

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ TAŞINMAZ DEĞERLEMEYE
ETKİSİ (DEĞER ARTIŞI VEYA AZALIŞI): ERZURUM İLİ, DAPHAN OVASI
PROJESİ**

Hüseyin İLHAN

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2014**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ TAŞINMAZ DEĞERLEMeye ETKİSİ
(DEĞER ARTIŞI VEYA AZALIŞI): ERZURUM İLİ, DAPHAN OVASI PROJESİ

Hüseyin İLHAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Günay ERPUL

Arazi toplulaştırma çalışmaları, Erzurum İli'nin iklim koşulları da dikkate alınarak arz talep ilişkisi çerçevesinde bugüne kadar büyük ölçekte hiç uygulanmamıştır. Ancak son yıllarda yaşanan ekonomik ve teknolojik gelişmelere paralel şekilde gelişkin ileri tarımsal tekniklere geçiş düşüncesi içerisinde insanların arazi toplulaştırma çalışmalarına ilgileri artmıştır.

Eski adı ile Iğdır Tarım Reformu Bölge Müdürlüğü, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa dayalı olarak ihaleli şekilde 2008 yılında ilk olarak Erzurum İli'nin kuzeyinde bulunan ve yaklaşık deniz seviyesinden 1700 metre yükseklikte, 8200 hektarlık alanda büyük ölçekte arazi toplulaştırma çalışmalarına başlamıştır. Yapılan bu çalışmada toprak endeksi ve taşınmazların rayiç bedelleri hesaplandıktan sonra bu iki ölçüte bağlı olarak ortalama arazi derecelendirmesi yapılarak bloklara göre yeni parsellerin dağıtımı yapılmıştır. Dağıtıma esas olan arazi derecelendirmesi yapılırken taşınmazları olumlu veya olumsuz şekilde etkileyen kamulaştırma, irtifak vb. etkenler dikkate alınmamıştır.

Yapılan işlerin ihaleli olarak yapılmış olması, süresinin kısıtlı olması ve yüklenici açısından ticari bir beklentinin var olması nedenleriyle arazi toplulaştırması dağıtımları esnasında süreyi uzatacak dava ve itirazların az olması için genellikle komşu olan veya aynı blok içerisinde kalan parseller birleşmiştir. Genel anlamda parsellerin olabildiğince toplu bir şekilde birleştirme kaygısından uzak kalınmıştır. Daphan Ovası arazi toplulaştırma çalışmalarında parsellerin birleşmesi neticesinde yaklaşık olarak parsel sayısı % 45 oranında azalmıştır. Malik sahipleri ile yapılan mülakat formları sonucu oluşan arazi istek haritası sadece AT dağıtımlarında altlık olarak kullanılmış ancak büyük bir katılım sonucu meydana gelen bu mülakat haritaları arazi derecelendirmesinde mevzuat gereğince dikkate alınmamıştır, öyle ki yapılan bu çalışmaların önemli bir eksikliğini oluşturmaktadır. Bu nedenle arazi toplulaştırma çalışmalarının her safhasında taşınmaz değerlendirme konusunda eğitim almış uzmanlara ihtiyaç bulunmaktadır.

2013, 62 sayfa.

Anahtar Kelimeler: Arazi Toplulaştırması, Arazi Dereceleme, Rayiç Bedel, Taşınmaz Değerleme, Daphan Ovası.

ABSTRACT

Term Project

**THE EFFECTS OF LAND CONSOLIDATION ON THE REAL ESTATE VALUATION:
(VALUE INCREASE or DECREASE) IN THE DAPHAN PLAIN, ERZURUM**

Hüseyin İLHAN

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Günay ERPUL

Land consolidation works have never been applied on a large scale in Erzurum due to the climatic conditions of the region within the supply-demand relationships. However, land consolidation works have recently drawn the attention of both regional land-use planners and rural people in parallel to better farm economics relying upon the advanced agricultural technologies

Beforehand, the former Iğdır Regional Directorate of Agrarian Reform initiated a large scale land consolidation work on 8200 ha agricultural land at the altitude of 1,700 meters asl in the north of Erzurum based on the Regulations of Irrigated Lands with Agrarian Reform Law No: 3808. In this work, after calculations of soil indexes and the current (market) values of the properties were implemented, by an average land rating on the basis of either criteria, new parcels had been distributed according to the arrangement of blocks. During the land distributions by ratings, such factors as expropriation, servitude etc, which might affect the property prices either favorably or adversely, were not considered at all.

During the land consolidation, due to the commercial expectations in terms of the contractor, limited time and bidding, adjacent parcels in the same block were merged in order to reduce litigation and appeals that could prolong the time of implementation. In general terms, a notion that parcels should be as merged as possible was not applied. As a result of the parcel aggregation of the Daphan Plain land consolidation works, the number of parcels decreased approximately 45%. Land request maps, come forth as a result of the interviews with the property owners, were only used as a basis for land deployments although not considered in the real estate valuation in pursuance of the land rating regulation in action. In fact, this shows a significant pursuance flaw of the works. Therefore, experts, who are trained on real estate valuation, are needed in the all steps of land consolidation works.

2013, 62 pages.

Keywords: Land Consolidation, Rating for Land Evaluation, Current, Value, Real estate Valuation, Daphan Plain.

TEŞEKKÜR

Öncelikle beni bugünlere getiren ve eğitimime her anlamda destek sağlayan annem Hatice İLHAN'a ve kardeşlerime çok teşekkür ederim. Her hafta sonu Erzurum'dan kalkıp Ankara yollarına düşerken bana göstermiş oldukları anlayış, sabır ve destekleri için eşim Esra İLHAN ve minik kızım Elif İLHAN'a çok teşekkür borçluyum. Dönem projesi çalışmamda her türlü desteğini esirgemeyen değerli danışman hocam sayın Prof. Dr. Günay ERPUL'a, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Başkanı değerli hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, lisans eğitimim boyunca Rektörümüz olan ve Harita Mühendisliğinin temel taşlarından birisi, üstadımız, Sayın Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ'e, Erzurum Tapu ve Kadastro VIII. Bölge Müdürü Ali ATAMAN'a, diğer hocalarıma, arkadaşlarıma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü çalışanlarına teşekkürlerimi sunarım.

Hüseyin İLHAN
Ankara, Haziran 2014

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	1
TEŞEKKÜR	iii
SİMGELER DİZİNİ.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	viii
EKLER DİZİNİ.....	ix
1. GİRİŞ	10
2. KURAMSAL TEMELLER.....	12
3. METARYEL VE YÖNTEM	15
3.1 Daphan Ovasının Özellikleri	15
3.2 Daphan Ovası Arazi Derecelendirme Haritası	17
3.3 Daphan Ovası Arazi Topplulaştırma Çalışma Sınırı.....	21
3.4 Daphan Ovası Arazi Topplulaştırma Çalışması Mülkiyet Durumu	22
3.5 Daphan Ovası Arazi Topplulaştırma Çalışması Kadastro Durumu	23
3.6 AT Çalışmasının Aşamaları.....	25
4. BULGULAR VE TARTIŞMA	29
4.1 Daphan Ovası Derecelendirme Haritası ve Kadastral Altlıkları	29
4.2 Daphan Ovasında Bulunan Taşınmazların Parçalanma Sebepleri	32
4.3 Daphan Ovası Arazi Topplulaştırma Çalışma Analizleri	35
4.3.1 AT listesi ve yeni dağıtım haritas.....	24
4.3.1.1 Daphan ovası arazi toplulaştırması 1. analiz çalışması.....	35
4.3.1.2 Daphan ovası arazi toplulaştırması 2. analiz çalışması.....	36

4.3.1.3 Daphan ovası arazi toplulaştırması 3. analiz alışması.....	37
4.3.1.4 Daphan ovası arazi toplulaştırması 4. analiz alışması.....	38
4.3.1.5 Daphan ovası arazi toplulaştırması 5. analiz alışması.....	39
4.4 Mülakat Formunun Taşınmaz Deęerlemesine Olan Etkisi.....	41
4.5 Bloklara Göre Üretilen Parselasyon Planı	43
4.6 AT alışma Alanı İçerisindeki Kamulaştırma alışmaları	43
4.7 AT Öncesi ve Sonrası Mülkiyet Durumu	45
4.8 Taşınmazlar Arasında Kalan Kadastro Harici Bořluklar	47
4.9 AT Uygulamasında Yol ve Su Kanallarının Durumu	48
4.10 Daphan Ovası AT alışmasına Yapılan İtiraz ve Davalar	50
5. SONUÇ	52
KAYNAKLAR.....	54
EKLER	55
ÖZGEÇMİŐ	61

SİMGELER DİZİNİ

AT	Arazi Topplulaştırması
BOTAŞ	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DSİ	Devlet Su İşleri
KGM	Karayolları Genel Müdürlüğü
KM	Kadastro Müdürlüğü
MEGSİS	Mekânsal Gayrimenkul Sistemi
SAT	Sulu Arazi Tasnifi
TEDAŞ	Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TM	Tapu Müdürlüğü
TRBM	Tarım Reformu Bölge Müdürlüğü
TRGM	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1	Daphan Ovası uydu görüntüsü.....	15
Şekil 3.2	Daphan Ovasında arazi plansızlığını gösteren bir uydu görüntüsü.....	16
Şekil 3.3	Daphan Ovası toprak endeks harita kesiti.....	20
Şekil 3.4	Daphan Ovası toprak endeksini belirlemek için açılmış sondaj kuyuları.....	20
Şekil 3.5	Daphan Ovası Arazi Toplulaştırma çalışma sınırı uydu görüntüsü.....	21
Şekil 3.6	AT kadastral durumu gösteren sayısal harita.....	23
Şekil 3.7	Daphan Ovası içerisinde kalan 1/5000' lik pafta örneği.....	24
Şekil 3.8	Arazi Toplulaştırma çalışma aşamaları şeması.....	26
Şekil 3.9	1/5000 ölçekli sayısal halihazır harita kesiti.....	26
Şekil 3.10	Sayısal orto foto kesiti.....	27
Şekil 4.1	Toprak Endeksi Haritası.....	30
Şekil 4.2	Sayısallaştırılmış Çizgisel Kadastro Haritası.....	31
Şekil 4.3	BOTAŞ Boru Hattının Uygulama Öncesi Kadastro Paftasındaki Durumu.....	32
Şekil 4.4	BOTAŞ Boru Hattının Uygulama Sonrası Kadastro Paftasındaki Durumu.....	33
Şekil 4.5	AT Dağıtım Listesinin Harita Durumu.....	36
Şekil 4.6	AT Dağıtım Listesinin Harita Durumu.....	37
Şekil 4.7	AT Dağıtım Listesinin Harita Durumu.....	38
Şekil 4.8	AT Dağıtım Listesinin Harita Durumu.....	39
Şekil 4.9	AT Dağıtım Listesinin Harita Durumu.....	40
Şekil 4.10	Mülakat Formu Sonucu Üretilen İstek Haritası.....	41
Şekil 4.11	Toplulaştırma Çalışması Blok ve Parselasyonu Gösteren Plan.....	43
Şekil 4.12	Toplulaştırma Çalışması Alanı İçerisinde Kalan Enerji Nakil Hatları.....	44
Şekil 4.13	AT Eski ve Yeni Durumu Gösteren Harita Kesiti.....	45
Şekil 4.14	AT Çalışmasının Eski ve Yeni Durumu Gösteren Uydu Görüntüsü.....	46
Şekil 4.15	Taşınmazlar Arasındaki Sınır Boşluklarına Gösteren Uydu Görüntüsü.....	47
Şekil 4.16	Toplulaştırma Sahasındaki Yol ve Kanal Durumlarını Gösteren Kesit.....	48
Şekil 4.17	Toplulaştırma Sahasındaki Yol ve Kanal Durumlarını Gösteren Kesit.....	49
Şekil 4.18	Toplulaştırma Sahasındaki Yol ve Kanal Durumlarını Gösteren Kesit.....	49
Şekil 4.19	Toplulaştırma Öncesi Yolu Olmayan Kadastro Parsellerini Gösteren Harita.....	50

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 AT uygulamasına giren ve uygulama sonucunda yeni oluşan parsel sayısı.	23
Çizelge 4.1 Özel amaçlı kamulaştırılması yapılan parsellerin ilk ve son durumu.....	34
Çizelge 4.2 AT-8 Listesi.....	35
Çizelge 4.3 AT-8 Listesi.....	36
Çizelge 4.4 AT-8 Listesi.....	37
Çizelge 4.5 AT-8 Listesi.....	38
Çizelge 4.6 AT-8 Listesi.....	39

EK LİSTESİ

EK 1- Daphan Ovası Arazi Toplulaştırma Çalışması Askı İlan Yazısı.....	55
EK 2- Daphan Ovası Arazi Toplulaştırma Dönüşüm Parametresi.....	56
EK 3- Daphan Ovası Arazi Toplulaştırma Çalışması Ada Bölüm Krokisi.....	57
EK 4- Daphan Ovası Arazi Toplulaştırma Çalışması AT 1 Listesi.....	58
EK 5- Erzurum İli, Daphan Ovası Arazi Toplulaştırma Çalışması AT 6.1 Listesi.....	59
Ek 6- Daphan Ovası GPS Ölçü ve Hesap Kontrolü Yazışması.....	60