

PAPER DETAILS

TITLE: Kamulastırma bilgi sistemi (KaBİS) altyapısı kurulması

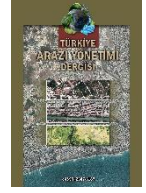
AUTHORS: Kemal Çelik

PAGES: 48-55

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3675690>



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



Kamulaştırma bilgi sistemi (KaBİS) altyapısı kurulması

Kemal Çelik*¹

¹Gümüşhane 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 değişikliklerle taşınmazı kamulaştırılan kişi dava açmayıp, kamulaştırma yapan idarenin "kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası" açarak gayrimenkulün öncelikle bedeli belirlenmeye başlanmıştır. 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 Kanunun 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 değerlemesinde konumsalılık 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 edilebildiği 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 değerlemede kullanılacak 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 değerlemede 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 Kanunun 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, arsalarda, 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 ölçütleri 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 kullanılabileceği 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 öğeler 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 bulundukları 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 kullanılabilecek 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 değerlemesi 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

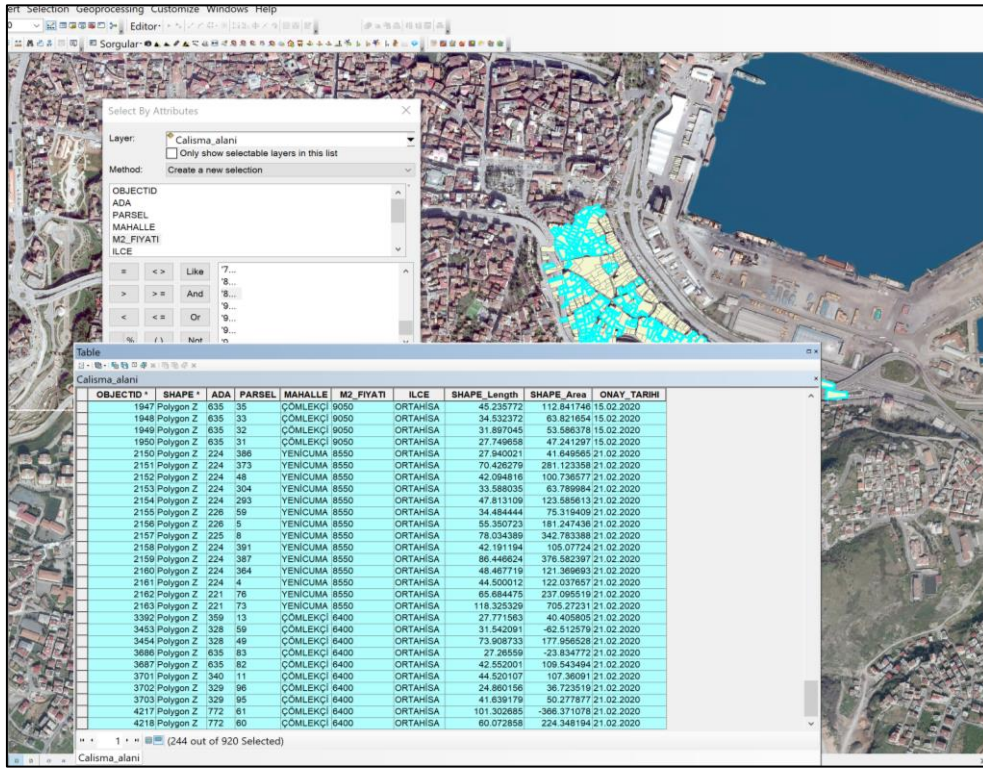
Yapılan araştırmalar sonucunda Trabzon ilinde birçok yerde ve yoğun bir şekilde kamulaştırma işlemi yapıldığı tespit edilmiştir. Daha fazla örnek bulunması ve yapılan çalışmanın bütüncül ve anlamlı sonuçlar vermesi açısından çalışma alanı olarak Trabzon ilindeki kamulaştırmalar baz alınmıştır. Bu kapsamda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

Bu çalışma kapsamında Çömlekçi, Boztepe ve Yenice 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 ortamındaki sayısal veri çalışmaları şeklinde ifade edilebilir.

Arazi çalışmaları kapsamında; Çömlekçi, Boztepe ve Yenice 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^2 değeri bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Aynı cadde ve sokağa bakan iki parselin ₺/m^2 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^2 birim fiyatı parsel verisi olarak sisteme girilmiştir.

Oluşturulan bu veri tabanı içine bu aşamadan sonra davalar kapsamında ulaşılabilen m^2 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.

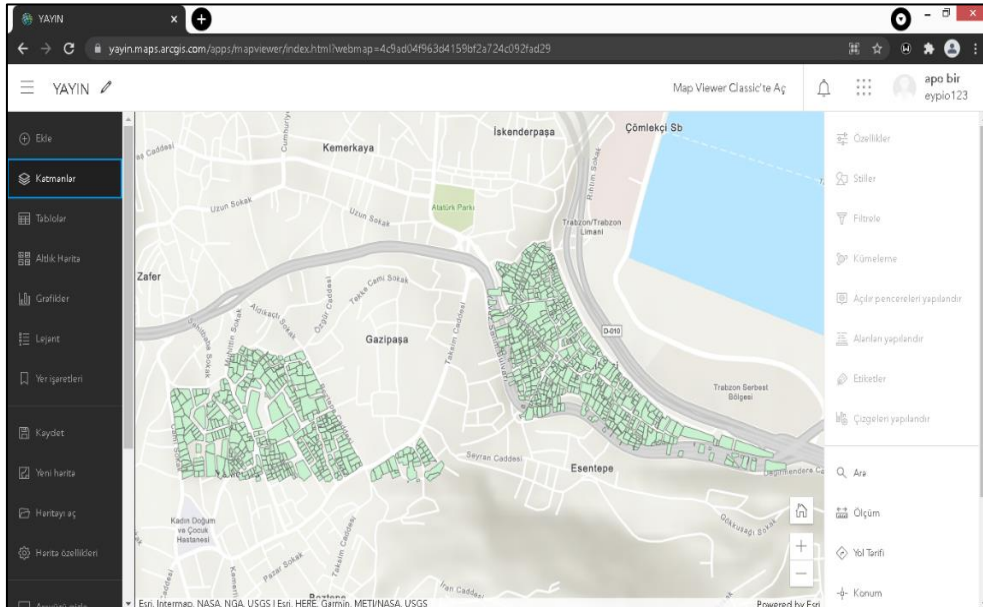
Hazırlanan veri tabanı içindeki öznitelik verilerine yönelik her türlü konumsal ve konumsal olmayan sorgulamalar yapılabilmektedir. Örneğin “Çömlekçi” mahallesinde m^2 kamulaştırma birim fiyatı “6000 ₺ ve üzerindeki” yerlerin gösterilmesi istenildiğinde tek bir sorgulama ile tüm yerler gösterilebilmektedir.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



Şekil 1. Kamulaştırma m² 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

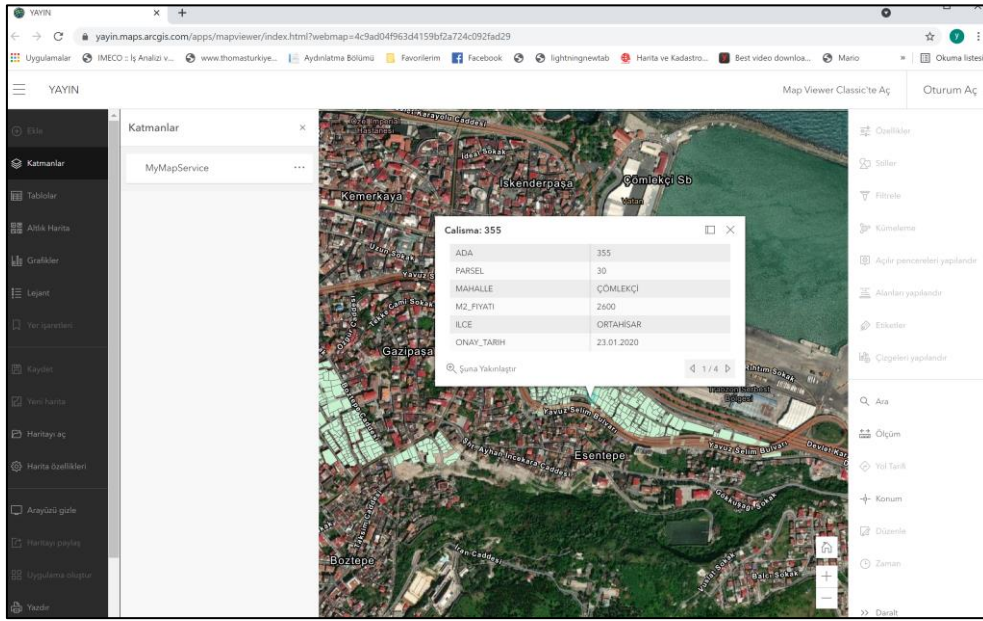
gerçekleştirilir. Yapılan bu işlemler ile ArcMap üzerinden yayın işlemi tamamlanmıştır. Yapılan tüm bu işlemlerden sonra kamulaştırma verilerinden oluşan veri tabanındaki veriler üretilen web adresi üzerinden kullanıcıya sunulmuştur (Şekil 2).



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 m² fiyatını, hangi tarihte bu fiyatın onaylandığını kullanıcı ister cadde sokak isterse de uyu

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 değer 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 değerlemesi 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 esaslı 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.
- Ertas, 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 değerlendirme*. 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 değerlemesi: 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/>