamada bilirkişiler çoğunlukla bir önceki yılın verilerine göre hesaplama yaptıktan sonra saptadıkları değeri Toptan Eşya Fiyatları Endeksini (veya Üretici Fiyatları Endeksi) kullanarak arttırmaktadırlar. Ancak bunun yerine, bir önceki yılın verileri ile değerlemenin yapılmasını ve

• Değerlemenin doğru yapılabilmesi ve elde edilen sonuçların sağlıklı olarak yorumlanabilmesi için değerlemenin amacının bilinmesi gerekmektedir. Değerleme çalışmaları farklı amaçlar (kamulaştırma, sigorta, vergilendirme vb.) için yapılmakta ve amaca göre de farklı yöntem kullanılmaktadır. Bu nedenle öncelikle değerlemenin hangi amaçla yapıldığı ortaya konmalıdır.

• Değerin doğru olarak belirlenmesinde değerlendirme komisyonları ve bilirkişiler önemli rol oynamaktadır. Bundan dolayı değerlendirme çalışmalarında yöreyi iyi bilen, tarım ile ilgili hem teknik, hem de ekonomik açıdan bilgi sahibi kişilerin görev alması gerekmektedir.

• Gelir yöntemiyle doğru bir değerlendirme yapabilmek için yöreye uygun kapitalizasyon oranının belirlenmesi önem taşımaktadır. Fakat kapitalizasyon oranı bölgeden bölgeye hatta araziden araziye göre farklılık gösterebileceğinden dolayı yapılacak bilimsel çalışmalar ile her yöre için bu oranının saptanması önemli katkılar sağlayacaktır.

• Gelir yöntemine göre değerlemede net gelirin de gerçekçi ve doğru hesaplanması gerekmektedir. Kamulaştırmalarda Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl ve İlçe Müdürlükleri verileri kullanılmaktadır. Ancak diğer değerlemelerde tarım işletmelerinde kayıt tutulmaması nedeniyle gerekli verilerin elde edilmesinde bazı güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle tarım işletmelerinde üreticilerin bilinçli olarak kayıt tutmaları teşvik edilmelidir. Nitekim Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı bu yönde çeşitli uygulamalar başlatmıştır.

• Tarım arazilerinde gelir yöntemine göre değerlendirme yapabilmek için zaten bilinmeyen durumundaki araziden elde edilen rantın (net gelir) saptanmasına çalışılmaktadır. Dolayısıyla arazinin rantı olarak da değerlendirilebilecek kirasının üretim masraflarına dahil edilmemesi gerekmektedir. Bununla birlikte, üretim masraflarına sermaye faizi ve yönetim karşılığının da mutlaka eklenmesi gerekmektedir. Sermaye faizi, üretimde kullanılan sermayenin fırsat maliyetidir. Özellikle kendi sermayesi ile üretim yapan üreticiler üretim faaliyetinde kullandıkları üretim girdileri tutarını (değişken masraflar) başka bir alternatif alanda kullanmaları durumunda belirli bir faiz geliri elde etme olanağına sahip olabileceklerdir. Ancak üretime yönelen üreticiler bu faiz gelirinden vazgeçmiş olmaktadır. Dolayısıyla değişken masrafların faiz karşılığının (alternatif maliyet olarak) üretim masraflarına eklenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, günümüzde tarımsal üretim yapan küçük üreticilerin birçoğu değişken masraflarını karşılayabilmek için kredi kullanmakta ve belirli bir faiz ödemektedir. Bu şekilde değerlendirildiğinde de değişken masrafların faiz karşılığının üretim masraflarına eklenmesi gerektiği ortadadır. En önemlisi de üretim faktörü durumundaki sermayenin üretimden faiz olarak pay alması da doğaldır. Bunun dışında, üreticiler işletmelerinin sevk ve idaresi ile sosyal ve ortak hizmetleri de üstlenmektedirler. Bu idare ve hizmetlerin yerine getirilmesi karşılığının da (yönetim karşılığı) üretim masraflarına eklenmesi gerekmektedir.

• Değerleme çalışmalarında en iyi sonuçlar pazar değeri ve gelir yöntemleri birlikte kullanıldığında alınabilmektedir. Bu nedenle değerlendirme komisyonları ve bilirkişiler arazilerin pazar değerleri ile gelir yöntemine göre saptanan değerlerini karşılaştırarak bir sonuca varması gerekmektedir.

• Meyve bahçelerine yönelik değerlemelerde periyodik net gelirlerin kapitalizasyonu uygulanmalıdır. Bu aşamada öncelikle çıplak arazi değeri saptanmalı, daha sonra ağaçlı arazi ve ağaç değerleri hesaplanmalıdır.

• İl ve İlçe Tarım Müdürlüklerinde yörede yetişen ürünlerin verim, fiyat ve maliyet verilerinin sağlıklı saptanması konusunda özel alt birimler oluşturulmalı, yetişmiş eleman ve otomasyon kullanımı sağlanmalıdır.

• Günümüzde birçok alanda olduğu gibi değerlendirme alanındaki çalışmalarda da kantitatif yöntemler kullanılmaktadır. Değerleme çalışmalarında regresyon analizi, hedonik fiyat analizi gibi yöntemler dışında son zamanlarda Analitik Hiyerarşi Süreci (AHS) ve Gri İlişkisel analiz yöntemleri de kullanılmaya başlanmıştır. Araştırmacıların bu yöndeki araştırma sayısını arttırmaları gerekmektedir.

• Değerleme çalışmalarında arazinin değerini etkileyen faktörler büyük önem taşımaktadır. Ancak uygulamada bu faktörlerin dikkate alınmaması nedeniyle objektif değerler elde edilememektedir. Hedonik fiyat analizi ile değere etki eden faktörlerin saptanması ile objektif sonuçların elde edilmesi mümkündür. Özellikle kamulaştırma bedelinin tespitinde yaşanan anlaşmazlıklar büyük bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Gri İlişkisel Analiz ve AHS yöntemi ile değere etki eden faktörlerin değere eklenmesi bu sorunu çözmektedir. Gri İlişkisel Analiz ile her parsel için özel olarak kapitalizasyon oranı tespit etmek heterojen yapıdaki tarım arazileri için ortalama bir kapitalizasyon oranı kullanılması problemini ortadan kaldırmaktadır. AHS yöntemi ise her bir parsel için değeri etkileyen her faktörün ayrı ayrı etki derecelerini belirleyerek değere eklenmesini sağlamaktadır.

• Dünyanın farklı ülkelerinde yapılan arazi değerlendirme çalışmalarında coğrafi bilgi sistemleri (CBS) teknolojilerinden yararlanıldığı görülmektedir. Arazi değerlendirme çalışmalarında CBS kullanılarak elde edilen değer haritaları ile değerlendirme işlemleri daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirilmekte ve bu şekilde kurumların çalışmalarına kolaylık sağlanabilmektedir. Diğer taraftan CBS ile daha objektif ve doğru sonuçlar elde etme imkanı sağlanmakla birlikte, aynı bölgede çıkan değer farklılıklarının önüne de geçilebilmektedir. Türkiye'de CBS'nin arazi değerlemesinde kullanılmasıyla ilgili çalışmalar çoğunlukla Harita Mühendisleri tarafından yapılmaktadır. Tarım Ekonomistlerinin ana çalışma alanlarından biri olan değerlendirme alanındaki çalışmalarda etkinliğin sağlanması ve doğru sonuçlara ulaşılması için Harita Mühendisleri ve Tarım Ekonomistleri ortak çalışmalar yapmalıdır.

KAYNAKLAR

- Coşar G., Engindeniz S., (2011), Tarım arazilerinin değerlendirilmesinde coğrafi bilgi sisteminden yararlanma olanakları, Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 43(3), 283-290.
- Coşar G., Engindeniz S., (2013), Tarım arazisi değerlerinin hedonik analizi: İzmir'in Menemen ilçesi örneği, Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 50(3), 241-250.
- DSİ, (2014), Faaliyet raporu-2013, <http://www.dsi.gov.tr/stratejik-planlama/faaliyet-raporlari>, [Erişim: 25.12.2014].
- Engindeniz S., (2000), Türkiye'de kamulaştırmaya yönelik arazi değerlerinin belirlenmesinde gelir yöntemini uygulama güçlükleri ve bazı öneriler, TKK Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi, 130, 66-76.
- Engindeniz S., (2001a), Meyve arazilerinin değer takdirinde uygulanabilecek esaslar: İzmir'in Tire ilçesinde incir arazilerinin değer takdiri üzerine bir araştırma, TZOB Yayın No:214, Ankara, 2001, 105 s.
- Engindeniz S., (2001b), Beydağ barajı göl alanında kalan tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılabilirlik oranının saptanması üzerine bir araştırma, Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 38(2-3), 95-102.
- Engindeniz S., (2010), Tarım arazilerinin kamulaştırılmasında gelir yöntemini uygulama esasları, GTHB Türktarım Dergisi, 192, 53-57.
- Engindeniz S., Yercan M., Adanacıoğlu H., (2009), Gördes Barajı göl alanında kalan tarım arazilerinin kamulaştırılmasında kullanılabilirlik arazi gelirlerinin, kapitalizasyon oranlarının ve birim arazi değerlerinin saptanması üzerine bir araştırma, Yediveren Matbaacılık, İzmir, 95 s.
- Ereeş E., Engindeniz S., (2011), Sera değerlerinin gelir yöntemine göre saptanması: İzmir'in Menderes ilçesi örneği, Tarım Ekonomisi Dergisi, 17(1), 1-8.
- Gülten Ş., (2000), Kıymet takdiri, Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayın No:202, Erzurum, 213 s.
- Gülten Ş., (2001), Kıymet takdirinde gelir ve piyasa değeri yöntemleri (bilirkişilik), Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Ders Notları Yayın No:77, Erzurum, 42 s.
- Keskin G., (2007), Ziraat Mühendisi bilirkişilerin eğitim gereksinimi ve uygulamada karşılaştıkları sorunlara ilişkin bir araştırma, Harran Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 11(3-4), 15-22.
- MEGEM (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), (2014), Kamulaştırma işlemleri, <http://www.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/edinimislemleri/Kamulastirma.aspx>, [Erişim: 25.12.2014].
- Mülayim Z.G., (2008), Tarımsal değer biçme (genel-özel-yasal), Yetkin Yayınları, Ankara, 358 s.
- Rehber E., (1984), Tarımsal arazi kıymetlerinin takdiri üzerine bir araştırma, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayın No:894, Ankara, 57 s.
- Rehber E., (2012), Tarımsal değerlendirme ve bilirkişilik, Ekin Yayınları, Bursa, 178 s.
- Tanrıvermiş H., Gündoğmuş E., Demirci R., (2004), Arazilerin kamulaştırma bedellerinin takdiri: tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin takdirinde kullanılabilirlik oranları, arazi gelirleri ve birim arazi değerleri, EDUSER Yayınları, Ankara, 422 s.
- Tanrıvermiş H., Akipek Ş., Bayramın İ., Gün A.S., Aliefendioğlu Y., (2008a), Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki arazilerin gelirleri, kapitalizasyon oranları ve birim arazi değerlerinin araştırılması, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1, Ankara, 163 s.
- Tanrıvermiş H., Akipek Ş., Bayramın İ., Gün A.S., Aliefendioğlu Y., (2008b), Bağbaşı Barajı ve Hidroelektrik Santrali ve Mavi Tünel Projesi kamulaştırma alanındaki arazilerin gelirleri, kapitalizasyon oranları ve birim arazi değerlerinin araştırılması, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:2, Ankara, 164 s.
- Tanrıvermiş H., Aliefendioğlu Y., Demirci R., Arslan M., (2011), Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi kamulaştırma alanında arazi gelirleri, kapitalizasyon oranı, arazi değerleri ve kamulaştırma bedellerinin analizi, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:8, Ankara, 173 s.
- TÜİK, (2014), Tarımsal istatistikler, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/bitkiselapp/bitkisel.zul>, [Erişim: 27.12.2014].
- Yomralıoğlu T., Çete M., (2005), Türkiye İçin Sürdürülebilir Bir Arazi Politikası İhtiyacı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara.