

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**ORMAN VASFİNİ YİTİRMİŞ ARAZİLERİN DEĞERLEMESİ: ANKARA İLİ
KIZILCAHAMAM İLÇESİ ÖRNEĞİ**

Kerim ÜSTÜN

TARIM EKONOMİSİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2009**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

ORMAN VASFİNİ YİTİRMİŞ ARAZİLERİN DEĞERLEMESİ: ANKARA İLİ KIZILCAHAMAM İLÇESİ ÖRNEĞİ

Kerim ÜSTÜN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı

Danışman : Doç. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Araştırmanın amacı, orman vasfını yitirmiş ve kamuoyunda 2B arazileri olarak bilinen arazilerin değerlendirilmesi ve değerlendirme yöntemlerinin seçilen örnek olay çerçevesinde incelenmesidir. Araştırmada öncelikle ülkemizde 2B tartışması teorik yönden incelenmiş ve günümüze kadar yapılan çalışmalar (satışa hazırlama, satış yöntemleri, değerlendirme ve uygulama işlemleri) kısaca değerlendirilmiş ve daha sonra İç Anadolu Bölgesi'nde 2B arazilerinin en yüksek payı aldığı Ankara-Kızılcahamam İlçesi'ndeki taşınmazlar yönünden konu araştırılmıştır.

Cumhuriyet döneminde işgal edilen 2B alanlarının satışının yapılması için yasal düzenlemeler yapılmışsa da bu düzenlemeler Anayasaya aykırılığı nedeniyle iptal edilmiş, satışları yapılamamıştır. 31.8.1956 tarih ve 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin B bendinde sayılan yerler son 15-20 yıldanberi yoğun olarak tartışılmakta ve hatta hükümetlerin kamu gelirlerini artırma stratejileri arasında 2B arazilerinin satışı önerilmektedir. Türkiye'de 68 ilde yaklaşık 3500'e yakın yerleşim yerinde 473.419 ha 2B kapsamında arazi bulunmaktadır. Tarımsal üretimde kullanılan 2B arazilerinin toplam içindeki payı % 74,14'tür. 2B arazilerinin çoğunluğunu orman içi ve çevresindeki yerleşim yerlerindeki araziler oluşturmaktadır.

İncelenen İlçede 46.228 da 2B kapsamında arazi bulunmakta olup, bunun % 96,15'i tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Araştırma sonuçları 2B arazilerinin hanelerin gelirleri içindeki payının oldukça yüksek olduğunu göstermektedir. İlçede 2B arazisinden yararlanan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,5 da olup, bunun % 61,5'ini 2B arazileri oluşturmaktadır. 2B arazisinden yararlanmayan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,2 da olarak saptanmıştır. Yararlanan ve yararlanmayan hanelerin fiilen işledikleri arazi varlığı, ülke ortalamasından yaklaşık 4 kat düşüktür. 2B arazilerini kullanan hanelerin % 85,7'si ve kullanmayan hanelerin ise % 80,9'u fiilen işledikleri arazi varlığının geçimlerini sağlamak için yeterli olmadığını beyan etmişlerdir. İncelenen köylerde yaşayanlara ve paydaşlara göre 2B kapsamındaki arazilerin köylülere satışının yapılması gerekmekte olup, satış yapılması durumunda köylülerin potansiyel alıcı olabilecekleri tespit edilmiştir.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin gelir, piyasa ve maliyet bedelleri üzerinden değerlendirilebileceği, orman içi ve çevresinde arazi piyasasının koşulları dikkate alındığında başlıca değerlendirme yönteminin gelir yöntemleri olabileceği saptanmıştır. Direkt kapitalizasyon ve gelir çarpanları yaklaşımları, bu tür arazilerin değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılabilecektir. Türkiye'de 2B arazilerinin rayiç bedel üzerinden değil gelir ve/veya piyasa değerleri üzerinden satışının yapılması ile ilgili şeffaflığı da sağlayacak yasal düzenleme yapılmasına gereksinim bulunmaktadır.

2009, 161 sayfa

Anahtar Kelimeler: Orman arazileri, orman vasfını kaybetmiş araziler, yararlanma olanakları, değerlendirme yöntemleri

ABSTRACT

Master Thesis

VALUATION OF LANDS THAT LOST FOREST CHARACTERISTICS: THE CASE OF KIZILCIHAMAM DISTRICT OF ANKARA PROVINCE

Kerim ÜSTÜN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Agricultural Economics

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The objective of this study is to examine valuation methods and utilization of deforested lands, within the framework of a selected case study. The study first focuses on discussions in Turkey on various conceptions of deforested land from a theoretical point of view. Activities conducted so far (preparation for selling, selling methods, valuation and application procedures) are briefly analyzed and the topic is explored with regards to properties in Ankara Province, Sub-province of Kızılcahamam, where deforested lands have the biggest share in the Central Anatolia Region.

Although legislative arrangements have been made to enable selling of such lands, occupied due to various reasons, in the Republic era, these arrangements have been annulled because of conflict with the Turkish Constitution and the selling of lands has not been realized. Among public lands occupied as such, particularly those areas listed in Clause B of Article 2 of the Forestry Law dated 31 August 1956 and numbered 6831 (commonly referred to as the “2B” lands) have been frequently discussed in the last two decades and even selling the 2B lands is primarily suggested to governments as a strategy of improving public incomes. In the 68 provinces of Turkey, in nearly 3500 settlements, there are 473.419 ha of lands that are under the scope of the 2B. For agricultural production purposes is 74.14 percent in the total amount of 2B lands. Lands in the settlements in and around forests constitute the majority of the 2B lands.

In the examined sub-province, there are a total of 46,228 da lands covered under the 2B whereas the share of the 2B lands used as agricultural lands in the total 2B lands in the sub-province is 96,15 percent. The results of the study show that the share of the 2B lands in household incomes is quite high. The average farm land assets of the examined households that use 2B lands is 16.5 da, of which 61.5% is constituted by 2B lands. The average farmland assets of the examined households that do not utilize 2B lands is found to be 16.2 da. The land assets actively cultivated by households that utilize and do not utilize 2B lands is 4 times lower than the country averages. The lands covered under 2B should be sold to the villagers according to all those living in the examined villages and other stakeholders and it has been found that villagers can be potential buyers in case of selling.

It has been determined that deforested lands can be technically evaluated based on income, market conditions, and cost amounts and when the market conditions in and around the forests are taken into consideration, the primary technical evaluation method should be income methods. It will be possible to use direct capitalization and income multipliers approaches in the valuation of such lands. There is a requirement in Turkey to make legal arrangements to ensure transparency that the 2B lands are sold to users and other persons and organizations, not at the fair market value but based on income and/or market prices.

2009, 161 pages

Key Words: Forest lands, deforested lands, utilization possibilities, valuation methods

TEŞEKKÜR

Orman vasfını yitirmiş ve kamuoyunda 2B arazileri olarak bilinen arazilerin değer tespitinde kullanılabilecek yöntemlerin seçilen örnek olay çerçevesinde değerlendirilmesini amaçlayan “Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Değerlemesi: Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Örneği” konulu yüksek lisans tezimin her aşamasında çalışmalarımı yönlendiren, yine araştırmalarımın her aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyerek akademik ortamda olduğu kadar beşeri ilişkilerde de engin fikirleriyle yetişme ve gelişmeye katkıda bulunan danışman hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e şükranlarımı sunarım.

Araştırmamda örnek olarak seçilen Kızılcahamam İlçesinde yürüttüğümüz anket ve saha çalışmaları sırasında her zaman yardım ve desteklerini esirgemeyen Kızılcahamam Tarım İlçe Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü çalışanlarına, çalışma sırasında desteklerini hep hissettiğim aileme ve tüm dostlarıma ve araştırmanın anket aşamasında sabırla soruları cevaplayan çiftçilere teşekkürlerimi sunarım.

Kerim ÜSTÜN
Ankara, Mart 2009

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
SİMGELER DİZİNİ	vi
ŞEKİL DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	viii
1. GİRİŞ	1
2. LİTERATÜR ÖZETİ	5
3. MATERYAL VE YÖNTEM	19
3.1 Materyal	19
3.2 Yöntem	19
3.2.1 Örnek işletmelerin seçilmesinde uygulanan yöntem	20
3.2.2 Anket formlarının doldurulması ve verilerin analizinde uygulanan yöntem	21
3.2.3 Orman vafını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesi ve değerlenmesinde uygulanan yöntem	26
4. TÜRKİYE'DE 2B ARAZİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞERLEME İŞLEMLERİNE YÖNELİK ÇALIŞMALARIN İNCELENMESİ	30
4.1 Orman ve Ormancılık Kavramları ve Kapsamları	30
4.2 Orman Arazilerinden Yararlanma, Kamu Hizmeti ve Kamusal Mal Yaklaşımı	35
4.3 Türkiye'de Arazi Varlığı ve Orman Arazisindeki Gelişmeler	37
4.4 Orman Sınırları Dışına Çıkarma İşlemi Tanımı	43
4.4.1 Orman sınırı dışına çıkarma kavramı ve kapsamı	43
4.4.2 Orman sınırları dışına çıkarma işleminin koşulları	45
4.4.3 Orman sınırı dışına çıkarma işlemlerinin tarihsel gelişimi	46
4.4.3.1 1924 Anayasası dönemi	49
4.4.3.2 1961 Anayasası dönemi	51
4.4.3.3 1982 Anayasası dönemi	55
4.4.3.4 1982 Anayasasında yapılmak istenen değişikliklerin tartışılması	61
4.5 Türkiye'de 2B Arazilerinin Dağılımı ve Kullanım Durumu	66
4.6 Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Arazilerin Değerlendirilmesi ve Alternatif Değerleme İşlemlerinin Analizi	73
4.6.1 Arazilerin değerlendirilmesi ve değerlendirme işlemlerine ilişkin düzenlemeler	73
4.6.2 Değerleme kavramları ve yasalarda tanımlanan değerlendirme ölçütleri	83
4.6.3 2B arazilerinin değerlendirme işlemlerinde karşılaşılabilecek sorunlar	85
5. ANKARA İLİ KIZILCAHAMAM İLÇESİ'NDE ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ARAZİLERİN KULLANIMI VE DEĞERLEME BİLGİLERİNİN TESPİTİ	89
5.1 Araştırma Alanının Doğal Yapısı ve İklim Özellikleri	89
5.2 Araştırma Alanında Nüfusu ve Gelir Kaynakları	92
5.3 İlçede Arazi Varlığı ve Kullanım Durumu	94
5.4 Araştırma Alanında 2B Kapsamındaki Araziler ve Köylere Göre Dağılımı	100

5.5 2B Arazilerinden Yararlanan ve Yararlanmayan Hanelerin Özellikleri	102
5.5.1 Hanelerin arazi varlığı ve kullanımı	102
5.5.2 Hanelerin nüfus ve işgücü varlığı	104
5.5.3 Hanelerin hayvan varlığı	106
5.5.4 Hanelerde gayrisafi üretim değeri ve dağılımı	107
5.5.5 Hanelerin gelir kaynakları ve dağılımı	107
5.5.6 Hanelerin örgütlenme düzeyleri ve örgütlerin etkinliği	109
5.6 2B Arazilerinin Değerleme İşlemleri	110
5.6.1 Değerleme yöntemleri ve uygulama olanaklarının incelenmesi	110
5.6.2 Arazi piyasasında geçerli kapitalizasyon oranları ve çarpan katsayıları	116
5.6.3 Arazi gelirlerinin analizi ve arazinin yıllık ortalama net geliri	123
5.6.3.1 Kuru arazilerde yetiştirilen ürünlerin üretim masrafları ve üretim değerleri	123
5.6.3.2 Sulu arazilerde yetiştirilen ürünlerin üretim masrafları ve üretim değerleri	126
5.6.4 Arazilerin çıplak toprak değerinin analizi ve satış olanakları	133
5.6.4.1 Kuru arazilerin çıplak toprak değerinin analizi ve satış olanakları	133
5.6.4.2 Sulu arazilerin çıplak toprak değerinin analizi ve satış olanakları	135
5.7 Kullanıcılar ve Diğer Köylülerin 2B Arazileri Konusundaki Görüşleri	138
5.8 İlgili Kamu ve Özel Kuruluşların Yönetici ve Uzmanlarının 2B Arazileri Konusundaki Görüşlerinin Değerlendirilmesi	142
6. TARTIŞMA VE SONUÇ	146
KAYNAKLAR	155
ÖZGEÇMİŞ	161

SİMGELER DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
A.Ş.	Anonim Şirket
2A	6831 Sayılı Yasanın 2 inci maddesinin A Fıkrası
2B	6831 Sayılı Yasanın 2 inci maddesinin B Fıkrası
AKP	Adalet ve Kalkınma Partisi
°C	Santigrat Derece
Cm	Santimetre
CHP	Cumhuriyet Halk Partisi
ÇKS	Çiftçi Kayıt Sistemi
Da	Dekar
DGD	Doğrudan Gelir Desteği
EİB	Erkek İşgücü Birimi
FAO	Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü
GPS	Küresel Konumlandırma Sistemi
GSÜD	Gayri safi Üretim Değeri
Ha	Hektar
HES	Hidro Elektrik Santrali
IMF	Uluslararası Para Fonu (The International Monetary Fund)
Kg	Kilogram
M	Metre
Md.	Madde
Mm.	Milimetre
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
T.B.M.M.	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	Türk Lirası
%	Yüzde

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 5.1 Kızılcahamam İlçesi ziyaret yerleri ve özellikleri	91
--	----

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Türkiye’de orman arazisi varlığının tarihsel gelişimi	38
Çizelge 4.2 Orman varlığındaki ağaç türlerinin dağılımı	43
Çizelge 4.3 Türkiye’de 2B alanlarının illere göre dağılımı	71
Çizelge 5.1 Kızılcahamam İlçesi’nde yıllık yağış ve mevsimlere göre dağılımı	90
Çizelge 5.2 İlçede bazı iklim elemanlarının aylara göre ortalama değerleri	92
Çizelge 5.3 Kızılcahamam İlçesi’nde nüfus ve kırsal nüfusun gelişimi	93
Çizelge 5.4 İlçenin arazi varlığı ve dağılımı	94
Çizelge 5.5 Tarım alanlarının dağılımı	95
Çizelge 5.6 Tarla ürünlerinin ekim alanı, üretimi ve verimi	96
Çizelge 5.7 İlçede sebze ekim alanı, üretimi ve verimi	97
Çizelge 5.8 Meyve üretim alanı, üretim miktarı ve verimi	98
Çizelge 5.9 İlçede hayvan varlığı ve hayvansal üretim (2007 Yılı)	99
Çizelge 5.10 İlçede 2B alanlarının kullanımlarına göre dağılımı	101
Çizelge 5.11 Hanelerde ortalama arazi varlığının dağılımı (da)	103
Çizelge 5.12 Hanelerde nüfus ve işgücü varlığı	104
Çizelge 5.13 Hanelerde okur-yazarlık oranı	105
Çizelge 5.14 Hanelerde hayvan varlığı ve süt üretimi-verimi	106
Çizelge 5.15 Hanelerde gayrisafi üretim değeri (hane başına ortalama)	107
Çizelge 5.16 Hanelerin gelir kaynaklarının dağılımı	108
Çizelge 5.17 Kuru arazilerde geçerli çarpan katsayıları ve kapitalizasyon oranları	118
Çizelge 5.18 Sulu arazilerde geçerli çarpan katsayıları ve kapitalizasyon oranları	120
Çizelge 5.19 Kuru arazilerde yetiştirilen ürünlerin verimleri ve üretim değerleri	123
Çizelge 5.20 Kızılcahamam İlçesinde kuru koşullarda buğday tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler	127
Çizelge 5.21 Kızılcahamam İlçesinde kuru koşullarda arpa tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler	128
Çizelge 5.22 Sulu arazilerde yetiştirilen ürünlerin verimleri ve gayrisafi üretim değerleri	129
Çizelge 5.23 Kızılcahamam ilçesindeki sulu arazilerde patates tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler	131
Çizelge 5.24 Kızılcahamam İlçesinde sulu arazilerde fasulye tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler	132
Çizelge 5.25 Kuru tarla arazilerinin yıllık ortalama net gelirleri (rantları)	133
Çizelge 5.26 Sulu tarla arazilerinin yıllık ortalama net gelirleri (rantları)	135
Çizelge 5.27 Kuru ve sulu arazilerin gelir yaklaşımlarına göre değerleri	136
Çizelge 5.28 Köylülerin arazi değeri beklentileri	137
Çizelge 5.29 Hanelerin orman arazisinden yararlanma biçimleri	138
Çizelge 5.30 2B Arazilerinin satışı hakkında düşünceler	140

1. GİRİŞ

Kaynakların sınırlı, insan gereksinimlerinin ise sınırsız olması yaşamın her alanında geçerlidir. Bu temel kurala göre, gerek gelişmiş ve gerekse gelişmekte olan ülkelerde, sınırlı miktarda olan üretim kaynaklarının en etkin şekilde kullanımı, giderek artan nüfus baskısı ile zorunlu hale gelmiştir. Mevcut kaynakların hedeflenen amaçlar doğrultusunda kullanım alanlarına rasyonel bir şekilde dağıtılması (kaynak tahsisi), ekonomik ve sosyal faaliyetlerin temel unsurlarından biri olmuştur. Bu doğrultuda Cumhuriyet döneminde 1926 tarihli 743 Sayılı Türk Medeni Kanunu ile arazi mülkiyet rejiminde köklü değişim gerçekleştirilmiş ve kırsal (tarımsal) ve kentsel arazi piyasasında özel mülkiyet rejimi benimsenmiştir. Bu yaklaşım, özellikle 1923-1929 döneminde benimsenen liberal ekonomik düzen ile de uyumlu olması bakımından önem taşımaktadır. 1929-1931 döneminde dünyada etkili olan ekonomik kriz ve sonrasında zorunlu olarak benimsenen ekonomide devletçilik modeli, birçok alanda kamu işletmelerinin kurulmasına olanak vermiş ve yetersiz özel sektör yatırımlarının neden olduğu sorunları azaltmak için kamu kuruluşlarının ekonomideki payının artırılması hedeflenmiştir.

Cumhuriyet döneminde orman arazilerinin mülkiyeti ve orman yönetimi alanında da önemli bir değişim gerçekleştirilmiştir. Öncelikle 1937 yılından sonra orman arazilerinin mülkiyet ve yönetiminde “devletçilik” anlayışı benimsenmiş ve orman arazilerine özel koruma sağlayan hükümler Anayasa ve yasalarda kapsamlı bir biçimde düzenlenmiştir. Ancak sanayileşme sürecine paralel olarak büyüyen kentler ve nüfus artışı sonucu yerleşim için kullanılacak ya da kolayca “işgal” edilebilecek alanlar olarak ormanlar ilk dikkati çeken araziler olmuştur. Köyden kente göçün de etkisiyle kentlerde nüfus artışı, yetersiz planlama ve arsa-konut üretimi hizmetleri ve etkin olmayan denetim gibi faktörlere bağlı olarak kentlerin yakın çevrelerindeki verimli tarım arazileri, orman alanları ve diğer kamu ve özel arazilerin işgal edilerek yerleşim alanına dönüştürüldüğü gözlenmiştir. Bu bağlamda, işgal edilen kamu arazilerinin büyüklüğü ve

bu yerlerin kullanıcı sayıları, özellikle imar affi ve diğer yasal düzenlemelerle¹ dolaylı olarak da olsa teşvik edilmiştir.

Ülkemizde özellikle ekonomik kriz dönemlerinde kamu gelirlerinin artırılması veya kaynak geliştirme çalışmaları kapsamında, işgal edilmiş kamu arazilerinin, kullanıcıları ve diğer paydaşlara satışının yapılması, son 20-30 yıl boyunca sürekli tartışma konusu olmuştur. Kamuya kaynak sağlamak için işgal edilen arazilerin satışının yapılmasına yönelik birçok düzenleme yapılmış, bu tür alanların kullanıcılarına satışının yapılmasına ilişkin yasal düzenlemeler, T.C. Anayasalarına aykırılığı nedeniyle iptal edilmiş ve işgal altındaki arazilerin satışı gerçekleştirilememiştir. İşgal altındaki kamu arazileri içinde özellikle 31.8.1956 tarih ve 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin B bendinde sayılan yerler son 10 yıldan beri yoğun olarak tartışılmakta ve hatta T.C. Hükümetleri'nin kamu gelirlerini artırma stratejileri arasında öncelikle 2B arazilerinin satışı sayılmaktadır.

Ülkemizde işgal edilen orman arazilerinin (2B alanlarının) tarım, yerleşim, turizm ve diğer faaliyet alanlarına ayrıldığı görülmektedir. Özellikle orman içi ve çevresindeki yerleşimlerde 2B arazileri orman köylüleri tarafından yerleşim, tarımsal üretim, yaylak ve kışlak amaçlı olarak kullanılmaktadır. Türkiye'de tartışılan konu, 2B arazilerinin orman köylülerine bedelsiz devri ve kentlerde ise işgal altındaki arazilerin rayiç bedel üzerinden kullanıcılara, diğer kişi ve kuruluşlara satışının yapılmasıdır. Satıştan elde edilen gelirin nasıl kullanılacağı, kamu borç stokunu azaltmada mı yoksa orman köylüsünün kalkındırılmasında mı kullanılacağı da hararetle tartışılan konulardandır. Bu süreç içinde söz konu taşınmazların bedellerinin ve yapılan işlerin şeffaflığının nasıl sağlanacağı konusunda da tartışmalar sürmektedir. Diğer yandan bu yolla orman arazilerinin tahribi ve orman arazilerinin işgalinin hızlandırılması da bazı çekincelerin oluşmasına neden olmaktadır. Orman arazilerinin bütünlüğünü bozan ve adacık şeklinde oluşan arazilerin orman alanı içine katılmaları orman arazilerinin yönetimi bakımından zorunlu olacaktır. Konunun diğer önemli bir boyutu ise, kent ve kentlerin yakın

¹ Kentler ve yakın çevrelerinde oluşan gecekondulara yönelik düzenlemeler arasında; "24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı İmar Affi Kanunu ve 24.2.1984 tarih ve 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun Yürürlükten Kaldırılmış Hükümleri" gibi iki yasa ile önemli değişiklikler yapılmış ve adet kamu ve özel arazileri işgal eden gecekondu sahipleri ödüllendirilmiş ve kentlerin çevresinde yeni gecekondu alanlarının tesisi bu tür uygulamalarla dolaylı olarak da olsa teşvik edilmiştir. Ancak yeni belediye ve imar düzenlemeleri ile bu alanlara kamu hizmetlerin götürülmesine kısıtlama getirilmesinin, tersi etki yapması beklenmektedir.

Çevrelerinde işgal altındaki yerlere ilgili kamu kuruluşlarınca altyapı hizmetleri götürüldüğü halde, bu taşınmazların kullanıcılarından vergi gibi kamu gelirlerinin elde edilememesi ve böylece devletin gelir kaybına uğraması ve vatandaşlar yönünden de eşitlik ilkesinin zedelenmesidir. İşgalciler hem 2B kapsamında araziler için satın alma bedeli ödememekte, hem de emlak vergisi ve taşınmazlarla ilgili diğer kanuni yükümlülükleri yerine getirmemekte ve bu yolla Hazine önemli bir gelir kaybına uğramaktadır.

Ülkemizde 2B kapsamındaki arazilerin satışa hazırlanması ve bu amaçla yapılacak değerleme çalışmalarının, arazilerin kullanıcıları, kamu ve diğer kişi ve kuruluşlar yönünden irdelenmesine gereksinim bulunmaktadır. 2B arazileri ile ilgili olarak geliştirilecek çözüm nerileri; orman kaynaklarının sürdürülebilir kullanımına katkı yapmalı, orman arazilerinin işgalcilerini teşvik etmemeli, kamu kesimine avantaj sağlamalı ve yapılan çalışmaların şeffaf olduğuna bütün toplum kesimlerinin güven duymaları sağlanmalıdır. Bu alışma ile seçilen örnek olay kapsamında (oldukça kısıtlı düzeyde de olsa) bu alandaki boşluğun kapatılmasına katkı yapılmaya çalışılmıştır. Araştırmanın amacı; orman vasfını yitirmiş ve kamuoyunda 2B arazileri olarak bilinen arazilerle ilgili olarak yapılan çalışmaların tarihsel gelişim sürecinde kısaca incelenmesi, 2B arazilerinin değerlendirilmesine yönelik temel yaklaşımlar, 2B arazilerinin kullanıcıları ve aynı yerleşim yerlerinde bu arazilerden yararlanmayan hanelerin konuya yaklaşımları ve bu arazilerin satışının yapılmasına yönelik yasal düzenleme yapılması durumunda, arazi değerlemesinde kullanılabilecek pratik yöntemlerin tespitinin seçilen örnek olay çerçevesinde irdelenmesidir. Araştırmada öncelikle lkemizde 2B tartışması teorik yönden incelenerek ve günümüze kadar yapılan çalışmalara (satışa hazırlama, satış yöntemleri, değerleme ve uygulama işlemleri) değinilmiştir. Ayrıca İç Anadolu Bölgesi'nde yüzölçümü olarak 2B arazilerinin en yüksek payı aldığı Ankara İli Kızılcahamam İlçesi'ndeki taşınmazlar yönünden konu incelenmiştir.

Araştırma, konunun önemine değinilen giriş bölümü dahil altı bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünü izleyen ikinci bölümde araştırma konusuyla ilgili olarak daha önce yapılan çalışmaların kısa zetleri verilmiş ve araştırmada kullanılan materyal ve araştırmanın çeşitli aşamalarında uygulanan yöntemler üçüncü bölümde açıklanmıştır.

Dördüncü bölümde ise ülkemizde 2B arazileri ile ilgili olarak yapılan çalışmalar ve bu arazilerin değerlemesinde kullanılacak yaklaşımlar, tarihsel gelişim süreci içinde kısaca incelenmiştir. Beşinci bölümde, araştırma alanı olarak seçilen Kızılcahamam İlçesi'nde 2B arazilerinin yoğun olarak bulunduğu köylerde, bu arazilerden yararlanan ve yararlanmayan hanelerin konuya yaklaşımları, 2B arazilerinin değerlendirilmesinde kullanılabilecek yöntemler (satış, kiralama, tekrar orman haline getirme ve diğerleri) ve bu amaçlarla yapılabilecek değerlendirme işlemleri, ilgili kamu kuruluşlarının yönetici ve uzmanları ve hanelerle yapılan karşılıklı görüşme ve anketlerin sonuçlarına dayalı olarak incelenmiştir. Altıncı bölümde ise, araştırmanın literatür ve alan incelemelerine dayalı bulguları kısaca özetlenmiş ve 2B arazilerinin değerlendirilmesi ve değerlemesine ilişkin temel öneriler sıralanmıştır.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Türkiye’de 2B arazileri farklı kesimler ve meslek adamları (orman mühendisliği, ziraat mühendisliği, peyzaj mimarlığı, şehir ve bölge planlama, kamu yönetimi ve siyaset bilimi, hukuk gibi) tarafından farklı biçimlerde (orman yönetimi, tarımsal üretim, imar ve kentleşme, mülkiyet rejimi gibi) ele alınmaktadır. Bu koşullarda 2B arazilerine yönelik yaklaşımların farklılaşmasını doğal karşılamak gerekir. Ancak 2B arazileri oldukça uzun zamandan bu yana tartışma konusu yapılmasına karşın, bu alanda yapılmış araştırma sayısının oldukça kısıtlı olduğunu öncelikle vurgulamak gerekir. Diğer önemli bir faktör ise, genellikle gelişmiş ülkelerde kamu ve özel ormanların söz konusu olması ve kamu arazilerinin işgaline sıkı kanuni düzenlemeler ve uygulamalarla izin verilmemesi gibi nedenlerle ülkemizle karşılaştırmalı analiz yapabilmek için yabancı ülke örneklerine de ulaşamamıştır. Yabancı ülke örneklerinde; orman arazilerinin (toprak, bitki örtüsü, biyoçeşitlilik, tür kayıpları gibi) değerlemesi ve yönetim konuları detaylı olarak incelenmesine karşın, bunlar doğrudan çalışma konusu ile ilgili olmadığından, burada inceleme dışından bırakılmıştır (Chambers 1981, Brown 1984, Andersson and Bojö 1990, Arnold 1992, Chopra 1993, Luckert and Bernard 1993, Barbier 1994, Adger *et al.* 1995, Kengen 1997, Anonim 2005).

Araştırmada 2B arazileri ile ilgili düzenlemelerin analizi ve bu arazilerin değerlendirilmesi ve değerlemesi inceleme konusu yapıldığından, burada bu konularda daha önce yapılmış çalışmalardan ulaşılabilenlerin kısa verilmiştir.

Fiilen tarım arazisi olarak kullanılan 2B arazilerinin kira bedeli ve sürüm veya piyasa bedellerinin saptanmasına yönelik değerlendirme çalışmalarında arazi gelirleri, geçerli çarpan katsayıları ve kapitalizasyon oranlarının bilinmesi gerekli olacaktır. Tarıma açılmış 2B arazilerinde genellikle kuru koşullarda hububat tarımı yapılmakta ve bu arazilerin gelirlerinin analizi için öncelikle üretim faaliyetlerinde fiziki girdi kullanımı ve maliyet analizlerinin yapılması gerekecektir. Araştırma alanı ve yakın çevresinde bu amaçla birçok bilimsel çalışma yapılmıştır. Örneğin, Kıral (1987) tarafından Ankara İli Çubuk İlçesi tarım işletmelerinde yaptığı araştırmada başlıca ürünlerin fiziki üretim girdi ihtiyaçlarını belirlemiştir. Araştırmada bir dekar buğday üretiminde, ürünün

ambara taşınması da dahil olmak üzere 2,59 makina çekigücü saati ile 7,11 erkek işgücü saatinin gerekli olduğu saptanmıştır. Bu veriler hasadın orak makinası ve harmanın da harman makinası ile yapıldığı işletmelere ait bulunmaktadır.

Anonim (1988), Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yayınladığı üretim girdileri ve maliyetleri rehberinde, çeşitli yörelerdeki araştırma enstitülerince yürütülen ve muhtelif bitkisel ürünlerin çekigücü ve materyal istekleri topluca yer almakta ve aynı üretim işlemleri için verilen değerlerin bölgeden bölgeye farklılık gösterdiği açıkça izlenmektedir.

Güneş vd. (1988) tarafından, başlıca tarım ürünlerinin (15 tarla bitkisi) maliyetleri araştırılmıştır. Çalışmanın buğdayla ilgili bölümünde 1985-1986 üretim yılını kapsayan dönemde kuruda 1 da buğday yetiştiriciliği için gereksinim duyulan makina çekigücü, insan işgücü ve materyalin miktar ve değerleri yanında işlem nev'i ve sayısı, işlem tarihi, kullanılan ekipman cinsi ve bir kg ürün maliyetleri araştırılmıştır. Çalışmada materyal masraflarının üretim masrafları toplamı içinde % 33,01 pay aldığı ortaya konulmuştur. Kullanılan tohumluğun sertifikalı olup olmadığı dikkate alınmaksızın materyal masrafları içindeki payının % 35.07 olduğu görülmektedir.

Güneş vd. (1990), 1988 yılında ilki yapılan araştırmanın ikincisini oluşturan araştırmalarında ele alınan 15 ürünün yoğun bir biçimde yetiştiriciliğinin yapıldığı iller belirlenerek, 1987-1988 üretim dönemi için maliyetleri hesaplanmış ve dekara fiziki üretim girdi kullanım seviyeleri, verimler, çiftçi eline geçen fiyatlar saptanmıştır. Çalışmada materyal masraflarının üretim masrafları toplamı içinde % 32,71 pay aldığı ortaya konulmuştur. Kullanılan tohumluğun sertifikalı olup olmadığı dikkate alınmaksızın materyal masrafları içindeki payının % 37.55 olduğu görülmektedir.

Türkiye'de 2B arazileri konusundaki ilk çalışmalardan biri Yılmaz (1992) tarafından yapılan "6831 Sayılı Orman Kanunu 2. Madde Uygulamasının Orman Kadastro Çalışmalarına Etkileri" konulu yüksek lisans tezidir. Bu çalışmada; konuyla ilgili yayımlanmış kitaplar, yasal düzenlemeler (Anayasalar, Kanunlar ve tebliğler), makale ve tebliğ gibi mevzuatın incelenmesine ilave olarak uygulayıcı birimde çalışan

görevliler ile konu uzmanı kişilerle de görüşülerek toplanan veriler kullanılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre; orman kadastrasının zahmetli, uzun zamanlar alan ve maliyetli bir iş olması nedeniyle kadastro yapılan yerlerde dikilen sınır taşlarının, poligon ve nirengi noktalarının korunması, zamanla yok olanların da yenilenmesinin şart olduğu, kadastro komisyonlarının kurulmasına yönelik yasal mevzuatın sık sık değiştirilmemesi gerektiği ve siyasi iktidar değişikliklerinde komisyon üyelerinin görevlerinden alınmaması gerektiğinin altı çizilmiştir.

Başpınar (1999) tarafından hazırlanan “Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Hukukî Durumu” adlı eserde, orman sınırı dışına çıkarma işlemlerinin hukuki dayanakları detaylı şekilde literatüre dayalı olarak incelenmiştir. Türk hukukunda orman sınırları dışına çıkarma konusunun Cumhuriyetin ilk yıllarından beri uygulandığı ve halen de uygulaması olan bir işlem olduğu, böylece bağ, bahçe, tarla veya yerleşim alanı gibi kullanımlara ayrılmış, ormanla hiçbir ilgisi kalmamış yerlerde, fiilî durum hukukileştirilmektedir. İnceleme sonuçlarına dayalı olarak geliştirilen öneriler dört başlık altında toplanmıştır. Birinci başlıkta kazanılmış hakların korunması açısından konu ele alınmış olup, bu kapsamda 1.1.1982 tarihinden önce orman sınırları dışına çıkarılan bir yerin daha sonra, orman sınırları içerisinde gösterilmesi mümkün olmadığı ve kanunların geriye etkili olarak çıkarılmasının güvenin korunması ilkesini zedelediği ve hatta tamamen yok ettiği ve kişilerin yapılmış işlemlere güvenebilmelerinin sağlanması gerektiği; ikinci başlıkta elde edilecek gelir açısından yapılan değerlendirmede; 2924 sayılı Kanun’a göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin orman köylüsüne satışının gerçekleşemeyeceğini ve bu alandan iddia edilen gelirin elde edilmesinin güçlüğü belirtilmiştir. Üçüncüsü boş alanların ağaçlandırılması açısından yapılan incelemede; orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin kiraya verilmesi mümkün olmadığı takdirde, zilyet ile zilyetliği altındaki araziyi ağaçlandırması konusunda sözleşme yapılması ve dördüncü ise hak sahibinin belirlenmesi yönünden yapılan değerlendirmede; orman sınırları dışına çıkarılan yer Devlet tarafından 5 yıl içinde 2924 sayılı Kanun hükümlerine tabi tutulmadığı takdirde, olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı veya ihya yolu ile iktisabı mümkün olan yerler arasına alınması gerektiği vurgulanmıştır. Orman sınırı dışına çıkarma işlemine başvurulurken, ilgili kanunlara göre iktisap edilmiş yerlerin mülkiyet hakkı zedelenmemesi gerektiği, aynı şekilde

orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin 2924 sayılı Kanunda öngörüldüğü şekilde, zilyetlerine satışı gerçekleştirilemediği takdirde, aynı kişilere kiraya verilmesi önerilmiştir. Bu konuda uygulanması mümkün olan başka bir yolun ise, orman köylüsünün çeşitli açılardan desteklenerek, zilyetliği altındaki orman örtüsü bulunmayan alanları ağaçlandırmasını sağlamaktır. Hangi yol kabul edilirse edilsin, tercih edilen yöntemin kısa zamanda uygulanmasının gerekliliği vurgulanmıştır.

Kıral vd. (1999), tarım ürünleri maliyetlerinin hesaplanmasında göz önünde bulundurulması gereken alternatif yaklaşımlar, prensipler ve teorik esasları belirledikleri çalışmalarında; tarımsal ürün maliyeti kavramını, kapsam ve amaçlarını, Türkiye’de tarım ürünleri maliyetlerinin hesaplanması ile ilgili çalışmaları ve tarımsal üretimde maliyet masrafı unsurlarını belirtmişler, tarımda maliyet hesaplama yaklaşımlarını ortaya koyarak, tarımsal ürün maliyetlerinin hesaplanmasına yönelik uygulamalı örnekler vermişlerdir.

Türkiye’de arazi değerlendirme alanında nispeten çok az sayıda çalışma bulunmaktadır. Bu konu tarımsal kıymet takdiri ve bilirkişilik yönünden teorik yönden incelenmiş (Mülayim 2001, Rehber 2008) ve uygulamaya yönelik bilimsel araştırmalar ise, kısıtlı koşullarda yapılabilmektedir. Örneğin, Tanrıvermiş (2000) tarafından yapılan Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye’deki Uygulamaları konulu incelemede; gelire dayalı arazi değerlendirme işleminde kullanılan kapitalizasyon faizi oranı kavramının teorik esasları, kapitalizasyon süreci, kapitalizasyon oranının tespitine yönelik temel yaklaşımlar ve bu yaklaşımların ülkemizde uygulanabilme olanakları detaylı olarak tartışılmıştır. Makalede ülkemizin farklı illerinde yürütülen bilimsel araştırmalarla saptanan kapitalizasyon oranlarının değişim genişliği ve konuyla ilgili yüksek yargı kararları karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

Araştırma alanında Keskin (2000) tarafından yapılan Türkiye’de Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar ve Kurtboğazi Barajları Örneği adlı araştırma ile tarım arazilerinde kamulaştırma değerini belirleyen kıymet takdir komisyonu, bilirkişi kurulları ve ilgili idare bünyesindeki özel kıymet takdir komisyonlarının yaptığı

değerlendirmeleri incelemek ve Türkiye’de yapılan kamulaştırmalarda değer biçme ile ilgili doğru kararların verilmesini sağlayacak öneriler geliştirmektir. Bu amaçla, Ankara İli sınırları içinde yer alan Akyar barajında farklı komisyonlar tarafından yapılan değer takdirleri incelenmiş ve araştırma bölgesi için kapitalizasyon faiz oranı hesaplanmıştır.

Anonim (2001), Türkiye’de bazı bölgeler için önemli ürünlerde girdi kullanımı ve üretim maliyetlerinin belirlendiği çalışmada; buğday için Ankara, Konya, Adana, Tekirdağ ve Adıyaman İllerinde üretim maliyetleri incelenmiştir. Çalışmanın yapıldığı tüm illerde çiftçilerin kullandıkları tohumlukların önemli bir kısmının bir önceki yılın üretiminden ayrılan ürünlerin selettörlenerek, ilaçlanarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Çalışmada uygulanan üretim tekniği farklılıklarının işgücü ve çekigücü ihtiyacı ile materyal kullanımında da farklılıklara neden olduğu görülmektedir.

Tanrıvermiş ve Gündoğmuş (2001), Ankara İlinde buğday üreten tarım işletmelerinde farklı hasat tekniklerinin birim maliyetlere etkisini analiz etmişlerdir. Araştırma sonuçlarına göre, buğday üretiminde dekara işgücü ve çekigücü gereksinimi tırpan ile hasat yapan işletmelerde sırasıyla 8,62 saat ve 1,43 saat, orak makinası ile hasat yapan işletmelerde 5,14 saat ve 1,98 saat, biçerdöver ile hasat yapan işletmelerde ise 2.24 saat ve 1,25 saat olarak bulunmuştur. Ayrıca dekara kullanılan tohumluk miktarının biçerdöver ile hasat yapan işletmelerde 28,23 kg, orak makinası ile hasat yapanlarda 27,96 kg ve tırpan ile hasat yapanlarda ise 24,5 kg olduğu tespit edilmiştir.

Aykut (2001) tarafından hazırlanan “Orman Arazilerinin Ölçümünde GPS’ten Yararlanma” konulu yüksek lisans tezinde hızla gelişen teknolojiye ormanların sınırlarının belirlenmesinde de yararlanmak ölçümdeki hata payını, emek ve harcanan para miktarını azaltacağı belirtilerek GPS’in orman ölçümünde kullanım olanakları araştırılmıştır. Orman niteliğini yitirmiş arazilerin tespitinde daha doğru ölçümler yapılarak daha doğru sonuçlar alınabileceği önerilmiştir. Orman yangınları uydu görüntüleri sayesinde önceden tespit edilebilecek ve daha kısa sürede gerekli önlemler alınabilecektir.

Gündoğmuş vd. (2001) tarafından yapılan İç Anadolu Bölgesi'nde Tarımsal Ürün Maliyetleri, İçinde:Türkiye'de Bazı Bölgeler İçin Önemli Ürünlerde Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyetleri'' adlı araştırmada; bölge tarımı ve ekonomisi açısından önemli olan buğday, arpa, ayçiçeği, domates, şeker pancarı, patates, elma gibi ürünlerin üretim faaliyetlerinin yoğun olduğu illerden anketle 2000 yılında üretimle ilgili toplanan veriler kullanılarak fiziki girdi kullanım düzeyleri, birim ürün maliyetleri, birim alana brüt ve net kar düzeyleri analiz edilmiştir.

Gündoğmuş ve Tanrıvermiş (2001) tarafından yapılan Doğrudan Gelir Desteği Uygulaması İçin Başlangıç Verileri (Baseline) Oluşturma ve Pilot Uygulamanın Değerlendirilmesi Projesi: Ankara İli Polatlı İlçesi Örneği adlı araştırmada; Ülkemizde 2000 yılında pilot bölgelerde uygulaması başlatılan doğrudan gelir desteği (DGD)'nin değerlendirilmesi için Ankara İli Polatlı İlçesi'nde DGD uygulamasından yararlanan ve yararlanmayan işletmeler ile ilgili kamu ve özel kuruluşların yöneticilerinden anketle toplanan birincil verilerin analizi ile pilot uygulamanın işletme ekonomisine etkileri (arazi varlığı, sermaye yapısı, yıllık faaliyet sonuçları ve maliyet analizleri gibi), bölgede yaygın olan orta boy tarım işletmelerinin uygulamaya yaklaşımları, uygulama sorunları (üretici ve uygulayıcı kuruluşlar yönünden), DGD uygulamasının ülke geneline yaygınlaştırılması olanakları ile uygulama esasları ve ilkelerinin belirlenmesine çalışılmıştır. Araştırmada oluşturulan temel başlangıç veri setinden yararlanılarak, DGD'den yararlanan ve yararlanmayan üreticilerin karşılaştırmalı ekonomik analizi yapılmış ve 2000 yılında proje uygulamasının işletme ekonomisi üzerine olan katkıları genel olarak değerlendirilebilmiştir.

Güloğlu (2002) tarafından hazırlanan Orman Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Açılmasının Hukuksal Çerçevesi konulu yüksek lisans tezinde; ormanlar özel mülkiyette bulunsalar bile devletin sürekli gözetim ve denetimine tabi olması nedeniyle konuyla ilgili hukuki çerçeveyi ortaya koymak için yüksek yargı kararları, hukuk fakültesi dergileri ve akademik çalışmaların incelenmesiyle genelleme yapılmaya çalışılmıştır. Literatür incelemesine ilave olarak uygulayıcı birim olan Orman Bakanlığı yetkilileriyle de görüşmeler yapılmıştır. Turizm için izinler verilirken aranacak kriterlerin çevreye ve doğaya zarar vermeyecek unsurlar içermesi gerektiği

belirtilmiştir. Araştırmada projeler ve uygulamalarının doğal yapıyı bozmaması gerektiği, ahşap özellikli tesislere izin verilmesi ve turizm alanı ilan edilen ormanlık alanların tespitinde orman konusunda uzmanların görüşlerinden de yararlanılması gerektiği vurgulanmıştır. Orman alanlarında turistik tesis yapım iznini Turizm Bakanlığı değil, Orman Bakanlığının vermesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu yatırımlar için çevresel etki değerlendirmesi raporlarının mutlaka alınması ve turizm amaçlı orman kullanımında koruma-kullanma dengesine özen gösterilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Gülcan (2002) tarafından hazırlanan “Orman Arazilerinin Yönetimi” konulu yüksek lisans tezinde; orman haritalarının teknik özelliği ve mülkiyet kadastro ile orman kadastro sorunları, ormanların yönetim politikası, tarihten bu güne yönetim anlayışları ve bu günlerde gündem de yer alan orman niteliğini kaybeden yerlerin orman sınırları dışına çıkarılması ve Orman Kanununun 2B maddesi ile orman sınırları dışına çıkarılan alanların satışı araştırılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre, ormanlarla ilgili kanunların sık değişmemesi, kadastro ve sınırlandırmaya yönelik çalışmaların hızlandırılması, işgal altındaki orman arazilerinin işgalcilere satılması düşüncesinin orman işgalini hızlandırdığı tespit edilmiştir. Ayrıca yapılan düzenlemelerin, ormanların bütünlüğünü bozduğu ve böylece ormanların büyük bir risk altında kaldığı, arazilerin rayiç bedellerinin tespitinde objektif kriterlerin esas alınması ve bedel belirleme komisyonlarının satılacak yerin özelliğine göre kurulmasının zorunlu olacağı belirtilmiştir.

Şen (2003) tarafından hazırlanan Kamu Mallarında Bedavacılık Sorunu ve Çözüm Önerileri konulu yüksek lisans tezinde; insanoğlunun bir mala ya da hizmete bedelini ödemediği sahip olma isteğinin, kamu malları tercihleri söz konusu olduğunda da ortaya çıktığını ispat etmek ve bu bulguyu bedavacılık sorunu olarak adlandırıp, ekonomi literatüründe bu soruna çözüm olarak önerilen yöntemlere ve bu sorunun gerçekten var olup olmadığını ve çeşitli kriterlerin bedavacılık sorununun boyutunu nasıl etkilediği incelenmiştir. Araştırmada çeşitli hipotezler değerlendirilmiş olup, kamu mallarında bedavacılık sorununun çözümünde tercih açıklama (koşullu değerlemede esas olan konuyla ilgili paydaşların görüşlerini bildirmeleri) mekanizmasının kullanılması gerektiği önerilmiştir.

Demirci vd. (2007) tarafından yapılan “Türkiye’de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri” konulu araştırmada; arazi talebinin her geçen gün hızla arttığı, üretim ve yerleşim gibi amaçlarla kullanılabilir arazi miktarının azaldığı, arazinin birey ve toplum yaşamında önemli bir yere sahip olması nedeniyle hemen her ülkede arazi kaynaklarının yönetimi, edinimi, mülkiyetin el değiştirmesi ve farklı amaçlarla kullanımı için özel düzenlemeler yapıldığı ve bu işlemlerin genellikle görevli/yetkili kuruluşlarca yürütüldüğü vurgulanmıştır. Türkiye’de arazi yönetimiyle ilgili kanuni düzenlemeler ve bu alanda görevli/yetkili kuruluşların faaliyetleri kısaca incelenmiş ve sonuç olarak bu alanda uzun vadeli politikalara uygunluk yerine, düzenlendiği zamanın gereksinimlerini karşılamak veya sorunlara çözüm bulmaya yönelik önlemlere ağırlık verildiği belirtilmiştir. Yerel arazi piyasası özelliklerinin incelenmesi amacıyla seçilen beş örnek olayın sonuçları; kırsal alanda arazi kaynaklarının hareketliliğinin (mobilitésinin) oldukça düşük olduğunu, arazi alım-satım nedenleri ve arazi değerlerini etkileyen faktörlerin bölgelere göre değiştiğini göstermiştir. Araştırmada sürdürülebilir arazi yönetimi açısından arazi kullanım biçimleri, tasarruf şekilleri, alım-satım değerleri ve mülkiyet bilgilerindeki değişmelerin izlenmesi, arazi bilgi sisteminin tamamlanması, arazi yönetimiyle ilgili yasaların etkin olarak uygulanması ve kurumlar arasında görev/yetki paylaşımı sorunlarının azaltılması zorunlu görüldüğü belirtilmiştir.

Tanrıvermiş ve Gündoğmuş (2004) tarafından yapılan Yamula Barajı Göl Alanı İçinde ve Mücavir Alandaki Arazilerin Değerlerinin Takdirinde Kullanılabilecek Arazi Net Gelirleri ve Kapitalizasyon Faiz Oranları İle Arazi Değerlerinin Araştırılması adlı eserde; Yamula Barajı (Kayseri İli’nde Kızılırmak Nehri üzerinde inşa edilen) göl alanı ve çevresindeki Ebiç, Kuşcu, Felahiye, Kocasinan, Kale, Cumhuriyet, Kuşcu, Dolay, Orta ve Yenimahalle adlı yerleşim birimlerinin sınırları içinde kalan kısmen ve tamamen kamulaştırılacak parsellerin bedellerinin saptanmasında kullanılabilecek kapitalizasyon oranı, arazilerde yaygın olarak yetiştirilebilecek ürünlerin ortalama verimleri, üretici fiyatları, maliyetler, net gelir ve birim değerleri arazi nevelerine göre 2003 yılı fiyatları ile saptanmış ve uygulama sorunları detaylı olarak incelenmiştir.

Araştırma sonuçları, incelenen proje alanında arazi değerlendirme uygulaması açısından yararlı ve yol gösterici niteliktedir.

Tanrıvermiş vd. (2004a) tarafından yapılan Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları, Arazi Gelirleri ve Birim Arazi Değerleri adlı araştırmada, arazilerin kamulaştırma bedellerinin takdiri ve özellikle arazilerin net gelirleri ile yörede geçerli olan kapitalizasyon oranının tespitinin teorik esasları ve uygulamaları – yerel mahkemeler ve yüksek yargı organlarının konu ile ilgili kararları da dikkate alınarak-genel olarak incelenmiştir. İkinci aşamada, incelenen 36 karayolu güzergahında arazi nevelerine göre yıllık ortalama net gelir ve geçerli kapitalizasyon oranları; arazi incelemesi, gözlem, ölçme, sayım ve anketle toplanan veriler kullanılarak araştırılmış ve ortaya çıkan sonuçlar çerçevesinde arazi kamulaştırma bedellerinin değişim genişliği tartışılmıştır. Ülkemizde arazi değerlendirme alanında yapılmış en kapsamlı araştırma projesi olup, uygulama açısından oldukça yararlı ve yol gösterici sonuçlar ortaya koymaktadır.

Velioğlu (2004) tarafından yapılan “Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Arazilerin Değerlendirilmesi Konusunda Karşılaşılan Hukuksal Sorunlar” konulu yüksek lisans tez çalışmasında; çalışma konusunun temelini “mülkiyet” oluşturmamasından hareketle konu Medeni Hukuk ve Eşya Hukuku kriterleri ile birlikte ele alınarak teoriyle ilgili çalışmalar için literatür taraması yapılmış, uygulama hakkında bilgi edinebilmek için uygulayıcı kurumlar ziyaret edilmiş, yargı uygulamaları ile ilgili detaylı bilgi almak için Yargıtay 20. Hukuk Dairesi’ne gidilerek örnek kararlar ve yargı üyelerinin görüşleri de alınmıştır. Çalışmada ayrıca elektronik veri tabanından da yararlanılmış ve konuyla ilgili bilgiler kullanılmıştır. Bulunan kaynaklar içinde orman ve ormancılık konularına yönelik olanların sınırlılığı nedeniyle, boşluklar genel hukuk prensipleri altında incelenmiş ve doldurulmaya çalışılmıştır. Yapılan çalışma sonucu geliştirilen öneriler; 2A diye bilinen alanlar için Anayasa Mahkemesi kararları ile orman niteliğini yitirdiği için orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin orman köylüsüne tahsisi dışında herhangi bir şekilde değerlendirilmesinin olanaksız olduğu belirtilmiştir. Bu yerlerin sadece orman köyleri halkının nakli ve yerleştirilmesi amacıyla değerlendirilmesi ve böylece

ormanların tahribi önlenerek ulusal ekonomiye katkısı sağlanarak orman köylüsünün üretici duruma getirilmesi ve kalkındırılması amacıyla kullanılabileceği ortaya çıkmıştır. 2B diye bilinen alanlarla ilgili; eğer satış çözüm önerisi olarak kabul edilebilirse, bu satıştan elde edilecek gelir kesinlikle orman köylülerinin sosyal, iktisadi, kültürel sorunlarının çözümü için harcanması gerektiği belirtilmiştir. Bu yüzden kesin hükümlerle satıştan elde edilecek gelirin muhakkak köylülere aktarılması sağlanmalıdır. Bütün bu olumsuzlukların ortadan kaldırılması için kesinlikle TC Anayasası'nın 169. maddesinin 4. fıkrasının Anayasadan çıkarılmasının gerektiği önerilmiştir. Fakat bu durum kapsamlı çalışmalar sonucu ortaya çıkmalıdır. Çünkü Anayasanın 170. maddesinin de gelişen koşullar sonucu Anayasa'dan çıkarılması gerekli olabilecektir. Böyle bir uygulama yapılabilmesi için orman köylülerinin durumu çok iyi analiz edilip yapılacak yeni düzenlemelerle mağdur olmamaları sağlanmalıdır. Eğer orman sınırları dışına çıkarılan alanların uygulaması devam edecekse 169. maddeye “su ve toprak bütünlüğüne zarar vermeme”, “toprak bütünlüğünü bozmama”, “sadece bir kez uygulanma” gibi koşullar eklenmelidir. Orman sınırları dışına çıkarılan alanların değerlendirilmesinde irtifak hakkı tesisi de bir çözüm yolu olarak düşünülmelidir. İrtifa hakkının içinde yer alan intifa hakkı ve üst hakkının da konuya çözüm getirebileceği düşünülmektedir.

Umay (2005) tarafından kaleme alınan Anayasa ve Yasalarımızda Tarihi Süreç İtibari ile Orman Sınırı Dışına Çıkarma İşlemleri ve 2/B Uygulamaları konulu makalede, Cumhuriyet döneminde orman ve ormancılıkla ilgili düzenlemeler irdelenmiş, özellikle orman vasfını kaybetmiş arazilerin satışı konusundaki süreç detaylandırılmıştır. Orman vasfını tamamen kaybetmiş olan alanların orman vasfını tekrar kazanmaları zor olduğundan bu yerlerin gerçek fiyattan satılarak değerinin ekonomiye kazandırılması gerektiği önerilmiştir.

Umay (2006) tarafından hazırlanan Hazineye Ait Taşınmazların İrtifak Hakkı Tesisi Sureti ile Özelleştirilmesi konulu yayında; kaynakların daha rasyonel kullanılması ve artan kamu harcamalarını finanse etmek için özelleştirme dünyada taraftar bulmaktadır. Özelleştirme uygulamalarından bir tanesi de gerek Kıyı Kanununda gerekse de Orman Kanunundaki hükümlere göre intifa ve irtifak hakkı tesis edilmesidir. Çalışmada söz

konusu haklar ele alınıp incelenmiştir. İrtifak hakkı tesisinin doğru ve hukuka uygun kullanılması halinde kamu kaynakları daha rantabl kullanılacak ve toplumsal refahın artmasına katkıda bulunacaktır.

Yücel (2007) tarafından yapılan Politika Oluşturma Sürecinde Basın: Orman Arazilerinin Mülkiyet Devrine İlişkin Tartışmalar konulu yüksek lisans tezinde, 18 Nisan 2003 tarihinde Cumhurbaşkanı tarafından Meclis'e iade edilen Anayasa değişikliğine yönelik basının ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların yaklaşımları irdelenmiştir. Bu çerçevede yazılı ve görsel medyanın yayınları analiz edilmiştir. Anayasa değişikliğini savunanların ve eleştirenler konuyu bir tür “ özelleştirme” gibi ortaya koymuşlardır. Gazetelerin siyasi olarak Hükümete yakınlığı veya karşıtlığı ile orman arazilerinin satışına verecekleri destek veya karşı duruşun gazetelerin yaklaşımına etki edeceği ve basının nesnel olmadığı tespiti çalışmada elde edilen sonuçlar ile desteklenmiştir. Gazeteler var olan egemen iktidar ilişkileri ile söylem olarak ittifak halinde ya da karşıt durumdadırlar. Konuyu analiz ederken ortaya konulan durum konu özelinde de değişmemektedir. Siyasal yelpazede siyasi olarak iktidar olan Hükümete yakın ya da karşıt olmak durumu, iktidarın yapmayı planladığı düzenlemelere de destek olmak veya karşıt olmak anlamında etkili olmaktadır. Günümüzde orman arazileri ile ilgili konu özelinde de durumun aynı olduğu ortaya konulmuştur.

Alkan ve Toksoy (2008) “Orman Köylerinde Sosyo-Ekonomik Yapı: Trabzon İli Örneği” adlı araştırmalarında; orman köylerinin genellikle yüksek rakımlarda ve tarıma uygun olmayan eğimli arazilerde kurulduğunu, bu yapının, orman köylerinde yaşamayı zorlaştırdığını, ormanlara bağımlılığı arttırdığını vurgulamışlardır. Trabzon İli'ndeki 211 orman köyünün 68'inde, 848 kişi ile görüşülerek, sosyo-ekonomik yapı ortaya konulmaya çalışılmış, geçmişle kıyaslanarak geleceğe dair öngörülerde bulunulmuştur. Araştırma alanındaki kadınların sosyo-ekonomik konumu, Türkiye ortalamalarının altında, bazı bölgelerin kırsal kesim ortalamalarından daha iyi durumda ve gelişmekte olan çoğu ülke ortalamalarının üzerinde olduğu belirlenmiştir. Konut yapılarındaki değişim, hanelerde sahip olunan dayanıklı tüketim mallarının artması, hayvan sayılarındaki azalma, yeni tarım tercihleri, yakacakların çeşitlenmesi, köylerde yaşayanların özellikle de kadınların yaşam kalitesini arttırırken orman kaynaklarına olan talebi azalttığı saptanmıştır. Köylülerin %89,5'inin sağlık güvencesine sahip olması

önemli ölçüde rahatlama sağlamış, köylülerin gelirleri içinde en büyük payı maaşların aldığı tespit edilmiştir. Orman işçiliğinde çalışma ve ormanlardan gelir elde etme gün geçtikçe azalmaktadır. Köylerde yaşayan özellikle orta yaş üzerindeki kadınların okur-yazar olma oranı düşük olmasına karşın, gençlerde bu oran gelişmiş ülkeler düzeyindedir. Köylerin altyapı olanakları, köylülerin sosyal ve ekonomik nitelikleri gelişirken nüfuslarının azaldığı belirlenmiştir. Sürecin devam etmesi halinde, orman köyleri genellikle emeklilerin yaşadığı mekanlara dönüşecektir. Bu değişimler aynı zamanda orman kaynaklarına olan bağımlılığı da azaltacağı vurgulanmıştır.

Orman sınırı dışına çıkarılacak arazilerin pratik olarak değerlemesinde kullanılabilecek yöntemlerin başında gelir çarpanları gelmektedir. Bu yöntem ile ilgili olarak ülkemizde yapılmış tek çalışma ise, Tanrıvermiş (2008a)'in "Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları" adlı eseridir. Araştırmada; taşınmaz değerlemede birçok gelir yaklaşımının olduğu, brüt gelir veya kira çarpanlarının bunlardan en pratik ve uygulaması en kolay olanı olduğu belirtilmiştir. Taşınmazların piyasa değerlerinin tahmini için kullanılan gelir çarpanları yönteminde; brüt gelir, potansiyel brüt gelir, efektif brüt gelir ve net faaliyet geliri ile bunlara uygun çarpan katsayıları üzerinden değerlendirme yapılabildiği belirtilmiştir. Araştırmada değerlendirilecek taşınmazın brüt geliri, taşınmazların boşluk ve kira tahsilat kayıpları, efektif (fiili) gelir, işletme giderleri, net faaliyet geliri ve çarpan katsayılarının analizinin yöntemleri teorik esasları ve uygulamaları incelenmiş ve gelir çarpanları yaklaşımına göre kırsal ve kentsel taşınmaz değerlendirme uygulamaları örnek olay incelemeleri ile açıklanmıştır. Ülkemizde değerlendirme alanında gelir çarpanları yaklaşımı hemen hemen hiç bilinmemekte ve bu alanda yapılmış bilimsel çalışma olmadığından, bu yayının uygulamada önemli bir boşluğu doldurabilecek nitelikte olduğu düşünülmektedir.

Kırsal alanda değerlendirme uygulamalarında en önemli güçlüğün üzerinde uzun ömürlü tesis bulunan arazilerde yaşandığı bilinmektedir. Bu alanda ülkemizde yapılmış oldukça az sayıda çalışma bulunmaktadır (Özüdoğru 1998, Engindeniz 2001, Tanrıvermiş 2008b). Tanrıvermiş (2008b) tarafından yapılan Türkiye'de Uzun Ömürlü Tesislerle Kaplı Arazilerin Değerleme İşlemlerinin Teorik Esasları ve Uygulamaları adlı

incelemede; öncelikle meyve bahçesi, bağ ve ağaçlık arazileri değerlemede kullanılabilecek yaklaşımlar kısaca açıklanmış ve özellikle ülkemizde sıklıkla kullanılan gelir yöntemine göre değerlendirme ilkeleri ve bunların uygulamaları detaylı olarak incelenmiştir. Araştırmada teorik esaslar ve ülkemizdeki uygulamaların karşılaştırmalı incelemesi yapılmış, konuyla ilgili yüksek yargı kararları ve birçok bilirkişi raporu örnek olay olarak incelenmiştir. Net gelirin kapitalizasyonu, kalıntı tekniği, kapitalizasyon oranının düzeltilmesi ve net gelirin düzeltilmesi gibi alternatif gelir yaklaşımlarının uygulanabilirliğini değerlendirebilmek için örnek olay incelemesi yapılmıştır. Araştırma alanında amaçlı olarak seçilen ilçedeki fındık bahçelerinin maliklerinden anketle toplanan veriler ile ikincil veriler birlikte analiz edilmiş, meyve bahçelerinin farklı gelir yaklaşımlarına göre değerlendirme işlemleri yapılmış ve bu yaklaşımlardan ülkemiz koşullarında pratik değerlendirme çalışması açısından en uygun olanı tartışılmıştır. En uygun değerlendirme yaklaşımının önerilmesinde; yaklaşımların veri talepleri, uygulama kolaylığı, yasal düzenlemelere uygunluğu, elde edilen sonuçların kabul edilebilirliği ve tek bir uzman veya bilirkişi tarafından uygulanabilirliği gibi ölçütlerden yararlanılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre ülkemizde özellikle kamulaştırma gibi amaçlarla sürekli plantasyonların gelire dayalı değerlendirme işlemlerinin kolaylaştırılması için alınması gereken başlıca çözüm önerileri de geliştirilerek ortaya konulmuştur.

Tanrıvermiş ve Şanlı (2008) tarafından hazırlanan “Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi” konulu çalışmada; daha önce yapılan bilimsel araştırma sonuçlarına dayalı olarak tarım politikalarının arazi değerlerine etkileri incelenmiş ve tarımı desteklemede kullanılan araçların (özellikle fiyat ve girdi destekleri, fark ödemeleri, destekleme primi ve vergi avantajları gibi) arazinin geliri ve gelir değerini artırıcı yönde etki yaptığı ortaya konulmuştur. Bu kapsamda Türkiye’de uygulanan tarım politikalarının arazi değerlerine etki dereceleri bilinmemekle birlikte, önceki araştırma sonuçları çerçevesinde yapılan genellenmenin ülkemiz için de geçerli olabileceği vurgulanmıştır. Arazi mülkiyetine dayalı doğrudan gelir desteği gibi araçların arazi piyasasında mobilitayı olumsuz etkilediği ve arazi kira bedelini artırıcı etki yaptığı gözlenmiştir. Ulusal tarım politikası araçlarının seçiminde diğer amaçların

yanında arazi piyasasına olabilecek etkilerin de dikkate alınmasının gerekli olacağı belirtilmiştir.

Tanrıvermiş vd. (2008a) tarafından yapılan Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması” adlı çalışmada Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali (HES) Projesi güzergahı ve çevresindeki 19 yerleşim yerinde anket, karşılıklı görüşme, arazide yapılan sayım ve ölçüm yoluyla toplanan veriler kullanılarak 2007 üretim yılı fiyatları üzerinden baraj göl alanı ve mücavir alandaki parsellerde arazi nevelerine (sulu ve kuru tarla arazisi, meyve bahçesi, bağ ve ağaçlık arazi gibi) göre geçerli kapitalizasyon oranı, arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin verimleri ve değişim genişliği, ürün satış fiyatları, brüt gelir, net gelir, arazinin yıllık ortalama net geliri, çıplak arazi değeri, ağaç ve omca ile kaplı arazi değeri, birim ağaç ve omca bedelleri takdir edilmiş ve kullanıcılara yönelik uygulanabilir bulgular sunulmuştur. Araştırma, bilimsel esaslar ve kanunlara uygun olarak objektif taşınmaz değerlemesi için altyapı oluşturmak amacıyla yapılmış ve araştırma alanında daha önce yapılan kamulaştırma işlemleri için hazırlanan bilirkişi raporları bilimsel esaslar yönünden değerlendirilmiştir.

Tanrıvermiş vd. (2008b) tarafından yapılan Bağbaşı Barajı ve Hidroelektrik Santrali ve Mavi Tünel Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması adlı proje sonuç raporunda; Bağbaşı Barajı ve Hidroelektrik Santrali (HES) ve Mavi Tünel Projesi güzergahı ve çevresindeki 7 yerleşim yerinde anket, karşılıklı görüşme, arazide yapılan sayım ve ölçüm yoluyla toplanan veriler kullanılarak 2007 üretim yılı fiyatları üzerinden baraj göl alanı ve mücavir alandaki parsellerde arazi nevelerine (sulu ve kuru tarla arazisi, meyve bahçesi, bağ ve ağaçlık arazi gibi) göre geçerli kapitalizasyon oranı, arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin verimleri ve değişim genişliği, ürün satış fiyatları, brüt gelir, net gelir, arazinin yıllık ortalama net geliri, çıplak arazi değeri, ağaç ve omca ile kaplı arazi değeri, birim ağaç ve omca bedelleri takdir edilmiş ve kullanıcılara yönelik uygulanabilir bulgular elde edilmiştir. Araştırma, bilimsel esaslar ve kanunlara uygun olarak objektif taşınmaz değerlemesi için altyapı oluşturmak amacıyla yapılmıştır.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 Materyal

Araştırmanın literatür incelemesi bölümünün hazırlanmasında; orman vasfını yitirmiş arazilere yönelik olarak yapılan tartışmalar, konuyla ilgili bilimsel çalışmalar, TBMM tutanakları, mahkeme kararları ve konuyla ilgili diğer kaynaklardan yararlanılmıştır. İkinci bölümde ise örnek çalışma alanı olarak seçilen yerleşim yerlerinde 2B arazisinden yararlanan ve yararlanmayan haneler ve konuyla ilgili kamu ve özel kuruluşların yöneticilerinden karşılıklı görüşme ve anket yöntemiyle toplanan veriler kullanılmıştır. Anketle hanelerden toplanan fiziki veriler, mümkün olduğunca bir münavebe dönemini kapsamakta ve parasal veriler ise 2008 yılı üretim dönemine ilişkindir.

3.2 Yöntem

Araştırmada hem literatür incelemesi, hem de örnek olay analizi birlikte yapılmıştır. Literatür incelemesi bölümünde; Türkiye’de Cumhuriyet döneminde orman vasfını yitirmiş arazilere yönelik olarak yapılan tartışmalar, konuyla ilgili bilimsel çalışmalar, TBMM tutanakları, mahkeme kararları ve konuyla ilgili diğer kaynaklardan yararlanılarak hazırlanmıştır. Alan araştırması kısmında ise, sorunu basitleştirmek için tek örnek olay çalışması yapılmıştır. Örnek olay analizi, sosyal bilimler araştırma yöntemlerinden biri olup, özgün bir duruma ya da konuya ilişkin sorunların anlaşılmasında ve çözümlenmesinde derinlik kazanabilmek amacıyla yapılan ayrıntılı araştırma olarak tanımlanmaktadır. Araştırmada örnek çalışma alanı olarak İç Anadolu Bölgesi’nde 2B arazilerinin en yoğun olduğu Ankara İli Kızılcahamam İlçesi seçilmiştir. İlçede hem kentsel kesimde, hem de kırsal alanda 2B arazileri bulunmakta olup, burada sadece tarım arazisi (kırsal arazi) niteliğindeki taşınmazların incelenmesi ile yetinilmiştir.

3.2.1 Örnek işletmelerin seçilmesinde uygulanan yöntem

Araştırmanın ikinci bölümünü oluşturan kısımda ise araştırmada çalışma alanı olarak seçilen Ankara İli'nin 2B arazisi olan 31.706 ha alanın yaklaşık % 82'sini kapsayan Kızılcahamam İlçesi sınırları içinde 2B arazilerinin en yoğun olduğu köylerden; bu arazileri kullanan ve kullanmayan haneler ile yapılan anket sonucu elde edilen veriler araştırmanın materyalini oluşturmuştur. Araştırma alanında 2B arazilerinden yararlanan ve yararlanmayan hanelerin yoğun olarak bulunduğu İçciler, Yukarı Çanlı, Kavaközü, Ortaköy, Değirmenönü, Yukarı Hacılar, Eğerli Başköy, Yukarı Kise, Doymuşören, Saray ve Yukarı Çatak Köyleri çalışma bölgesi olarak seçilmiştir. Bu köylerdeki bütün üreticilerin arazi varlıkları öncelikle Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Çiftçi Kayıt Sisteminde çıkarılmış ve ikinci olarak söz konusu köylerde 2B kapsamındaki arazilerin miktarları ve kullanıcıları Çevre ve Orman İl Müdürlüğü ve Kızılcahamam Orman İşletme Müdürlüğü kayıtlarından elde edilmiştir. Her iki kurumun verileri köylerin muhtar ve önder kişileri ziyaret edilerek kontrol edilmiş ve buna göre 2B arazisinden yararlanan ve yararlanmayan üreticiler için anakitle oluşturulmuş ve her iki popülasyondan da basit tesadüfi örnekleme yönetimine göre örnek haneler tespit edilmiştir. Her iki grupta da örnek hanelerin seçilmesinde, örnekleme birimi olarak arazi varlığı kriteri kullanılmıştır. Araştırma kapsamına giren köylerden aşağıdaki örnekleme formülüne (Güneş ve Arıkan 1988) göre anket uygulanacak işletme sayıları belirlenmiştir:

$$n = \frac{N \cdot \sigma^2}{(N-1)D^2 + \sigma^2}$$

Eşitlikte; N: popülasyondaki işletme sayısı, σ^2 : popülasyonun varyansı, D^2 : $(E/t)^2$ değeri olup, E: kitle ortalamasından izin verilen hata miktarı ve t: ise araştırmada öngörülen % 95 güven sınırına karşılık gelen t tablo değerini (1,96) ifade etmektedir.

Örnekleme sonuçlarına göre 2B arazisinden yararlanan hane sayısı 32 ve yararlanmayan hane sayısı ise 41 olarak tespit edilmiştir. Araştırma kapsamında 2B arazisinden yararlanan ve yararlanmayan toplam 73 haneye anket uygulanarak veri toplanmıştır. Ayrıca örneğe seçilen 73 işletmenin yanı sıra bazı işletmelerde anketin istenilen

düzeyde gerçekleşmeme ihtimali düşünülerek örnek hacminin % 25'i kadarı da yedek olarak seçilmiştir. Buna ilave olarak köy yönetimleri, ilgili kamu kuruluşlarının (Tapu Sicil Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü, Ağaçlandırma ve Milli Parklar Başmühendisliği, Tarım İlçe Müdürlüğü gibi) yöneticileri ile yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler de araştırmada kullanılmıştır.

3.2.2 Anket formlarının doldurulması ve verilerin analizinde uygulanan yöntem

Anket çalışmaları sırasında kullanılan soru formları, araştırmanın amacına uygun olarak hazırlanmış ve bu formların uygunluğu araştırma alanında yapılan bir ön anket ile test edilmiştir. Araştırma alanında 2B arazilerinden yararlanan ve yararlanmayan hanelerden anket yapılarak elde edilen orijinal bilgiler ile hanelerin arazi varlığı ve kullanımı, nüfus ve işgücü varlığı, başlıca üretim faaliyetlerinde fiziki girdi kullanımı, üretim maliyetleri, arazi gelirleri, alım-satım değerleri, kira bedelleri ve çarpan katsayıları analiz edilmiş ve değerlendirme yöntemlerinde kullanıcıların yaklaşımları değerlendirilmiştir. Arazilerin değerlendirilmesinde; bilinen temel değerlendirme yöntemlerinin dışında gelir çarpanı yöntemlerinin kullanılabilirliği araştırılmıştır.

Tarım işletmelerinin genel yapısal özelliklerinin değerlendirilmesinde; işletmelerin arazi varlığı ve kullanım durumu, üreticilerin yaşı, eğitimi, işletmelerdeki nüfus ve işgücü varlığı, yabancı işgücü kullanımı gibi göstergeler incelenmiştir. Anket uygulanan hanelerin işletme arazisi varlığı ve bunun mülkiyet yönünden dağılımı, ilgili kuruluşların (Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Çiftçi Kayıt Sistemi, Çevre ve Orman İl Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinin kayıtları gibi) kayıtları ile karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. İşletme arazisi varlığının tespitinde ise, incelenen üretim döneminde mülk, kira ve ortaklıkla tutulan arazi miktarlarının toplamından, kira ve ortağa verilen arazi miktarı çıkarılmıştır. Araştırmada işletme arazisinin kullanım durumu da kısaca değerlendirilmiştir. Arazi varlığının analizinde, orman içi ve çevresi yerleşimlerdeki hanelerin arazi varlığı ve bunun içinde orman vasfını yitirmiş arazilerin durumu ve hanelerin mevcut arazi ve hayvan varlığından elde edebilecekleri gelir (beyan edilen) ile yaşamlarını sürdürme olanakları incelenmiştir. Hanelerde arazi varlığını kullanım durumu ve ürün deseni

(sulu ve kuru arazi, başlıca ürünlerin ekim alanları, verim gibi) araştırılmıştır. İşletmelerde aile işgücü potansiyeli ve kullanım durumu belirlenirken, değişik yaş ve cinsiyetteki işgücünün Erkek İşgücü Birimine (EİB) çevrilmesinde ilgili literatürde verilen katsayılar kullanılmıştır (Açıl ve Demirci 1984, Erkuş vd. 1995). Hanelerde mevcut nüfus ve işgücü varlığı ve bunların bazı demografik özellikleri incelenmiştir. Aile işgücü varlığının tespitinde, hem kişi, hem de erkek işgücü katsayıları üzerinden işlem yapılmıştır.

Anketle tarım işletmelerinden minimum son üç üretim yılına ilişkin olarak toplanan fiziki ve en son üretim yılına ilişkin mali veriler kullanılarak bütçe yaklaşımından hareketle birim ürün maliyetleri ortaya konulmuştur. Hanelere uygulanan anketler tek tek gözden geçirildikten sonra, bunların ayrı ayrı dökümü ve analizleri yapılmıştır. Döküm ve analizlerden sonra özet çizelgeler hazırlanmış olup, bu çizelgelerde yer alan fiziki ve parasal değerler, araştırma yöresi için işletmelerin basit aritmetik ortalamasını ifade edecek şekilde düzenlenmiştir. Üretim faaliyeti ile ilgili ortalama fiziki ve mali değerler, örnek işletmelerde kullanılan toplam girdi miktarları, ürünlerin toplam ekim alanına bölünerek birim alana ortalama olarak hesaplanmıştır (Tanrıvermiş vd. 2004).

Tarım işletmelerinde yetiştirilen başlıca bitkisel ürünlerin üretim maliyeti formlarının doldurulmasında ise, işletmelerde üretim faaliyetleri için harcanan işgücü ve makina çekigücü istekleri, girdi kullanım düzeyleri, üretim miktarları, ürün ve girdi fiyatları ile ilgili veriler esas alınmıştır. Seçilen yörede toprak hazırlığı, ekim, bakım, hasat ve taşıma gibi işlerde traktör ve ekipmanları kullanılmaktadır. İşletmelerde kullanılan traktörlerin beygir güçleri arasında önemli sayılabilecek düzeyde bir fark olmadığından, maliyet formlarında üretim işlemlerinin çekigücü istekleri saat üzerinden verilmiştir. Maliyet çizelgelerinde, üretim alanlarında yaygın olarak uygulanan işlem sayısı, işlem tarihi ve kullanılan ekipmanlar da yer almaktadır.

İşletmelerde fiziki girdi kullanımı ile ilgili olarak verilen çizelgelerde; üretim faaliyetinin çeşitli işlemlerinde fiilen kullanılan işgücü ve çekigücü miktarları ve toplam işgücü ve makina çekigücü kullanımı içindeki payları gösterilmektedir. Üretim faaliyetlerinin çeşitli aşamalarında kullanılan işgücü; cinsiyet, yaş ve çalışma süreleri

dikkate alınarak saptanmış ve ürünlerin yetiştirme dönemlerine göre işgücü gereksinimleri ortaya konulmuştur. Üretim maliyetinde yer alan işçilik masrafları ile çekigücü masrafları araştırma yörelerinde geçerli olan ücretler esas alınarak saptanmıştır.

İşletmelerde girdi kullanımının analizinde fiilen kullanılan kimyasal gübre, ilaç, tohumluk, miktarları ile bunlar için ödenen bedeller (çiftlik avlusu fiyatları veya pazar fiyatı + satın alma ve taşıma) esas alınmıştır. Maliyet çizelgelerinde tarım ilaçlarının kullanım miktarı ticari preparat ve kimyasal gübre kullanım miktarları ise, gübrenin ticari ismi ve kullanım miktarı ile çizelgelerde gösterilmiştir (Tanrıvermiş 2006a). Makina çekigücü masrafları, bölgedeki üretim işlemlerine göre değişen dekara makina kirası üzerinden hesaplanmıştır. Makina kirasının hesabında, çalışma süresine göre hesaplanan makina sürücüsünün ücreti de dikkate alınmıştır.

Araştırmada üretim faaliyetlerinde kullanılan aile işgücü ücret karşılıkları, yörelerdeki ortalama işgücü ücret düzeyleri esas alınarak hesaplanmıştır. Genel idare giderleri, masraflar toplamının %3'ü alınarak hesaplanmıştır. Döner sermaye faizi, değişen bir masraf olup, üretim faaliyetine yatırılan sermayenin fırsat maliyetini temsil etmektedir. Bu amaçla incelenen üretim dönemi için T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin bitkisel üretim kredi faiz oranlarının (incelenen dönemde yıllık ortalama faiz % 17 ile % 18 arasında değişmekte) yarısı, üretim masraflarının üretim dönemine yayılmış olduğu ve tarımsal üretimde sermayenin bağlı kaldığı süre dikkate alınarak kullanılmıştır (Güneş vd. 1988, Erkuş vd. 1995, Kıral vd. 1999, Tanrıvermiş 2006b). Üretimde sabit masraflardan biri olan arazi kirası, kira ile tutulan araziler için fiilen ödenen kira bedeli ve mülk arazide ise, alternatif kira bedeli olarak hesaba katılmıştır (Açıl 1976).

İncelenen köylerde yaygın olarak yetiştirilen ürünler çeşitli risklere karşı sigortalanmamış olduğundan, ürün sigortası primleri değişen masraflar arasına dahil edilmemiştir. Ülkemizde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre, emlak (arazi ve bina) sahipleri her dört yılda bir defa taşınmazların vergi değerlerini, Maliye Bakanlığı'nın belirlediği asgari birim fiyatlar üzerinden beyan etmektedirler. Ülkemizde belediye ve mücavir alan sınırları içindeki tarım arazilerinin beyan edilen

değerinin % 0,3'ü üzerinde vergilendirilmesi söz konusu iken, belediye sınırları dışında kalan araziler vergiden istisna edilmiştir. Tarım arazileri için ödenen emlak vergisinin de bu amaçla bir gider unsuru olarak araştırılması ve masraflara katılması gerekir (Tanrıvermiş 2006b).

Tarımsal üretimde sabit masraflardan biri olan arazi kirası, kira ile tutulan araziler için fiilen ödenen kira bedeli ve mülk arazide ise, alternatif kira bedeli olarak hesaba katılmaktadır (Açıl 1976). Araştırmada amaç, tek yıllık ürünlerde yıllık ortalama net geliri belirlemek olduğundan, arazi kirası veya arazinin kira karşılığı hariç toplam üretim masrafları hesaplanmıştır. Bu bakımdan araştırmada verilen tarım ürünleri maliyet çizelgelerinde, bir masraf unsuru olarak arazi kirası veya arazinin kira karşılığı verilmemiştir.

Orman vasfını yitirmiş ve fiilen tarımsal üretim amacıyla kullanılan arazilerin gelirinin analizinde öncelikle arazide yetiştirilen ürünler ve yaygın münavebe sisteminin tespiti ve daha sonra münavebe planında yer alan ürünlerin verimleri, maliyetleri, fiyatları ve gayrisafi üretim değerleri (GSÜD) veya brüt gelirlerinin analizi yapılmalıdır. Tarımsal üretimin özellikleri dikkate alındığında, sadece tek bir faaliyet yılının verilerinin analizi ile net gelirlerin belirlenmesi yanıltıcı sonuçların elde edilmesine neden olabilecektir. Gelir yöntemine göre değerlemede, arazilerin gelecekte getirebileceği net gelirlerin tespiti için, söz konusu taşınmazın geçmişteki ve bugünkü yıllık net gelirleri esas alınmaktadır. Bunun için ekstrem hava koşullarının etkilerinin minimize edilebilmesi amacı ile geçmiş 5-10 yıllık ürün verimlerinin ortalamasının alınması hedeflenmektedir (Mülayim ve Güneş 1986, Mülayim 2001). Tarım işletmelerinde muhasebe kayıtları tutuluyorsa, bu kayıtlardan çıkarılan veriler kullanılarak arazinin net geliri minimum hata ile tespit edilebilmektedir. Ancak incelenen yöredeki işletmelerde muhasebe kayıtları tutulmadığından, araştırma için gerekli olan veriler, arazi malikleri ve/veya işletmecilerin beyanlarına göre toplanmaktadır (Tanrıvermiş 2006b, Tanrıvermiş vd. 2008a, Tanrıvermiş vd. 2008b). Araştırmada anket ile toplanan fiziki veriler, tarla ürünlerinde minimum bir münavebe yılını kapsamakta ve geçmiş yıllar ile cari (içinde bulunulan) yıla ilişkin olarak toplanan fiziki verilere, cari yılın çiftçi eline geçen ürün

fiyatları uygulanarak, parsel üzerinde yetiştirilen ürünlerin üretim değerleri belirlenmiştir.

Tarım işletmelerinde yetiştirilen tek yıllık ürünlerde GSÜD'nün hesaplanmasında, çiftçi eline geçen ana ve yan ürünlerin satış fiyatları ile ortalama ana ve yan ürün verimleri dikkate alınmıştır. İncelenen işletmelerde genellikle bitkisel ve hayvansal üretime birlikte yer verilmekte ve işletmelerde hububat samanı hayvancılık alanında yaygın olarak kullanıldığından, saman bölge ortalamasına göre daha yüksek fiyatla satılmaktadır. İşletmelerden anketle toplanan verilerin analizi ile birim alana faaliyetlerin GSÜD, arazi kirası hariç üretim masrafları ve net kar düzeyleri ortaya konulmuştur. Maliyet tabloları, bir dekara ortalama üretim girdileri kullanım düzeylerini gösterebilecek şekilde düzenlenmiş ve birim alana arazinin net geliri ve kira bedeli tespit edilmiştir (Tanrıvermiş 2006b, Tanrıvermiş 2008c).

Arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin GSÜD saptanmasında, ortalama ürün verimleri ve çiftçi eline geçen (işletme avlusu) ürün fiyatları dikkate alınmıştır. Parsel bazında toplanan fiziki ve parasal veriler analiz edilerek tarla ürünlerinin GSÜD, üretim masrafları ile arazilerin net gelirleri hesaplanmıştır. Bu amaçla aşağıda verilen eşitlik (I), eşitlik (II) ve eşitlik (III) kullanılmıştır (Tanrıvermiş 2006b, Tanrıvermiş vd. 2008a, Tanrıvermiş vd. 2008b):

$$\text{GSÜD (Ana Ürün)} = \text{Ortalama Verim (Kg/Da)} \times \text{Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı (TL/Kg)} \quad (\text{I})$$

$$\text{GSÜD (Yan Ürün)} = \text{Ortalama Verim (Kg/Da)} \times \text{Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı (TL/Kg)} \quad (\text{II})$$

$$\text{Toplam GSÜD} = \text{GSÜD (Ana Ürün)} + \text{GSÜD (Yan Ürün)} \quad (\text{III})$$

$$\text{Net Gelir (Net Kira Gelir)} = [(\text{Toplam GSÜD}) - (\text{Arazi Kirası Hariç Tesis ve Üretim Masrafları})] \quad (\text{IV})$$

Araştırma sonuçları bölümünde alan araştırması sonuçları olarak verilen kısımdaki maliyet çizelgelerinde arazi kirası hariç üretim masrafları verilmiş ve çizelgelerdeki arazinin net geliri ise, eşitlik (IV) kullanılarak hesaplanan arazinin yıllık ortalama net gelirini göstermektedir.

3.2.3 Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesi ve değerlendirilmesinde uygulanan yöntem

Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesinde; arazilerin fiilen kullananlara veya diğer paydaşlara satışının yapılması, arazinin kiralanması, arazinin tekrar orman haline dönüştürülmesi gibi alternatifler üzerinde durulabilir. Türkiye’de bunlardan sadece arazinin satışı ve bu yolla gelir elde edilmesi üzerinde durulmaktadır. Arazilerin satışının yapılması veya kiraya verilmesinin mümkün olmaması halinde, bu arazileri zilyetliği altında tutanlarla sözleşme yapılarak arazinin ağaçlandırılması alternatifi de değerlendirilmesi gereken bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımda arazinin zilyedi ile ağaçlandırması konusunda sözleşme yapılmakta ve yapılan sözleşme karşılığında zilyede, düşük faizli kredi verilebilmekte, ağaçlandırmanın programı ve planı, orman idaresi tarafından hazırlanmakta ve bu işlemlerin maliyeti yine ilgili kurum tarafından üstlenilmektedir (Başpınar 1999). Özellikle 2924 Sayılı Kanunla orman içi köylerin, orman sınırları dışına çıkarılmasının zorlukları oldukça açıktır. Ağaçlandırma alternatifi ile bir yandan Avrupa Birliği ve ABD’de kabul gören marjinal alanlara yönelik çevre koruma yatırımları ve tarımsal ormancılık çalışması başlatılmış olacak, diğer yandan da bu faaliyete katılan hanelere yapılacak yardım ve desteklerle hanelerin gelir ve yaşam koşullarının iyileştirilmesine katkı yapılabilir. Zira orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı, kiralanması veya eski haline getirilmesi gibi uygulamaların ekonomik, sosyolojik, psikolojik, kültürel yönleri bulunmakta ve birçok problemi de beraberinde getirmektedir. Ayrıca söz konusu uygulama bugüne kadar mevcut olan ve ihtilafların artması sonucunu doğuran, idarenin, orman köylüsü ile karşı karşıya gelmesini de önlemesi bakımından önemli görülmektedir. Alan araştırması bölümünde orman arazilerinin alternatif değerlendirilme yöntemleri kısaca incelenmiş ve bu kapsamda karar organları için bazı öneriler geliştirilmiştir.

Arazilerinin alım-satım vergisi nedeniyle tapu kayıtlarında genellikle beyan edilen satış fiyatları, olduğundan daha düşük gösterildiğinden, arazilerin gerçek satış değerlerinin² tespitinde tapu kayıtları, genellikle güvenilebilen kaynak olma özelliğini taşımamaktadır. Bununla birlikte araştırma kapsamında incelenen köylerde son üç-dört

² Gerçek satış, eşit pazarlık gücüne ve arazi piyasası hakkında yeterli bilgilere sahip olan alıcı ve satıcı arasındaki gönüllü anlaşmaya dayanan satışları ifade etmektedir.

yılda yapılan alım-satımlara ilişkin veriler, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Milli Emlak Müdürlüğü'nden belirlenmiştir. Ayrıca mahalli emlak alım ve satımı yapan bürolar, Ziraat Odaları ile Sanayi ve Ticaret Odaları'nın kayıtlarından da olanaklar ölçüsünde yararlanılmıştır. Gerçek alım-satımı yapılan araziler ve alım-satım değerleri, bölgeyi iyi tanıyan çiftçiler ve tarım uzmanlarına sorularak da belirlenmeye çalışılmıştır. Toplanan arazi satış fiyatları değerlendirilerek araştırma alanında belirli düzeyde rantı verebilecek arazinin ortalama satış değerleri bulunmuştur. Gerçek alım-satım fiyatları belirlenen arazilerin hesaplanan yıllık ortalama net gelirleri (rantlar), gerçekleşen arazi satış değerlerine bölünerek, ortalama kapitalizasyon oranı ve arazilerin alım-satım değerleri, varsa kira bedellerine oranlanarak çarpan katsayıları elde edilmiştir.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışının yapılması, özellikle kentlerde kat karşılığı inşaat yaptırılması ve kiralanması işlemlerinde özellikle arazi geliri, değeri ve kira parasının rasyonel olarak tespiti önem taşımaktadır. Arazi değerlemede; karşılaştırmalı satış analizi veya piyasa değeri yöntemleri, gelir yöntemleri ve maliyet yöntemlerinden yararlanılmaktadır (Mülayim 2001, Rehber 2008, Tanrıvermiş 2008c). Benzer arazilerin piyasadaki alım-satımına dayanan değerlendirme yöntemlerine, piyasaya dayalı yöntemler denilmektedir. Emsal analizi ve çıkartma yöntemi (dönüşüm değeri) gibi iki önemli uygulama biçimi olan bu yöntemde, mutlaka benzer arazilerin son yıllarda gerçekleşmiş alım-satım değerleri ile arazi değerlerini etkileyen bazı özelliklerin (büyüklük, kira, brüt gelir, vergi değeri, ağaç sayısı gibi) bilinmesi gereklidir. Ülkemizde tapulu arazilerin bile alım-satım işlemlerinin nadiren yapıldığı, işlemlerin genellikle resmi kayıtlara intikal etmediği ve resmi işlemlerde genellikle gerçek bedellerin yerine oldukça düşük beyan değerlerinin gösterildiği bilindiğinden (Demirci vd. 2007), orman vasfını yitirmiş arazilerin sürüm veya makul değerlerinin bu yaklaşımlarla tespiti mümkün görülmemektedir.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin sürüm değerlerinin analizinde teoride güçlü matematiksel esaslara dayanan gelir yöntemlerinin kullanılması, genellikle bu zamana kadar yapılan çalışmalarda ön plana çıkmaktadır. Teoride taşınmazların gelirlerini esas alan; artık gelir (direkt kapitalizasyon), net kira geliri, gelir çarpanları, indirgenmiş nakit akımları, marjinal verim değeri ve gölge fiyat (fırsat maliyeti) yaklaşımları

bulunmaktadır (Murray vd. 1983, Mülâyim 2001, Ventolo and Williams 2001, Rehber 2008). Gelir yöntemine göre değerleme yapabilmek için taşınmazın malikine gelecek yıllarda sağlayabileceği faydaların veya net nakit akışının saptanması gerekir. Gelecek yıllarda sağlanacak faydalar, üçüncü şahısların fiziki taşınmazın tamamı veya bir kısmını kullanmalarına ya da sahip olmalarına karşılık olarak elde edilen nakit akışı olacaktır. Değerleme uzmanı, taşınmaza ilişkin cari ve gelecek gelirler ile işletme gelirlerini tahmin eder ve bu iki değere dayanarak taşınmazın net gelirini saptar. Arazinin net gelirini iskonto oranına bölme işlemi olan kapitalizasyon (iskonto) tekniği ile piyasa değeri elde edilir (Epley and Rabianski 1981, Tanrıvermiş 2008c). Alan araştırması bölümünde özellikle gelir çarpanları yaklaşımının orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlemesinde kullanım olanakları değerlendirilmiştir.

Arazinin kirası (arazi sermayesinin yıllık faiz karşılığı) faiz oranına bağlı olduğundan, yıllık net kira, sermayenin yıllık faiz miktarına eşit kabul edilmektedir. Bu nedenle arazinin bugünkü değeri biliniyorsa, arazinin yıllık ortalama net geliri bu değere oranlanarak kapitalizasyon oranı hesaplanabilir. Bunun için araştırma yöresinde, öncelikle gerçek alım-satım (pazar) fiyatları bilinen araziler ve bunların satış değerleri saptanmalıdır. Arazi çalışması yapılan ilçe ve köylerde benzer ve gerçek alım-satım değerleri bilinen tarım arazilerinin net kira gelirleri ile arazilerin gerçek satış değerleri arasındaki mevcut ilişki, kapitalizasyon oranını verecektir. Arazi pazar değerlerinin karşılaştırılmasında veya arazi piyasasında kapitalizasyon oranı ve çarpan katsayılarının analizinde aynı yapıda veya benzer özelliklere sahip minimum 3 veya 4 adet farklı arazi satış değerinin bilinmesi gerekli görülmektedir. Aslında bu amaçla minimum 20-30 parselde ait bilgilerin kullanılması daha tutarlı sonuçlar verebilecektir. Ancak ülkemizde aynı yörede ve belirli zaman diliminde bu sayıda arazi alım-satım değerlerine ulaşmak genellikle mümkün olmamaktadır. Araştırmada seçilen yerleşim yerlerinde son üç-dört döneminde fiilen alım-satımı yapılan amaç için uygun tarla arazilerinin anlaşılan alım-satım değerleri, fiyat indekslerinden yararlanılarak ekim 2008 dönemine taşınmış ve arazilerin fiilen geçerli kira bedelleri ile alım-satım değerleri arasındaki ilişkiden yararlanılarak çarpan katsayıları tespit edilmiştir. Arazilerin gerçekleşen alım-satım değerleri ile hesaplanan yıllık ortalama net gelirleri arasındaki ilişki, kapitalizasyon

oranını verdiğine göre, çarpan katsayısı ve kapitalizasyon oranının ters yönlü olduğuna dikkat edilmelidir.

Tarımsal mülkler içinde arazi, yapısal iyileştirmeler, tesis ve makineler (araziye bağlı olan ve olmayan), biyolojik varlıklar (araziye bağlı olan ve olmayan) şeklinde sınıflandırılabilir (Anonim 2006a). Biyolojik varlıkların makul değeri veya pazar değeri, araziye kattıkları bir katma değerdir. Bu çalışmada kalıntı tekniği analizi yapılmadan doğrudan arazi ve üzerindeki bitkilerin bir bütün olarak pratik değerlemesinin yapılmasında kullanılabilecek yöntemler üzerinde tartışma yapılmıştır. Gelir yönetimine göre değerlemede farklı gelir değişkenleri ile taşınmazların değerleri ilişkilendirilmekte veya değerlemede birçok gelir modellerinden biri kullanılarak taşınmazın tahmini geliri üzerinden piyasa değerine ulaşılmaktadır.

Gelir yönteminin yararlı olması, değerlendirme konusu taşınmaz türü ile değerlendirme için elde mevcut verilerin niteliğine bağlıdır. Bu yaklaşımın gelir getiren yatırım amaçlı taşınmazlar için yüksek derecede fayda sağladığı açıktır. Kira ve başka geliri olan bütün taşınmazların gelir çarpanları yaklaşımıyla gelire dayalı değerlemesi yapılabilmektedir. Bu yöntemin uygulaması satış karşılaştırma (sales comparison) yaklaşımına benzerlik gösterir. Bu yöntemde konu taşınmaza benzer taşınmazların kira miktarları ve gerçekleşen satış fiyatları karşılaştırılarak, konu taşınmaz için piyasa değeri saptanmaya çalışılır. Brüt kira ve gelir çarpanları; ABD ve AB ülkelerinde müstakil konutlar, işyerleri, ticari işletmeler ve diğer gelir getiren yapıları taşınmazlar ve arazi değerlemede sıklıkla kullanılmaktadır (Ventolo and Williams 2001, Töre 2004). Özellikle kentsel kesimde bazı yapıları taşınmazlar, hiçbir zaman kiraya verilmese bile daima bir kira geliri getirme potansiyeline sahiptirler (Tanrıvermiş 2008c). Ancak kırsal yapılarda, emsal kiranın tespiti oldukça zor olduğundan, bu yaklaşımla orman vasfını yitirmiş araziler üzerindeki yapıların değerlemesinin yapılması mümkün olmamaktadır. Kırsal alandaki 2B arazileri üzerinde her türlü yapıların değerlendirme işlemlerinde maliyet bedelinin esas alınması zorunlu olacaktır.

4. TÜRKİYE’DE 2B ARAZİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞERLEME İŞLEMLERİNE YÖNELİK ÇALIŞMALARIN İNCELENMESİ

4.1 Orman ve Ormancılık Kavramları ve Kapsamları

Toplum ve çevre yaşamında büyük önem taşıyan su rejimini düzenleme, toprak koruma (erozyonu önleme) ve çevre kirliliğini (hava, su ve toprak) önleme gibi yaşamsal işlevlerinin yanında, biyolojik çeşitliliğin korunmasındaki yeri ve rolü son derece önemli (Anonim 2007b) olan orman ve ormancılık kavramlarının bilimsel ve yasal açılardan tanımlarının farklılık gösterdiği bilinmektedir. Burada detaya girmeden orman ve ormancılık kavramlarının kısa tanımı yapılacaktır.

Ülkemizde orman sözcüğü baltalık, koru, dağ gibi değişik anlamlarda kullanılır. Latince foris denilen orman; şehir, kasaba ve köylerin ekili arazisi dışındaki ağaçlar, ağaççık ve çalılarla örtülü olan veya boş olan yerler olarak tanımlanabilir (Eraslan 1983).

Öncelikle ormanın tanımının anlaşılabilmesi için ormanı oluşturan unsurlar ve kavramların bilinmesi gerekir. Ağaç, ağaççık, topluluk, kapalılık ve yerleri ormanı oluşturan unsur ve kavramlar olarak sıralanabilir (Aras 2002).

Bilimsel olarak ormanın, çeşitli bilim dalları ve ormancılık disiplinleri tarafından yapılmış genel ve ortak bir tanımı bulunmamaktadır. Botanik, bitki coğrafyası, ormancılık, tarım, ekonomi gibi bilimlerde yapılmış “orman” tanımlarının birbirinden farklılık gösterdiği bilinmektedir. Diğer yandan ormancılık literatüründe eskiden beri yapıla gelen farklı orman tanımlarına da rastlanır. Ormana ilişkin çeşitli tanımlardan bazıları aşağıda verilmiştir:

- ✓ Orman kısaca “yaşama ortaklığı ve ekosistem” olarak tanımlanabilir.
- ✓ Orman “belli yükseklikteki ve şekildeki ağaçların, belli bir arazi parçası üzerinde belli sıklıkta birleşerek bir vejetasyon tipi oluşturmasıdır”.
- ✓ Orman “geniş bir alanda kendisine özgü bir iklim yaratabilen belirli bir yükseklik, yapı ve sıklıktaki ağaçların, ağaççık, çalı ve otsu bitkiler, yosun, eğrelti ve mantarlar, toprakaltı ve üstünde yaşayan mikroorganizmalar ve çeşitli hayvanlarla toprağın birlikte oluşturduğu hayat birliğidir” (Mermer 1991).

- ✓ Ormancılık politikası bakımından ise orman, “belli yetişme ortamı altında yetişen bir yaşama ortaklığı, aynı zamanda topluma çeşitli yararlar sağlayan bir servet” biçiminde tanımlanmaktadır (Gülcan 2002).

Yukarıdaki tanımlara göre bilimsel yönden bir arazinin orman sayılabilmesi için aşağıdaki temel niteliklerin bulunması gereklidir (Gülcan 2002):

- ✓ (i) uygun yetişme ortamı koşullarının bulunması,
- ✓ (ii) bu ortam içinde ormanı oluşturan ağaç ve ağaççıklar ile bunlara katılan diğer bitkisel ve hayvansal öğelerin belirli bir mekân üstünde ve doğal bir uyum içinde yaşama ortaklığı kurmuş olmaları,
- ✓ (iii) mevcut bitki ve hayvan varlığının toplam ürün ve hizmet bakımından çeşitli faydaları sağlamasıdır.

Yasalarda ise orman tanımı yukarıda özetlenen çalışmalardan farklılık göstermektedir. Ormanı yasal yönden tanımlamaktan çok unsurlarını belirlemek daha doğru bir yaklaşım olarak görülebilir. Ormanın bilimsel yönden ortak ve herkes tarafından kabul edilen bir tanımı olmadığı gibi, yasal yönden orman tanımı, bilimsel olarak yapılan tanımlara kıyasla daha da farklılaşmaktadır. Bu tanımlar, her ülkenin ormancılık politikasının amaçları, orman, toprak, nüfus ve yerleşme durumlarına göre kısacası ormanların toplumsal ve ekonomik hayatta edindiği yere göre değişiklik gösterir.

Bazı ülkelerin orman yasalarında orman tanımı yapılmış, bazılarında ise orman tanımına gerek görülmemiştir. Fransa Orman Yasasında ormanın bir tanımı yapılmamıştır. Buna karşılık, Almanya Federal Orman Yasasında ise ormanın ayrıntılı bir tanımı yer almaktadır. Bu yasaya göre, “Orman, orman bitkileriyle örtülü herhangi bir alandır. Tıraşlama kesilmiş, aşırı kesimle bozulmuş alanlar, orman yolları, iç taksimat ve koruma şeritleri, orman açıklıktan ve kesim görmüş alanlar, orman içi çayırliklar, yaban hayvanlarının beslenme alanları, odun depoları gibi ormana bağlı ve ona yararlı alanlar da orman sayılır” (Mermer 1991).

6831 Sayılı Orman Kanununa göre “doğal (tabii) olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman” sayılmaktadır (Md.1). 6831

Sayıli Kanun 1. maddesinde ormanın tanımını yaptıktan sonra, devamında orman sayılmayacak yerler de açık bir biçimde sayma yoluyla belirtmiştir. Bu çerçevede aşağıdaki arazilerin orman sayılamayacağı hüküm altına alınmıştır:

- ✓ Sazlıklar, step bitkileriyle örtülü yerler, her çeşit dikenlikler, parklar, şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin sınırları içinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,
- ✓ Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda doğal olarak yetişmeyen ağaç ve ağaçlık nevierinin bulunduğı yerler,
- ✓ Orman sınırları içinde veya bitişğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halindeki her nevi ağaç ve ağaçlıklar ile örtülü yerler,
- ✓ Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,
- ✓ Sahipli arazi ve çevre özelliklerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaçlıklar,
- ✓ Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabani zeytinlikler,
- ✓ 9.7.1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda açıkça belirtilen yabani veya aşılannış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar,
- ✓ Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan araziler.

Kanun koyucu hem orman, hem de orman sayılmayan yerlerin tanımını aynı maddede yaparak uygulamada bazı yerlerin orman olup olmayacaklarına ilişkin endişeleri de böylece ortadan kaldırmayı kolaylaştırmıştır.

Orman yasalarında ormanın tanımının yapılmasında, ormanlardan beklenen işlevlerin hangi alanlarda gerçekleştirileceğinin belirlenmesi ve bu alanın güvence altına alınması bakımlarından yarar bulunmaktadır. Her ne kadar, birçok ülkelerin orman yasalarında

ormanın bir tanımına rastlanmasa da, bu ülkelerde orman alanlarının niteliği dolaylı bir biçimde ilgili örgütlerce (ormancılık eğitim ve araştırma kurumları, meslek kuruluşları gibi) yapılmış olan tanımlara dayanılarak belirlenmektedir. Bu bakımdan, arazi mülkiyeti çözümlenmemiş, orman ve ormancılık anlayışının henüz tam olarak yerleştirilemediği ülkelerde orman tanımının, yasalarda yer almasında sadece fayda değil, hatta zorunluluk olduğu da belirtilmektedir (Mermer 1991).

Birçok yerli ve yabancı bilim adamı tarafından ormancılık kavramının tanımı farklı biçimlerde yapılmıştır. Bu tanımlardan bazıları aşağıda verilmiştir:

- ✓ Diker'e göre ormancılık, "ormanların varlıklarını sağlamakla beraber, bunlardan topluma çeşitli yararlar temin eden sürekli ve planlı çalışmaların toplu bir ifadesidir". Diker, ormancılık çalışmalarının sınırını dar veya geniş çizilmesine göre de ormancılığı genel ve özel anlamlarda olmak üzere ayrı ayrı tanımlamıştır. Genel anlamda ormancılık; üretimden tüketime kadar geçen gerek orman içinde gerekse orman dışında yapılan planlı ve sürekli işlerin tümünü kapsar. Burada ormancılık geniş anlamda bir faaliyet olarak değerlendirilmiştir. Özel anlamda ormancılık ise, ormanların sağladıkları değerleri gerçekleştirmek üzere orman içi çalışmaları içerir.
- ✓ İnal ise ormancılığı, "Ormanların varlıklarını korumak, gerekince arttırmak, bunlardan topluma sürekli bir biçimde ve bol ölçüde hasılat ve kollektif hizmetler sağlamak amaçlarıyla yapılan planlı, rasyonel ve teknik çalışmaların tümüdür diye tanımlamaktadır. İnal, bu tanıma dayanarak ormancılığın, biyolojik, ekonomik, sosyal ve teknik karakterlere sahip çok yönlü bir faaliyet olduğunu belirtmektedir.
- ✓ Amerikan ormancı bilim adamlarından Zivnуска'ya göre ormancılık, "Ormanların ve bitişindeki fakir alanların toplumun çeşitli ihtiyaçları için işletilmesiyle uğraşı" olarak görülmüştür.
- ✓ Amerikalı ormancı bilim adamı olan Worrbll ise ormancılığı, "Sürekli ürün ve hizmet üretimi için ormanların bilimsel yönetimi" olarak tanımlamaktadır.
- ✓ Alman ormancı bilim adamı Speidel, son yıllarda ormancılık anlayışında önemli değişimler olduğuna ve geçmişte ormancının meslek çerçevesi biyolojik ve teknik işlerle kesin biçimde belirlenmiş iken, son 20 yıl içinde artan yatırımların

mekanizasyon ve rasyonalizasyonu nedeniyle ekonomik ve örgütsel işlerin önem kazanmış ve öncelik almış bulunduğu işaret etmektedir. Ayrıca Speidel, ormanların bir altyapı ve arazi kullanma elemanı olarak taşıdığı özelliklerle ilgili yeni bazı işler ortaya çıktığına değinmekte ve ormancının görev çizelgesinde, uygulamalı doğa bilimlerinden (biyoloji, matematik) başlayarak, teknik işlemlerde ve mekanik sistemlerde, çalışmaları yönetmede ve önderlikte ekonomik ve örgütsel becerilere ve ayrıca, arazi kullanımı planlamasında olduğu kadar planlamadaki yasal konulara ve sorunlara kadar uzanan işlerin yer aldığını belirtmiştir (Mermer, 1991).

Yukarıdaki tanım ve açıklamalara göre; ormancılığın insanlara çeşitli ürün ve hizmetler sağlamaya yönelik yönetsel, biyolojik, ekonomik, sosyal ve teknik çalışmaların tümünü kapsayan bir faaliyet olduğu ifade edilebilir. Ormancılık maddi (odun, kereste, tali ürünler üretimi gibi) ve manevi (spor, rekreasyon, hava kalitesi ve iklime katkıları gibi insan refahını dolaylı olarak etkileyen, ancak parasal olarak faydasının ölçülmesi oldukça güç olan alanlar gibi) boyutu olan önemli bir alan kullanım biçimidir.

Özellikle yüksek kesimlerdeki eğimli araziler, duyarlı ekosistemler ve üretim ayırma politikaları kapsamında tarımsal ormancılık uygulamaları önem kazanmıştır. Tarımsal ormancılık, aynı arazi parçası üzerinde aynı zamanda çeşitli ürünler elde etmek olarak ifade edilebilir (Şefik 1995). Orman ağaçlarının altında veya arasında yem bitkileri, sebze ve tarla ürünlerinin yetiştirilmesi tarımsal ormancılık uygulamalarında yaygın olarak gözlenmektedir. Tarımsal ormancılık uygulamalarında iki yönlü ürün alınmasının yanı sıra verimlilik, devamlılık, ekonomiklik, toprak ve suyun korunması, erozyon kontrolü, yetiştirme ortamının organik madde yönünden zenginleştirilerek, fiziksel ve kimyasal özelliklerinin iyileştirilmesi ve verim gücünün artırılması göz önünde tutulmaktadır (Şefik 1995, Young 1989). Ayrıca, kullanılan tarımsal ormancılık sistemine bağlı olarak değişen şekillerde ekolojik koşulları iyileştirmek, hava sıcaklığını düşürmek ve rüzgar hızını azaltmak gibi fonksiyonlar da gerçekleştirilir.

4.2 Orman Arazilerinden Yararlanma, Kamu Hizmeti ve Kamusal Mal Yaklaşımı

Bireylerin ortak gereksinimleri, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan hizmetlerle giderilmektedir. Üretim faktörlerinin ne miktarda ve hangi kamu hizmetlerine ayrılması gerektiği sorusunun kökünde siyasal talep yatar. İhtiyaçların tespiti ve maliyetinin karşılanmasına siyasal organlar karar verebilir. Ancak kamu hizmetlerinin üretiminde kullanılan arazi, işgücü ve sermaye gibi üretim faktörlerinin fiyatları da piyasa mekanizması tarafından belirlenir. Ancak bazı kamu hizmetleri pazarlanabilir (eğitim, sağlık ve sosyal konut gibi) nitelikte iken, bazıları pazarlanamaz (taşkın koruma amaçlı barajlar, çevre sağlığı koruma hizmetleri, deniz feneri, radyo ve televizyon yayınları gibi) ve bunları kullananlardan da bedelini ödemeleri kolaylıkla istenememektedir (Bulutoğlu 1997).

Ülkemizde sadece bireylerin faaliyetleri ile toplum yararının sağlanamayacağı ve sağlanmasının kuşkulu olduğu alanların varlığı kabul edilir ve bu alanlara kamu kurum ve kuruluşları tarafından doğrudan veya dolaylı yollarla müdahale edilir ve böylece bireyler ve toplulukların bazı faaliyetleri doğrudan veya dolaylı olarak kamu kurum ve kuruluşları tarafından üstlenilerek yürütülür. İdare bunları ya tek başına ya da bireyler ve toplulukları ile birlikte yapar. Böylece, kamu hizmetleri denilen faaliyetlerde bulunarak toplum yararını sağlamış olur (Günday 1997).

Öncelikle kamu hizmeti ile kamu malı arasındaki ilişkiyi açıklamak yararlı olacaktır. Kamu hizmeti ve kamu malları kavram olarak sıklıkla hatalı tanımlanabilmektedir. Önceleri kamu malı, üretimi veya dağıtımı kamu kuruluşlarının sorumluluğunda olan mallar olarak görülmüştür. Ancak günümüzde kamusal mal (common property veya public goods) kavramı çok farklı ve geniş bir biçimde ele alınmaktadır. Kamu yararının sağlanması ve kamu hizmetlerini etkin bir şekilde yerine getirebilmek için Devlet çeşitli kamu mallarına sahiptir. Kamu malları tabi oldukları hukuk bakımından özel mallardan farklıdır. Kamu malının birçok açıdan tanımlanabilmesi mümkündür. Turguter'e (2007) göre kamu malı "devletin sahip olduğu varlıklar toplamıdır". Halkın tümü tarafından kullanılan, yararlanılan veya halk için kamu tüzel kişilerince kullanılan ya da işletilen taşınır ve taşınmaz malları kamusal mal olarak tanımlanabilir. Kamu mallarının ürettiği

fayda tek tek bireylerin kullanımına değil, tüm toplumun ortak kullanımına sunulur (Nadaroğlu 1989). Burada dikkat edilmesi gereken husus bu malların halkın tümünün kullanımı veya yararlanmasına açık olduğudur. Bu malların kullanımı için objektif kriterlere aykırı olarak her hangi bir kısıtlama yapılamaz. Kullanmada eşitlik en temel kriter olarak karşımıza çıkar.

Kamu mallarının en temel özelliği ortak tüketim veya tüketimde rekabetin olmamasıdır. Bireyin her hangi bir kamu malını tüketmesi, aynı malı tüketen diğer bireyin ondan sağladığı faydada bir azalmaya neden olmamak veya tüketimde rekabet söz konusu olmamakta ve bireylerden biri veya bir grubunun söz konusu maldan yararlanmadan alıkonulmamakta veya kullanımdan dışlama olanağı bulunmamaktadır (Savaş 1997, Şen 2003). Kamusal mallarının bu özellikleri nedeniyle “bireysel mülkiyete” konu olmaları genellikle mümkün olmamakta, sadece bazı kamu mallarının işletilmesi konusunda özel kişi veya örgütlere işletme hakkı devri ve imtiyaz verilebilmektedir.

Yukarıda yapılan tanıma ve açıklamaya en iyi uyan kamu mallarından biri de orman arazileridir. Ormanların genellikle kamusal mal niteliğinde oldukları kabul edildiğinden (Savaş 1997), ormanlardan toplu yararlanma (orman peyzajı, iklime rejimine katkılar gibi) genellikle kısıtlanamamakla birlikte, bireysel faydalanmaya kısıtlama getirilebilmektedir. Örneğin, orman içi ve çevresi dinlenme tesisleri, park ve rekreasyon alanlarından yararlanmada giriş ücreti ile sınırlama getirilmesi söz konusu olmaktadır. Bu durumda ormanların topluma sağladığı bazı faydaların pazarlanamaz niteliği bulunmakla birlikte, bazı faydaların açıkça fiyatlanabildiği veya pazarlanabildiği ortaya çıkmaktadır. Ancak araştırma konusunu oluşturan 2B arazileri, kamusal mal tanımı ve kapsamının dışında kalmaktadır. Kanunlara aykırı biçimde işgal edilen her orman arazisi, toplumda işgalciler dışında kalan tüm bireylerin söz konusu maldan yararlanmaları ve toplumsal fayda sağlamalarını kısıtlamakta, ancak işgalciler yönünden bireysel faydaya dönüşmektedir.

4.3 Türkiye’de Arazi Varlığı ve Orman Arazisindeki Gelişmeler

Dünyadaki hızlı nüfus artışı ve sanayileşme, doğal kaynaklar üzerinde yoğun baskılar oluşturmakta ve bu olumsuzluktan ormanlar ciddi şekilde etkilenmektedir. Öngörülen projeksiyon; 2023 yılına kadar dünya nüfusunun ortalama %2 artacağı ve orman alanlarının tahribinin süreceğini göstermektedir (Anonim 2007b). Gelişmekte olan ülkelerde nüfusun hızla artmasına karşın kullanılan tarım alanlarının sınırlı kalması dünya ülkelerini ve tarımsal araştırmacıları daha çok ürün elde etmek için yeni uygulama ve araştırmalara zorlamıştır. Tarımsal üretimde son iki yüzyılda hedef, alan ve verim artışına dayalı üretim artışı sağlamak olmuştur. Bunun sonucu olarak, sınırlı tarım topraklarında ürün artışı sağlamak amacıyla suni gübre, pestisit ve hormon gibi yapay girdilerin kullanılması hızla artırmıştır. Ancak doğal olmayan bu maddelerin tarımda yoğun ve bilinçsiz kullanılması insan sağlığını tehdit etmekte ve birçok canlı doğal kaynağın tahribine neden olmaktadır.

Türkiye’de 1948-2006 döneminde toplam arazi varlığının kullanımlara (tarım, orman, çayır ve mera, yerleşim ve diğer kullanım alanları gibi) tahsisinde önemli değişmelerin olduğu görülmektedir (Çizelge 4.1). 1948 yılında ülke yüzölçümü içinde tarım arazisinin payı % 12,4 ve işlenen arazinin payı % 6,6 iken, 1950’lerde artan makinalaşmaya paralel olarak çayır ve mera ile makilik, fundalık, çalılık ve orman arazileri hızla tahrip edilerek ve göl ve bataklıklar kurutularak tarım arazisi haline dönüştürülmüştür. 1950 yılında 14,5 milyon ha olan tarım arazisi 1980 yılında 27,4 milyon ha olmuş ve bu tarihten sonra azalma eğilimine girmiştir. 2000 yılında tarım arazisi 26,4 milyon ha ve 2006 yılında ise 25,9 milyon ha olmuş ve tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 33,7 olmuştur. Bu dönemde orman arazisi varlığı 10.358.168 ha’dan 21.189.000 ha’a ulaşmış ve orman arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı da % 13,5’den % 27,6’ya ulaşmıştır. Tarım ve orman gibi kullanım biçimlerine ayrılan arazi varlığında artış olmasına karşın, aynı dönemde çayır ve mera arazisi varlığı hızla gerilemiştir (38.613.266 ha’dan 14.617.000 ha’a).

Türkiye’de arazi varlığının kullanımındaki değişmeler, tarım, çayır ve mera arazisi ve orman varlığındaki azalmanın çok önemli çevresel sonuçlarının olduğu, yerel düzeyde

yürütülmüş birçok araştırma ile ortaya konulmuş ve arazi varlığının kullanımındaki değişmelerin; tarımsal üretimde entansifleşme, nüfus artışı ve diğer nedenlere bağlı olduğu tespit edilmiştir (Tanrıvermiş 2003).

Türkiye ormanlarının genel durumu; 1963-1972 yılları arasında ilk defa ülke çapında tüm ormanları kapsayacak şekilde düzenlenmiş olan Orman Amenajman Planlarının Orman Genel Müdürlüğü, Amenajman ve Silvikültür Dairesi Başkanlığı, Envanter Fen Heyeti Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi ile tespit edilmiş ve elde edilen sonuçlar 1980 yılında bir bültenle yayınlanmıştır.

Çizelge 4.1 Türkiye’de orman arazisi varlığının tarihsel gelişimi

Yıllar	Tarım Arazisi (Ha)		İşlenen Alan (Ha)		Orman Arazisi (Ha)		Çayır ve Mera Arazisi (Ha)	
	Miktar	Oran (%)	Miktar	Oran (%)	Miktar	Oran (%)	Miktar	Oran (%)
1948	9.477.000	12,35	5.051.281	6,58	10.358.168	13,5	38.613.266	50,34
1949	13.264.000	17,29	8.838.281	11,52	10.358.168	13,5	38.613.266	50,34
1950	14.542.000	18,96	10.116.281	13,19	10.418.000	13,58	37.795.633	49,27
1951	15.272.000	19,91	10.846.281	14,14	10.418.000	13,58	36.978.000	48,2
1952	17.361.000	22,63	11.976.225	15,61	10.418.000	13,58	34.789.000	45,35
1953	18.812.000	24,52	12.404.872	16,17	10.418.000	13,58	33.297.000	43,41
1954	19.616.000	25,57	13.208.872	17,22	10.418.000	13,58	32.441.000	42,29
1955	20.998.000	27,37	14.325.393	18,67	10.418.000	13,58	31.009.000	40,42
1956	22.453.000	29,27	15.514.914	20,22	10.418.000	13,58	29.489.000	38,44
1957	22.161.000	28,89	14.957.435	19,5	10.418.000	13,58	29.748.000	38,78
1958	22.765.000	29,68	15.295.956	19,94	10.418.000	13,58	29.134.000	37,98
1959	22.940.000	29,9	15.205.477	19,82	10.418.000	13,58	29.014.000	37,82
1960	23.264.000	30,33	15.264.000	19,9	10.584.000	13,8	28.658.000	37,36
1961	23.076.000	30,08	15.076.000	19,65	10.584.000	13,8	28.767.000	37,5
1962	23.260.000	30,32	15.212.000	19,83	10.584.000	13,8	28.598.000	37,28
1963	23.823.000	31,06	15.276.000	19,91	10.584.000	13,8	28.257.000	36,84
1964	23.843.000	31,08	15.367.000	20,03	10.584.000	13,8	28.286.000	36,87
1965	23.556.000	30,71	15.009.000	19,57	10.584.000	13,8	28.232.000	36,8
1966	23.982.000	31,26	15.454.000	20,15	10.584.000	13,8	28.013.000	36,52
1967	23.898.000	31,15	15.555.000	20,28	12.578.000	16,4	26.135.000	34,07
1968	24.092.000	31,41	15.400.000	20,08	18.273.000	23,82	20.246.000	26,39
1969	24.672.000	32,16	15.848.000	20,66	18.273.000	23,82	19.666.000	25,64
1970	24.296.000	31,67	15.591.000	20,32	18.273.000	23,82	20.042.000	26,13
1971	24.527.000	31,97	15.924.000	20,76	18.273.000	23,82	19.811.000	25,83
1972	25.043.000	32,65	16.047.000	20,92	18.273.000	23,82	19.295.000	25,15
1973	28.282.000	36,87	19.330.000	25,2	19.136.000	24,95	15.193.000	19,81
1974	27.928.000	36,41	19.422.000	25,32	20.170.000	26,29	14.513.000	18,92
1975	27.662.000	36,06	19.485.000	25,4	20.170.000	26,29	14.779.000	19,27

Çizelge 4.1 Türkiye’de orman arazisi varlığının tarihsel gelişimi (devamı)

1976	27.725.000	36,14	19.803.000	25,81	20.170.000	26,29	14.716.000	19,18
1977	27.930.000	36,41	19.989.000	26,06	20.155.000	26,27	14.526.000	18,94
1978	28.042.000	36,55	19.842.000	25,87	20.155.000	26,27	14.414.000	18,79
1979	28.850.000	37,61	20.462.000	26,67	20.155.000	26,27	13.606.000	17,74
1980	27.443.000	35,77	19.255.000	25,1	20.199.000	26,33	14.969.000	19,51
1981	28.513.000	37,17	20.309.000	26,47	20.199.000	26,33	13.899.000	18,12
1982	27.091.000	35,32	20.477.000	26,69	20.199.000	26,33	15.321.000	19,97
1983	26.618.000	34,7	20.764.000	27,07	20.199.000	26,33	15.794.000	20,59
1984	27.503.000	35,85	21.082.000	27,48	20.199.000	26,33	14.909.000	19,44
1985	27.530.000	35,89	21.505.000	28,03	20.199.000	26,33	14.882.000	19,4
1986	27.483.000	35,83	21.712.000	28,3	20.199.000	26,33	14.177.000	18,48
1987	27.927.000	36,41	22.353.000	29,14	20.199.000	26,33	14.177.000	18,48
1988	27.763.000	36,19	22.584.000	29,44	20.199.000	26,33	14.177.000	18,48
1989	27.897.000	36,37	22.663.000	29,54	20.199.000	26,33	14.177.000	18,48
1990	27.856.000	36,31	22.532.000	29,37	20.199.000	26,33	14.177.000	18,48
1991	27.654.000	36,05	22.451.000	29,27	20.199.000	26,33	12.378.000	16,14
1992	27.575.000	35,95	22.486.000	29,31	20.199.000	26,33	12.378.000	16,14
1993	27.535.000	35,89	22.648.000	29,52	20.199.000	26,33	12.378.000	16,14
1994	27.671.000	36,07	22.416.000	29,22	20.199.000	26,33	12.378.000	16,14
1995	26.834.000	34,98	21.710.000	28,3	20.199.000	26,33	12.378.000	16,14
1996	26.986.000	35,18	21.892.000	28,54	20.199.000	26,33	12.378.000	16,14
1997	26.864.000	35,02	21.947.000	28,61	20.703.000	26,99	12.378.000	16,14
1998	26.969.000	35,16	22.064.000	28,76	20.703.000	26,99	12.378.000	16,14
1999	26.802.000	34,94	21.763.000	28,37	20.703.000	26,99	12.378.000	16,14
2000	26.379.000	34,39	21.553.000	28,1	20.703.000	26,99	12.378.000	16,14
2001	26.350.000	34,35	21.436.000	27,94	20.703.000	26,99	14.617.000	19,05
2002	26.579.000	34,65	21.539.000	28,08	20.703.000	26,99	14.617.000	19,05
2003	26.027.000	33,93	21.036.000	27,42	20.703.000	26,99	14.617.000	19,05
2004	26.593.000	34,67	21.637.000	28,21	21.189.000	27,62	14.617.000	19,05
2005	26.606.000	34,68	21.730.000	28,33	21.189.000	27,62	14.617.000	19,05
2006	25.879.000	33,74	21.189.000	27,62	21.189.000	27,62	14.617.000	19,05

Kaynak: TÜİK (2008)

1973 yılından önce hazırlanmış olup, plan süresi sona eren planlara ait ormanların durumunun yeniden tespiti için günün şartlarına göre plan yenileme çalışmaları sonraki yıllarda devam etmiştir. Bu yenilenen planlardaki bilgilerin belirli periyot süreleri sonunda ülke çapında güncellenmesi ve değerlendirilmesi Orman Genel Müdürlüğü Orman İdaresi ve Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 1997 yılında ikinci defa yapılmıştır. Planların birinci ve sonraki yenileme çalışmalarında hava fotoğrafları ile geçici deneme alanlarına dayalı yersel envanter metotlarının birlikte kullanıldığı kombine orman envanter metodu uygulanmıştır.

1963–1972 dönemi birinci envanter sonuçları (Ankara 1980) ile 1973–1996 dönemi ikinci envanter sonuçları (Ankara 1997) karşılaştırılarak ülke ormanlarının gelişimi hakkında bilgiler elde edilmiştir. Ancak ilgili tablolarda yer alan veri ve bilgilerin bilgisayar ortamında bulunmaması nedeniyle güncelleme, değerlendirme ve raporlama etkin ve hızlı bir şekilde yapılamamıştır. Planlardaki bazı sayısal verilerin plan bazında (işletme sınıfı) ilk defa bilgisayar ortamında bir veri tabanına aktarılarak değerlendirilmesi 1997 – 1999 yılları arasında yapılmış ve bu bilgiler ulusal ve uluslar arası raporlarda yer almıştır.

2000’li yıllarda Türkiye bazında ormanlarla ilgili yeni bilgi talepleri artmış ve mevcut veri tabanlarındaki bilgiler ve envanter sonuçları yetersiz kalmıştır. Bu nedenle mevcut planlardaki bazı ek bilgileri de kapsayan, standart ve kodlanmış bilgileri içeren yeni bir veri tabanı hazırlanmıştır. 1973-2004 yıllarında hazırlanmış ve uygulanmakta olan plan bilgileri bu veri tabanına aktarılarak ulusal bazda değerlendirilmiştir. Bu veri tabanındaki bilgiler; Orman Bölge Müdürlükleri, illere göre değerlendirilerek, ormanın işletme şekilleri ve kapalılık durumlarına göre çeşitli tablolar halinde gösterilmiştir. Bu tablolar; ormanla ilgili, saha (alan), servet (dikili kabuklu gövde hacim miktarı), artım (yıllık ortalama cari servet artımı) ve eta (kesilmesi planlanan yıllık ortalama odun hasılatı miktarı) durumlarını; işletme amaçları, ağaç türü ve karışımları itibariyle göstermektedir.

Geçmişe oranla günümüzde orman arazisi, servet ve cari yıllık artımları artmakta, ormandan çıkarılması planlanan odun hasılası azalmaktadır. Bu değişimde, son dönemlerdeki planlama ve uygulama faaliyetlerinde ormanın odun üretimi dışında diğer ürün ve hizmet fonksiyonlarının dikkate alınması etkili olmuştur. Ayrıca ormanların korunması ve geliştirilmesi için yapılan faaliyetler de etkili olmaktadır.

Ormanların büyüklüğü ve değişimleri yönünden bugüne kadar gerçekleştirilen orman envanter değerlendirme sonuçlarına göre genel orman arazisinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

- ✓ 1963–1972 döneminde orman arazisi 20.199.296 ha olarak tespit edilmiş olup, bu alan ülke yüzölçümünün % 26,1’ini oluşturur.
- ✓ 1997 yılında orman arazisi 20.703.122 ha olarak tespit edilmiş ve ormanlık alan ülke yüzölçümünün % 26,6’sını teşkil etmektedir.
- ✓ 2004 yılında ise orman varlığı 21.188.747 ha olup, orman varlığı ülke genelinin % 27,2’sini oluşturmaktadır.

Üç farklı envanter sonuçlarına göre orman alanında son 30 yılda yaklaşık 990 bin ha dolayında artış olduğu tespit edilmiştir. Orman alanında tespit edilen bu artışın nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- (i) Orman alanlarının, çevrenin en önemli unsurunu teşkil ettiği ve orman ekosistemlerinin korunması hususlarında halkın bilinç düzeyinin yükselmesi,
- (ii) Hazine arazileri ve diğer potansiyel alanlarda özellikle Orman Genel Müdürlüğü ile Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen başarılı ağaçlandırma faaliyetleri,
- (iii) Orman içi ve çevresinde görülen nüfus hareketleri nedeniyle arazi kullanım değişikliklerinden kaynaklanan ve orman ekosisteminin gelişimine uygun olan alanlarda doğal süksesyonun oluşması,
- (iv) İlk envanter çalışmalarında çok az da olsa (genel ormanlık alanın % 0,1’i kadar) bazı ormanlık alanların envantere alınamadığı ve bunların sonraki envanter çalışmalarında tespit edilebilmesidir.

Orman arazisinin nitelik yönünden gelişimi incelendiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır:

- ✓ 1963-1972 döneminde normal (verimli) orman alanı 8.856.000 ha ve bu alanın toplam orman arazisi içindeki payı % 43,8,
- ✓ 1997 yılında normal (verimli) orman alanı 10.548.000 ha ve normal alanın toplam orman arazisi içindeki oranı % 50,9,
- ✓ 2004 yılında ise normal (verimli) orman alanı 10.621.221 ha ve verimli ormanların toplam orman varlığı içindeki payı % 50,1.

Türkiye’de yangın, ormandan açma ve diğer yollarla orman varlığı bir yandan hızla tahrip edilmekte (ormansızlaşma), diğer yandan da ağaçlandırma faaliyetlerine ağırlık verilmektedir. Koruma ve ağaçlandırma faaliyetleri ile normal orman arazisinin miktarı ve toplam orman varlığı içindeki payında 1963 yılından bu yana bir artış sağlanmışsa da, artış hızının oldukça düşük olduğuna dikkat edilmelidir. 1963-2004 döneminde verimli orman arazisi varlığında sağlanan artış miktarı 1.765.221 ha ve toplam orman varlığındaki artış miktarı 989.451 ha olmuştur. Orman arazisi ve verimli orman miktarındaki artışın düşük düzeyde kalması, bu alana ayrılan kaynağın sınırlı olması, yapılan çalışmalara halkın katılımının zayıf olması, orman tahripleri ve özellikle orman işgallerinin azaltılamaması ve özel sektörün ormancılık alanına sağlanan teşviklere rağmen çekilememesi ile yakından ilişkilidir.

Orman arazilerindeki servet miktarında da zaman içinde artış olduğu gözlenmekle birlikte, bu artış da düşük düzeyde kalmaktadır. Servet miktarındaki artış, iki envanter dönemi arasında geçen sürede ormanın doğal gelişimi ile oluşan hacim artımına karşılık, doğal veya insan müdahalesi yoluyla ormandan çıkan servet miktarının daha az olmasına bağlıdır. 1973 yılından sonra ormanların planlamasında odun üretimi dışında diğer orman fonksiyonlarının dikkate alınması ve uygulamada ormanların korunması ve geliştirilmesinin benimsenmiş olmasının etkisi olmuştur.

Orman arazisindeki ağaç türlerinin dağılımı Çizelge 4.2’de verilmiştir. Orman arazisi içinde en yüksek payı % 30,6 ile meşe, % 25,6 ile kızılçam, % 19,8 ile karaçam, % 8,3 ile kayı ve % 5,9 ile sarıçam almaktadır. İğne yapraklı türlerin toplam içindeki payının oldukça yüksek olduğuna dikkat edilmelidir. Özellikle orman yangınları ile mücadele bakımından karma türlere önem verilmesi, son yıllarda önemi artan yangın yönetimi bakımından da faydalı olacaktır. Aşağıdaki çizelgede belirtilen türlerin dışında kalan bazı çam türleri, dişbudak, ıhlamur, kavak, okaliptüsün kapladığı alan bakımından orman arazisi içindeki payının % 1’in altında kaldığına dikkat edilmelidir (<http://www.ogm.gov.tr/bulten/bulten1.htm>, 2009).

Çizelge 4.2 Orman varlığındaki ağaç türlerinin dağılımı

Ağaç Türleri	Türlerin Kapladığı Alan (Ha)	Oran (%)
Meşe	6.476.277	30,56
Kızılçam	5.420.524	25,58
Karaçam	4.202.298	19,83
Kayın	1.751.484	8,27
Sarıçam	1.239.578	5,85
Gökmar	626.647	2,96
Ardıç	447.493	2,11
Sedir	417.188	1,97
Ladin	289.397	1,37
Kızılağaç	95.103	0,45
Kestane	88.773	0,42
Diğerleri	134.238	0,63

4.4 Orman Sınırları Dışına Çıkarma İşleminin Tanımı

4.4.1 Orman sınırı dışına çıkarma kavramı ve kapsamı

Ormanlar, bir doğal kaynak veya tabii servet olması nedeniyle Anayasa (Md.168), 6831 Sayılı Orman Kanunu (Md.3) ve Kadastro Kanununa (Md.16) göre, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki varlıklar arasında yer almıştır. Ormanlar, çeşitli faydalarının yanında, toplum açısından çeşitli fonksiyona da sahiptirler. Gerçekte de, ormanlar; su varlığı, hava, iklim veya bir bütün olarak çevrenin korunması, bitki ve hayvanların yetişmesi gibi alanlarda yaşamsal işlevlere sahiptirler. Bu nedenle ormanların, taşıdıkları önem ve kamu yararı ile yakın ilişkisi dikkate alınarak, hemen her ülkede, diğer taşınmazlardan farklı bir düzenlemeye ve hukuk rejimine tabi tutulmuştur. Türk hukukunda da kanun koyucu tarafından, ormanlar için aynı şekilde farklı bir hukukî rejim benimsenmiştir. Gerçekten de, Anayasa'ya göre ormanlar tabii servetler arasında yer almaktadır. Ayrıca Anayasa'nın ilgili hükümlerine (Md.169-170) göre ormanlar konusunda yasama ve yürütme organlarının yetkilerinin kısıtlı olduğu görülmektedir. Anayasalarda ormanların

kamu malı niteliği ön plâna çıkarılarak, üzerinde kamu mülkiyetinin bulunduğu açıkça ortaya konmuştur. Bu nedenle, söz konusu yerler, nitelikleri gereği özel mülkiyete konu olamazlar, ihya yoluyla veya zamanaşımıyla iktisap edilememektedirler (Başpınar 1997).

Orman sınırı dışına çıkarma işlemleri, Anayasa, Orman ve Kadastro Kanunları yönünden ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Türkiye’de ormanların sınırlarının belirlenmesi işlemlerine 1937 yılında kabul edilen 3116 Sayılı Orman Kanunu ile başlanmıştır. Bu tarihten sonra orman alanları sınırlandırılmak suretiyle belirlenmiş, çalışmalar bugüne kadar devam etmiştir. Gelecekte de bu konudaki çalışmalar sürdürülmüş ve Orman Kanununun 1. maddesine göre orman alanları belirlendikten sonra, bunların tescil işlemi gerçekleştirilir. Bu andan itibaren bir yerin orman olup olmadığı tartışması da son bulacaktır. Fakat, söz konusu tarihe kadar orman sınırı ile ilgili ihtilaflar, tartışmalar devam edecektir. Bunun sebeplerinin başında, orman içinde veya kenarında yerleşik köylerde yaşayan insanların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla ormandan yer açmaları gelmektedir (Başpınar 1997). Ormanlık alanlardaki 20.726 orman köyünde 7,7 milyon kişi yaşar. Orman köyleri, kişi başına düşük milli gelirleriyle Türkiye’nin en yoksul ve sosyo-ekonomik açıdan en az gelişmiş kesimini oluşturmaktadır. Mevzuatın yasaklamasına rağmen, orman içinde veya kenarında yaşayan insanlar, yerleşim alanı veya tarla, bağ, bahçe, zeytinlik, fındıklık gibi tarımsal amaçla, orman alanlarında açma faaliyetinde bulunmaktadır. Bunun sonucunda ise, orman kadastrondaki orman sınırları ile fiilî sınırlar birbirine uymaz hale gelmiştir. Söz konusu fiilî durumun yasallaştırılması amacıyla kanun koyucu tarafından birden çok kanun kabul edilmiştir.

Orman idaresi (geniş anlamda Devlet) ile orman köylüsü arasındaki ilişkileri düzenlemek amacıyla kabul edilen hükümler, orman sınırları içerisinde veya kenarlarında yaşayan insanları tatmin etmediğinden, sonuçta bu konudaki çabalardan beklenen başarı sağlanamamıştır. Orman kanunlarının, orman idaresi ile orman içinde veya kenarında yaşayan insanlar arasındaki ihtilafların çözümünde Orman Kanunun 1. ve 2. maddeleri, bir yerde bir kere uygulanmalı ve sorunların çözülmesine çalışılmalıdır. Orman köylüsünün zilyet olduğu taşınmaz, orman ise niteliği kesin olarak belirlenmelidir. Bunun için ormancılıkla ilgili politika ve düzenin temel ilkeleri açıkça ortaya konmalı, bu konuda keyfî uygulamalara son verilmelidir. Böylece söz konusu

kimselerin uzun vadede, zilyet oldukları taşınmazı iktisap edebilecekleri ümitleri ortadan kaldırılarak ormana daha fazla zarar vermeleri de önlenmelidir (Başpınar 1997).

Ormanların hangi özellikleri dikkate alınarak ne amaçla orman sınırları dışına çıkarılabileceği, orman sınırları dışına çıkarma işleminin koşulları 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesinde yer almaktadır. Orman sınırları dışına çıkarma işlemi, yasal dayanağını Anayasanın 169. ve 170. maddesinden alan, 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesine göre yapılan idari bir işlemdir. Bu işlem esasen bir kadastro işlemi olarak düşünülmektedir. İşlemin niteliği ve hangi yargının denetimine tabii olduğu konularında ortaya çıkan uyuşmazlıklar, uyuşmazlık mahkemesinin çeşitli kararlarıyla çözüme bağlanmıştır. Bu kararlar ile orman sınırları dışına çıkarılma işlemi, idari işlem olarak nitelendirilmiş ve idari yargı denetimine tabi tutulmuştur.

4.4.2 Orman sınırları dışına çıkarma işleminin koşulları

Doktrin ve uygulamada, orman alanlarının belirlenmesinde, orman kadastrosu görmüş yerler ve orman kadastrosu görmemiş yerler ile orman sınırları dışına çıkarılmış yerler ayrımı yapılmaktadır (Başpınar 1997). Orman kadastrosu tamamlanan ve kesinleşen yerlerde, bu kadastroya ilişkin harita ve tutanak taşınmaza uygulanır. Bu uygulamada bir taşınmaz, harita ve tutanakların kapsamında kaldığı takdirde, orman sayılır ve özel mülkiyete konu edilemez. Bu nedenle, bugünkü hukuk düzeni karşısında, orman sınırları dışına çıkarılmayan bir yerde, üzerinde orman bulunsun veya bulunmasın, mülkiyet iktisabını sağlayacak, haklı bir zilyetliğin kurulması mümkün olmamaktadır. Bunun nedeni Orman Kanununun 1. maddesi hükmüdür. Buna göre, daha önce orman örtüsü taşıyan, bu niteliği yönünden orman sayılan yerler, bugün üzerinde orman sayılan ağaç ve ağaççık toplulukları bulunmasa bile, orman alanı işlemi görmekte ve özel mülkiyete elverişli olmayan taşınmazlar arasında yer almaktadır. Yüksek yargının konuyla ilgili kararları da bu yönde olup, kararlarda; öncesi orman olsun veya olmasın dört tarafı ormanla çevrili orman içi açık alanların özel mülkiyete konu olması ve dolayısıyla zilyetlikle iktisabı mümkün olmayacaktır³. Aynı şekilde orman sınırları içerisinde kalmakla birlikte, doğal olarak orman örtüsü bulunmayan, orman içi açık

³ TC Yargıtay 20. H.D.. E. 1999/1406, K. 1999/2709, T: 22.3.1999.

alanlar da orman sayılmaktadır. Bu tür yerler, mera veya çayır otlarıyla kaplı olduğu için, amenejman planlarında orman toprağı olarak gösterilirler. Böyle yerlerin de zilyetlikle iktisabı mümkün olmayacaktır. Uygulamada bu tür yerlerle ilgili olarak vergi kayıtları veya arazi beyannamelerinden doğan mülkiyet iddiaları bulunmaktadır. Oysa orman alanlarında, orman örtüsü kalkmış olsa bile, söz konusu yerin, özel mülkiyete dönüştürülmesi, ihya yoluyla veya zamanaşımıyla iktisabı mümkün değildir. Fakat ellerinde zilyetlik belgesi bulunan kimseler, böyle bir sonucu bilmediklerinden, orman sınırı içerisinde bulunan bu türlü yerler üzerinde mülkiyet iddiasında bulunmaktadırlar. Adı geçen alanlarla ilgili sorun da buradan kaynaklanmaktadır (Başpınar 1997).

6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B maddesine göre, orman sınırları dışına çıkarılacak yerler, “Orman Kadastro ve 2/B Hakkında Yönetmeliğin” 30. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık,(antepfıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanı olarak kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen yerler, hayvancılıkta kullanılmasında yarar bulunan otlak, yaylak, kışlak haline gelmiş yerler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim sahaları, orman sınırları dışına çıkarılır. Bu tür yerlerin orman sınırları dışına çıkarılabilmesi için, 31.12.1981 gününden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş bulunmaları, tarım arazisi niteliğinde olmaları, tarım arazisi olarak kullanılmalarında yarar bulunması, köy veya kasaba ve şehir yerleşim alanları içinde bulunmaları gerekmektedir.

4.4.3 Orman sınırı dışına çıkarma işlemlerinin tarihsel gelişimi

Türkiye’de ormanların ve buna bağlı olarak ormancılığın tarihsel gelişimini inceleyebilmek için 1839 Tanzimat Fermanı’ndan önceki yıllara kadar gitmek gereklidir. 1839 Tanzimat Fermanı’ndan önce ormanlar, devletin ilgileneceği bir konu olarak görülmeyip, insanlara sunulan ve kullanılmasında hiçbir kurala uyulması gerekmeyen bir doğal kaynak olarak düşünülmüştür. Gerek Selçuklu, gerekse Osmanlı Devletinin ilk dönemlerinde ormana baskı çok yoğun biçimde olmamıştır. Ancak, Osmanlı Devleti’nin büyük bir imparatorluk haline gelmesinden sonra Anadolu

ormanları tahrip edilmeye başlanmıştır. Özellikle kıyı yerleşimlerindeki ormanlar gemi inşaatı için düzensiz bir şekilde kesilmiş, Orta Doğunun ve Kuzey Afrika'nın ormansız bölgeleri Anadolu ormanlarından beslenmiştir. Mısır ve Arap Yarımadası'ndaki devlet inşaatlarının ve gemi tersanelerinin kereste ihtiyaçları Toroslar'dan sağlanmıştır. Ancak; değişen sosyal ve ekonomik dünya şartları, özellikle gelişmiş ve kültürel düzeyleri yüksek ülkelerde ormanın bir milli servet olarak kabul edilmesi, pek çok konuda olduğu gibi giderek Türkiye'yi de etkilemiş ve tarihsel gelişim sürecinde bir dönüm noktası sayılan Tanzimat Fermanı'nda orman konusu da yer almıştır (Mermer 1991). Osmanlı İmparatorluğu'nun büyüme veya nüfus olarak artması, ormanların da tahribi sürecini hızlandırmıştır. Cumhuriyet döneminde de nüfus arttıkça ormanların işgal ve tahrip edilme oranları artış göstermektedir.

1839 Tanzimat Fermanı'na paralel merkezi İstanbul'da bulunan, o zamanki adıyla Ticaret Nezareti'ne bağlı olan bir "Orman Müdürlüğü" kurulmuştur. Bu Müdürlüğü tam ve gerçek anlamıyla bir ormancılık kuruluşu saymak mümkün olmamakla birlikte, ormancılık teşkilatının başlangıcı kabul etmek doğru olacaktır. Batılı anlamda bir orman idaresinin kurulabilmesi için, 1857 yılına kadar beklemek gerekmiştir. Bu yıllarda Osmanlı İmparatorluğu, orman kaynaklarından bilimin gerektirdiği şekilde faydalanabilmek amacıyla, Fransa hükümetine başvurarak Louis Tassy ve M. Steme adlı iki ormancılık uzmanının ülkeye gelmesini sağlamıştır. Louis Tassy teşkilata gerekli elemanları yetiştirmek üzere bir Orman Okulu kurmak için çalışmalara başlamış ve 1857 yılında ilk orman okulu kurulmuştur (Mermer 1991).

Ormanların sosyal, kültürel ve ekonomik değer taşıdığı düşüncesinin ortaya çıkması üzerine 1858 yılında "Arazi Kanunnamesi" adlı düzenlemeye ormancılığa ilişkin hükümler konmuştur. 1869 yılında, ormanları korumak ve hazineye gelir sağlamak amacıyla "Orman Nizamnamesi" hazırlanmış ve bu nizamname 1869 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Orman Nizamnamesinin birinci maddesi İmparatorlukta ormanları; (i) doğrudan doğruya devlete ait miri ormanlar, (ii) vakıflara ait ormanlar, (iii) kasaba ve köylere ayrılmış baltalıklalar ve (iv) şahıslara ait ormanlar olmak üzere dörde ayırmıştır (Aslankara 2000).

Nizamnamedeki ormanların korunmasına ilişkin en önemli hüküm Arazi Kanunnamesinin 104. maddesindeki “Cibal-i mubaha olan ormanlardan herkes odun ve kereste kesebilir. Bu tür ormanların kullanımından dolayı vergi istenemez. Ancak şahıs korusu haline getirilemez” şeklindeki Cibal-i Mubaha denilen ormanlardan serbest yararlanma anlayışı terk edilerek bu tür ormanların da miri ormanlar statüsüne alındığını belirtilen 5.maddedir. Halkın zorunlu gereksinimleri için odun ve kereste kesiminin serbest bırakılmasına karşın, ticari amaçlı kesimlerden vergi istenmesi, koruma önlemlerinin bu tür ormanlar için de başlatıldığının işareti olarak yorumlanabilir. Bütün miri ormanlardan izinsiz ağaç kesiminin yasak edildiği 3.maddede, “İşbu nizamname ahkamına muhalif olarak miri ormanlardan eşcar kat’i caiz değildir” denilmiş, böylelikle dinsel bir üsluptan yararlanılarak halkın tepkisinin azaltılması amaçlanmış, uygulamada ise bu hükmün yasal yaptırım biçiminde ortaya çıkması ve sıkı bir şekilde denetlenmesi ancak sonraki yıllarda mümkün olabilmıştır (Aslankara 2000).

1917 yılında hazırlanarak 1919 yılında yürürlüğe giren Devlet Ormanları Usulü İdare-i Fenniyeleri Hakkında Kanunun 1920 yılında İktisat Bakanlığı’nın emri ile yürürlüğü durdurulmuş ve bu kanunun uygulama imkanı olmamıştır. 1919 yılında Devlet Ormanlarına Ait Amenajman Talimatnamesi yürürlüğe girmiştir. Bu yıllarda Osmanlı İmparatorluğunun çöküşü hızlanmış olduğundan birçok alanda olduğu gibi ormancılık konusuna da gereken önem verilememiştir (Yılmaz 1992).

Tarihsel gelişim sürecinde Cumhuriyetin kurulmasına kadar çeşitli ormancılık iş ve işlemleriyle ilgili olarak çıkarılan kanunnameler, fetvalar, fermanlar ve talimatnameler sık sık değiştirilerek ormancılık hizmetlerinde zorunlu olan devamlılık ilkesi zedelenmiş, prensiplerden çok, günün koşulları ve ihtiyaçlarına göre hareket edilmiştir.

1920-1924 yılları arasında Kurtuluş Savaşı ve sonrasında kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi’nin ülke çıkarlarını koruduğu devrede ormancılık işleri İktisat Vekaleti’ne bağlı bir Genel Müdürlükle yürütülmeye başlamıştır. Bu dönemde bazı Kanun ve kararlar çıkarılarak uygulamaya konulmuştur. 11 Ekim 1921 tarihinde “Baltalık Kanunu” ve 15 Nisan 1924 tarihinde ise köylülerin devlet ormanlarından faydalanmasına imkan veren “İntifa Hakkı Kanunu” çıkarılmıştır. Bu kanunlarla halkın yeni kurulan T.B.M.M.

Hükümetine olan desteğinin artırılması sağlanmıştır. Ancak yapılan düzenlemelerin uzun geçmişe dayalı alışkanlıklar ile çelişki oluşturmaları, teknik eleman yetersizliği ve karşılaşılan diğer zorluklar gibi nedenlerle bu Kanun yürürlükten kaldırılmıştır (Mermer 1991).

Cumhuriyet döneminde ormanlar anayasa ve yasalarla özel bir düzenlemeye tabi tutulmuş olup, bu kapsamda yapılan düzenlemeler kısaca aşağıda özetlenmiştir.

4.4.3.1 1924 Anayasası dönemi

1924 Anayasasının ilk halinde ormancılıkla ilgili düzenleme bulunmamaktadır. 1924 Anayasası'nın 5 Şubat 1937 tarihli 3116 Sayılı Yasa ile 74. maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir. Bu fıkra ile “çiftçiye toprak sahibi yapmak ve ormanları devlet tarafından idare etmek için istimlâk olunacak arazi ve ormanların kamulaştırma bedelleri ve bu bedellerin tediyesi sureti mahsus kanunlarla tain olunur” şeklinde düzenleme yapılmıştır. Bu değişiklikte ormanlarla ilgili en temel özellik belirlenmiştir. Zamanın ekonomik modeline de uygun olarak devlet ormancılığı benimsenmiştir. 1929-1931 döneminde etkili olan ekonomik kriz sonrasında, 1923 yılından beri uygulanan liberal ekonomik anlayış yerini ekonomide devletçiliğe bırakmış ve böylece 1930'lu yıllardan sonra devlet ekonominin ve hayatın her alanında en büyük aktör olarak rol oynamaya başlamıştır. Ekonomik modeldeki değişiklik ve Anayasada yapılan yeni düzenleme ile ormanların sınırlandırılmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Ormanların sınırlarını belirlemeye yönelik ilk komisyon kurulması 1937 yılında yapılmıştır (Yılmaz 1992).

10 Ocak 1945 tarihinde kabul edilen 4695 Sayılı Kanun ile Anayasa'nın 74/2. maddesi yeniden değiştirilmiştir. Bu değişiklikte “Çiftçiye toprak sahibi kılmak ve ormanları devletleştirmek için alınacak toprak ve ormanların kamulaştırma karşılığı ve bu karşılıkların ödenmesi özel kanunlarla gösterilir” hükmü getirilmiştir. Bu değişiklik özel mülkiyette bulunan ormanların devlet tarafından satın alınması yolunu açmıştır. Yapılan değişiklik paralelinde 13 Temmuz 1945 tarihinde yürürlüğe konulan 4785 sayılı Yasa; yürürlüğe girdiği tarihte gerçek ya da tüzel kişilere ya da vakıflar, köyler, belediyeler,

özel idareler ve kamu tüzel kişiliklerine ait bütün ormanlar devletleştirilmiştir. Kanunda bu ormanların hiçbir işleme ve bildirime lüzum olmaksızın devlete geçeceği hükmü yer aldığından tapulu veya tapusuz bütün ormanlar devletleştirilmiştir. 4695 sayılı Yasa kapsamında ister tapulu, isterse tapusuz özel mülkiyette bulunan tüm ormanlar devletin hüküm ve tasarrufu altına girmiştir. Diğer bir ifadeyle orman arazilerinin tek sahibi Devlet olmuştur. Uygulamanın sonucu bu incelemenin de konusunu oluşturan 2B arazilerinin ortaya çıkmasında önemli rol oynamıştır.

1937 ve 1945 yıllarında yapılan değişikliklerle orman arazilerinin yönetimi bir devlet faaliyeti olarak Anayasaya girmiştir. Burada önemli bir ayrıntıyı belirtmekte yarar vardır. Özellikle Osmanlı İmparatorluğu borçlarına karşılık olarak yabancılara verilen ormanlar, bedeli ödenerek devletleştirilmiştir. Ancak bu düzenlemelerle Türkiye’de özel kesimin orman tesisi düşünülmemiş ve özel ormancılık geri plana bırakılmıştır.

Türkiye’de orman ve ormancılık faaliyetlerini düzenleyen, yürürlüğe girdikten sonra birçok kez değişikliklere uğramasına rağmen, halen yürürlükte olan 6831 Sayılı Orman Kanunu 31.08.1956 tarihinde uygulamaya girmiştir. 6831 Sayılı Kanun, Anayasa’da olmamasına rağmen ilk kez orman sınırları dışına çıkarılacak arazilerle ilgili düzenleme getirmiştir. Bu Yasanın 2. maddesinde “iklim, su ve toprak rejimine zarar vermeyen ve daha verimli kültür arazisi haline getirilmesi Ziraat Vekaleti’nce uygun görülen ormanların orman rejimi dışında bırakılmasına ve orman mefhumuna dahil olduğu halde orman rejimine tabi tutulmasında bir fayda görülmeyen sahipli yerlerin serbest bırakılmasına veya gayeye uygun hususi bir idare ve kesim tarzı tatbik edilmesine Ziraat Vekaleti’nin teklifi üzerine İcra Vekilleri Heyeti’nce karar verilir” şeklinde hüküm yer almıştır.

Yapılan düzenlemeler belirli koşulların varlığı halinde belli yerlerin orman arazisi dışına çıkarılmasına imkan tanımaktadır. Bu çerçevede Bakanlar Kurulu tarafından 1958-1960 döneminde toplam 191.782 ha arazi orman sınırları dışına çıkarılmıştır. Bu işlemlere ilişkin Bakanlar Kurulu Kararnameleri Resmi Gazete’de ilan edilmesine rağmen, bu Kararnameler 1960 ihtilalinden sonra yönetime gelen Milli Birlik Komitesi’nin 17.10.1960 gün ve 10631 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kararnamesiyle iptal

edilmiştir (Umay 2005). Böylece 1924 Anayasası'nın yürürlükte olduğu dönemde 6831 Sayılı Kanuna göre orman sınırları dışına çıkarma işlemi yapılamamıştır. Bir başka ifade ile **bu dönemde fiilen orman rejimi dışında bırakılan alan olmamış, tersine özel mülkiyette bulunan bütün ormanlar da devletleştirilmiştir.**

4.4.3.2 1961 Anayasası dönemi

1924 Anayasasında yapılan değişikliklerden sonra 6831 Sayılı Orman Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1961 Anayasası, yaşanan bu gelişmelere uygun olarak ormancılıkla ilgili geniş düzenlemelere yer vermiştir. Böylece ormanların korunması, işletilmesi ve mülkiyeti konularında detaylı hükümler ilk kez Anayasada yer almıştır. “Ormanların Korunması ve Geliştirilmesi” başlıklı Anayasanın 131. maddesi “Devlet, ormanların korunması ve ormanlık sahaların genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Devlet ormanları, kanuna göre Devletçe yönetilir ve işletilir. Devlet ormanlarının mülkiyeti, yönetimi ve işletilmesi özel kişilere devrolunamaz. Bu ormanlar, zaman aşımıyla mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz. Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Ormanlar içinde veya hemen yakınında oturan halkın kalkındırılması ve ormanı koruma bakımından, gerekirse başka yere yerleştirilmesi kanunla düzenlenir. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir ve bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Orman suçları için genel af çıkarılmaz; ormanların tahribine yol açacak hiçbir siyasî propaganda yapılamaz” hükmünü içermektedir.

1961 Anayasası, çeşitli kanunlarla değiştirilen 1924 Anayasası gibi devlet ormancılığı ilkesini benimsemiştir. Devlet ormanlarının mülkiyeti özel mülkiyete konu olamayacağı gibi, devlet ormanları yalnızca devletçe yönetilip işletilecektir. Buna ilave olarak önemli bir özellik Anayasanın ilk halinde her ne sebeple olursa olsun orman sınırları dışına çıkarmaya imkan verecek bir hükme yer verilmemiştir. Anayasada orman sınırları dışına çıkarmaya ilişkin bir hüküm bulunmamasına rağmen, orman sınırları dışına çıkarmaya imkan verecek geçici bir madde 24.07.1965 tarihinde 6831 sayılı Orman

Kanununa eklenmiştir⁴. Bütün uyarı ve tepkilere karşın yasalaşan (Umay 2005) bu Kanuna göre; Anayasanın kabulünden önce orman vasfını yitirmiş ve daha verimli kültür arazisine dönüştürülmesi uygun bulunan yerler ile şehir, kasaba ve köy yerleşim topluluğu içinde kalan yerlerin orman rejimi dışına çıkarılabilmesi imkanı sağlanmıştır. Bu düzenleme Anayasa Mahkemesi'nin 10.03.1966 tarih ve 1966/14 sayılı Kararıyla ormanları daraltıcı nitelikte görülerek Anayasaya aykırı bulunmuş ve iptal edilmiştir⁵. Anayasada orman sınırları dışına çıkarmaya imkan verecek bir hüküm bulunmadığından, 6831 Sayılı Yasada yapılan değişikliğin Anayasaya aykırılığı açıktır.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal kararı verildikten sonra orman sınırları dışına çıkarma işlemini gerçekleştirmek için Anayasa'da değişiklik yapılmıştır. 17. 4.1970 tarihli 1255 Sayılı Kanunla Anayasa'nın 131. maddesi değiştirilerek "orman sınırları dışına çıkarma" kavramı ilk kez Anayasaya girmiştir. Anayasanın "Ormanların ve Orman Köylüsünün Korunması, Ormanların Geliştirilmesi" başlıklı 131. maddesi "Devlet, ormanların korunması ve ormanlık sahaların genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Devlet ormanları, kanuna göre Devletçe yönetilir ve işletilir. Devlet ormanlarının mülkiyeti, yönetimi ve işletilmesi özel kişilere devrolunamaz. Bu ormanlar, zaman aşımıyla mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz. Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Ormanlar içinde veya hemen yakınında oturan halkın kalkındırılması ve ormanı koruma bakımından, ormanın gözetilmesinde ve işletilmesinde Devletle bu halkın işbirliği yapmasını sağlayıcı tedbirler ve gereken hallerde başka yere yerleştirme kanunla düzenlenir. Anayasa'nın yürürlüğe girdiği tarihten önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar bulunan topraklarla şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir daraltma yapılamaz. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir ve bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Ormanların tahrip edilmesine yol açan hiçbir siyasî propaganda yapılamaz" şeklinde yeniden düzenlenmiştir. Anayasanın yürürlük tarihi olan 15 Ekim

⁴ Orman Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesine Dair Kanun No:663, Kabul Tarihi: 15.07.1965

⁵ Anayasa Mahkemesi Kararı 04.06.1966 tarih ve 12314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

1961 tarihi dikkate alındığında bu tarihten önce orman niteliğini tam olarak kaybetmiş alanların orman sınırları dışına çıkarılması imkan dahiline girmiştir.

1961 Anayasası'nda yapılan değişikliğe paralel olarak 6831 Sayılı Kanunun bazı maddeleri 20.6.1973 tarihli 1744 Sayılı Kanunla değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik ile 2. madde; “15.10.1961 gününden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; (a) Su ve toprak rejimine zarar vermeyen, orman bütünlüğünü bozmayan, tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (Antep Fıstığı) gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar bulunan yerler ile otlak, kışlak ve yaylak haline gelmiş yerler, b) Şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim sahaları orman sınırları dışına çıkarılır. Evvelce sınırlaması yapılmış ve fakat yukarıdaki fıkra hükümlerine uymadığı Orman Bakanlığı'nca veya vaki müracaatlar üzerine anlaşılan sınırlamaların düzeltilmesi ve Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç on yıl içinde orman kadastro komisyonlarınca yapılır. Bu düzeltme sonucu orman sınırları dışına çıkarılacak yer, sınırlaması itirazsız kesinleşmiş tapulu arazi ise mülkiyeti tekrar tapu sahiplerine intikal eder. Yeniden yapılan orman kadastrusunda da bu madde hükümleri uygulanır. Geçici 1. maddeye göre bildirilecek gerekçeli mütalaalarda, bu maddede yazılı hükümleri uygulamaya Orman Bakanlığı yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin şekil ve esaslar Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren en geç 6 ay içinde yürürlüğe konulacak tüzükle belli edilir” biçiminde düzenlenmiştir. **Bu değişiklikle Kanunda sayılan şartlara sahip yerler orman sınırları dışına çıkarılabilme imkânı getirilmiştir. Orman dışına çıkarma işlemlerini orman kadastro komisyonları gerçekleştirecektir.**

Anayasa'da yapılan değişiklik paralelinde 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesinde yinelenen “ bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerler” kriteri tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Bu düzenlemenin orman arazilerinin talanı için yapılmış bir kılıf olduğu belirtilmiştir. Bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmenin ölçütü, orman olan bir yerin tümüyle gömülerek deniz dibinde kalması gibi topoğrafik değişikliklerle veya bir yanardağ patlaması sonucu arazinin tümüyle lav altında kalması vb. durumlarda olasıdır. Bunun dışında, bir ormanın bilim

ve fen bakımından orman niteliğini kaybetmesinden bahsetmek olanaklı değildir. Kısaca, orman niteliğindeki bir yer bilim ve fen bakımından orman niteliğini kaybetmeyeceği, sadece bu niteliğinin kayıp ettirilebileceği açıktır (Anonim 2006b).

1744 Sayılı Kanunla değiştirilen 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kimin adına tapu kaydının yapılacağı Yasada belirtilmemiştir. Bir başka ifadeyle bu yerlerin kimler adına orman sınırları dışına çıkarılacağına dair bir hüküm Yasada bulunmamaktadır. Yapılan itirazlar üzerine Danıştay, orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kime ait olduğunun tespiti yetkisinin Adliye Mahkemelerine ait olduğuna karar vermiştir. Genel görüş ve mahkeme kararları bu arazilerin Hazine'ye ait olduğu yönündedir (Umay 2005). Anayasa Mahkemesi⁶ kararına göre; orman niteliğini yitiren yer, orman toprağı olduğundan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunacaktır. Bu nitelikte bir yer ancak ihya edilerek Anayasa doğrultusunda köylüye verilebilir, kişilerin özel mülkiyetine geçirilemez. Orman köylüsünü korumayı amaçlayan Anayasa'nın 170. maddesi orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin orman köylüsünün yararlanmasına ayrılmasını öngördüğünden, orman köylüsü olup olmadığı gözetilmeden, iskan suretiyle bu yerlerin tapusunu alan kişilere bu yerlerin mülkiyetinin devri Anayasa'ya aykırıdır. Yargıtay'a⁷ göre de orman arazisi üzerindeki ağaçlar herhangi bir nedenle yok olması halinde bile bu yerler ormanın bir unsuru olmak niteliğini kaybetmemekte, söz konusu arazi orman toprağı ve yeri olma vasfını korumaktadır. Bir arazi orman vasfını kaybetse de mülkiyetinin Hazine'ye ait olmaya devam edeceğini iki yüksek mahkeme de karara bağlamıştır.

6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesinde yer alan hükümler 1961 Anayasası güvencesi altında olduğu için 1744 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 1974 yılına kadar uygulama imkanı olmamıştır. Fakat 1255 Sayılı Kanunla 1961 Anayasasının 131. maddesi buna bağlı olarak 1973 yılında 1744 sayılı kanunla 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesi değiştirilmiş, 1974 yılında orman sınırları dışına çıkarılacak yerler hakkında tüzük yürürlüğe konulup, orman sınırları dışına çıkarma işleminin koşulları belirtilerek uygulamalara başlanmıştır. 1974-1982 yılları arasında bu yasa ile 102.560 ha alan orman sınırları dışına çıkarılmıştır (Turan 2003).

⁶ Anayasa Mahkemesinin 14.03.1989 günlü E.1988/35,K.1989/13 sayılı kararı.

⁷ Yargıtay H.G.K'nun 03.06.1998 tarih ve E.1998/20-463,K.1998/386 nolu kararı.

6831 Sayılı Kanunda yapılan değişiklikten sonra orman sınırları dışına çıkarma işlemi 1974 yılından itibaren bařlamıřtır⁸. Orman Genel Müdürlüğü verilerine göre 4.7.1973 tarihinde yürürlüğe giren 1744 Sayılı Kanunun yürürlükte kaldığı süre içinde (1974-1983) 114.286 ha orman alanı, anılan Kanunun ikinci maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılmıştır (Umay 2005). Orman sınırı dışına çıkarılan toplam arazi varlığının, bu dönemdeki orman varlığı içindeki payı %0,57 olmuştur. Bir bütün olarak bakıldığında orman sınırı dışına çıkarılan arazinin toplam orman varlığı içinde % 1’den az pay almakla birlikte, aynı dönemde orman sınırı dışına çıkarılan arazi miktarı kadar yeni ağaçlandırma yapılamaması ve yeni işgallerin ve orman tahriplerinin önlenememesi, orman kaynaklarının sürdürülebilirliği yönünden önemli birer risk olarak görülebilir.

4.4.3.3 1982 Anayasası dönemi

1961 Anayasası’nda ormanlarla ilgili hükümler 131. maddede yer alırken, 1982 Anayasası’nda 169 ve 170. maddelerde yer almıştır. Anayasada “ormanlar ve orman köylüsü” ana başlığının altındaki “ormanların korunması ve geliştirilmesi” adlı 169. maddeye göre ormanların gözetiminin devlete ait olduğu, devletin ormanların korunması ve orman arazilerinin genişletilmesi için gerekli düzenlemeleri yapacağı, yanan ormanların yerinde yeni orman tesis edileceği ve bu yerlerde bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılamayacağı, devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilemeyeceği, devlet ormanlarının devletçe yönetilip işletileceği, bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemeyeceği ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamayacağı yönünde düzenleme yapılmıştır. Yine bu maddede ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme izin verilmeyeceği, ormanların tahrip edilmesine yol açan siyasi propaganda yapılamayacağı, münhasıran orman suçları için genel ve özel af çıkarılamayacağı, ormanları yakmak, ormanı yok etmek veya daraltmak amacıyla işlenen suçlar genel ve özel af kapsamına alınamayacağı da hüküm altına alınmıştır.

Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım arazisine dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981

⁸ 1744 sayılı Yasa 1974 yılından itibaren uygulanmaya başlanmıştır.

tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamayacaktır. Tartışmaları da beraberinde getiren bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olmak hükmü 1961 Anayasası gibi 1982 Anayasasında da yerini almıştır.

1982 Anayasası da 1961 Anayasası gibi ormanlarla ilgili detaylı hükümlere yer vermiştir. 1961 Anayasasında olduğu gibi devlet ormancılığı ilkesi benimsenmiş, orman sınırları dışına çıkarma olgusuna yer verilmiştir. Orman sınırı dışına çıkarmada 1961 Anayasası 15 Ekim 1961 tarihini baz almışken, 1982 Anayasası 31 Aralık 1981 tarihini esas almıştır. Bir başka ifadeyle orman sınırı dışına çıkarılacak arazinin 31 Aralık 1981 tarihinden önce tam olarak orman vasfını kaybetmiş olması gerekmektedir. **Ormanlar, bir doğal servet olması nedeniyle devletin hüküm ve tasarrufu altındadır (T.C. Anayasası Md.168, Kadastro Kanunu Md.16). Genel olarak bakıldığında ve Anayasanın 168-170. maddelerinin hükümleri incelendiğinde, kamu yararının ön plana çıktığı, yasama ve yürütmenin sınırlandırıldığı görülecektir.**

1982 Anayasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesi 23.9.1983 tarihli 2896 Sayılı Yasayla yeniden değiştirilmiştir. Değiştirilen 2. maddeye göre; belirli durum ve koşullara uyan arazilerin Devlet eliyle ihya edilerek kısmen veya tamamen orman içi köyler halkının yerleştirilmesi veya bu amaçla değerlendirilmesi amacıyla orman sınırları dışına çıkarılması mümkün hale getirilmiştir. Özellikle (i) orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ve (ii) 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; su ve toprak rejimine zarar vermeyen, orman bütünlüğünü bozmayan, tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antepfıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanlarının orman sınırları dışına çıkarılması mümkün olacaktır.

6831 Sayılı Kanunun 2. maddesinin A ve B bentlerinin kapsamı aşağıda detaylı olarak özetlenmiştir:

2A Arazilerinin Kapsamı: Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerlerdir. Tanımdan hareketle 2A her zaman olabilir. Herhangi bir zaman kısıtlaması yoktur. Bu konuda 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. Maddesinin (A) Bendine Göre Orman Sınırları Dışına Çıkarılacak Yerler Hakkında Yönetmelik yürürlüktedir⁹. Söz konusu fıkra kapsamına giren yerler öncelikle orman içi köyler halkının yerleştirilmesi ve orman dışına çıkarılan yerlerin ıslah ve imar edilmesi suretiyle orman içi köyler halkının kalkınmalarının desteklenmesi maksadıyla değerlendirilir. Başka bir ifadeyle öncesi orman olan bir yer ancak öncelikle orman içi halkının yerleştirilmesi ve tarım alanlarına dönüştürülerek tarımsal üretimde kullanılması amacıyla orman sınırları dışına çıkarılabilmektedir (Odabaşı 2003).

2B Arazilerinin Kapsamı: Bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş tekrar orman olarak kazanılması mümkün olmayan, tarım veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar bulunan, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerlerin hazine adına orman sınırları dışına çıkarılması uygulamasıdır. Belirtilen niteliği tam olarak kaybetmede baz alınacak tarih 31.12.1981'dir. Yani bir ormanın orman vasfını kaybedebilmesi için belirtilen tarihten önce tam olarak orman vasfını kaybetmiş olması Anayasa gereğidir. Bu tanımda dikkat edilmesi gereken kavramlardan birisi “orman vasfını kaybetme”dir. Orman vasfını kaybetme doğal olaylarla kendiliğinden olmamakta, insandan kaynaklı nedenlerden meydana gelmektedir (Anonim 2004).

2896 Sayılı Kanun ile değişik 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesine göre 2A ve 2B dışında kalan yerler orman sınırları dışına hiçbir biçimde çıkarılamayacak ve orman arazisi varlığında daraltma yapılamayacaktır. Orman sınırları dışına çıkarılan yerler Devlet

⁹ Bahse konu Yönetmelik 16.03.2007 tarih ve 26464 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

ormanı ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti kamu tüzel kişilerine ait ise, bu kuruluşlar adına ve özel orman ise sahipleri adına tescil edilecektir.

Orman sınırları dışına çıkarma işlemleri, orman kadastro komisyonlarınca yapılacaktır. Bu işlemler, Orman Genel Müdürlüğü ve Maliye Bakanlığının mahalli birimlerine komisyonlarca yazılı olarak bildirilir ve mahallinde askı suretiyle ilan edilir. Bu bildirim ve ilandan itibaren altmış gün içinde taşınmazın bulunduğu yer adliye mahkemesine Tarım ve Orman Bakanlığı¹⁰ ile varsa bu işlemde lehine hak doğmuş kişiler aleyhine iptal davası açılabilir. İptal davası kişiler tarafından açıldığı takdirde husumet Tarım ve Orman Bakanlığı¹¹ ile birlikte Orman Genel Müdürlüğü'ne tevcih edilir. İlk defa yapılan orman kadastrusunda, orman sınırları dışına çıkarma işlemi, sınırlama ile birlikte yapılır. Orman sınırı dışına çıkarma ile ilgili düzenlemeler, yanan orman alanlarında hiçbir biçimde, muhafaza ormanı, milli park olarak ayrılan, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlarda ve orman rejimine alınan yerlerde, söz konusu “arazilerin orman niteliklerinin devamı süresince” uygulanmayacaktır.

Türkiye’de orman sınırı dışına çıkarma amacıyla 2896 Sayılı Kanunla getirilen başlıca yenilik ve değişiklikler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- ✓ Orman sınırları dışına çıkarmanın amacı belirtilmiş olup, buna göre orman sınırları dışına çıkarma, Devlet eliyle ihya edilerek kısmen veya tamamen orman içi köyler halkının yerleştirilmesi veya bu amaçla değerlendirilmesi amacıyla yapılacaktır.
- ✓ Orman sınırları dışına çıkarılacak yerler iki başlık altında toplanmıştır. 2A ile yeni bir uygulama getirilmiştir¹².
- ✓ Orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin kime ait olacağı sorunu açık bir şekilde çözülmüştür. Bu çerçevede, orman sınırları dışına çıkarılan yerler Devlet ormanı ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına tescil edileceği açıkça hüküm altına alınmıştır.

¹⁰ Burada geçen Bakanlığı Çevre ve Orman Bakanlığı olarak algılamak gerekir.

¹¹ Burada geçen Bakanlığı Çevre ve Orman Bakanlığı olarak algılamak gerekir.

¹² Bu konu ilerleyen bölümlerde etraflıca açıklanacaktır.

- ✓ Kadastro komisyonlarınca orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin Orman Genel Müdürlüğü ve Maliye Bakanlığının mahalli birimlerine yazılı olarak bildirilmesi yükümlülüğü getirilmiştir.
- ✓ Orman sınırları dışına çıkarmadan dolayı oluşacak davaların görülme yeri olarak adliye mahkemeleri belirtilmiş ayrıca açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği de belirtilmiştir.
- ✓ Maddenin uygulanmayacağı alanlar genişletilmiş ve sayma yoluyla belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü verilerine göre 27.9.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2896 Sayılı Kanunun yürürlükte kaldığı süre içinde (1983-1986) 22.394 ha orman alanı, 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesine göre orman vasfını kaybettiği gerekçesiyle orman sınırları dışına çıkarılmıştır (Umay 2005). **Bu dönemde orman sınırı dışına çıkarılan arazi varlığının, toplam orman arazisi (1986 yılındaki orman varlığı) içindeki payı % 0,11 olup, bu oranın 1974-1983 dönemindeki gerçekleşen orman sınırı dışına çıkarma oranına göre daha düşük olduğu dikkati çekmektedir.**

6831 sayılı Orman Kanununda yapılan değişiklik yukarıda açıklanan hususlarla sınırlı olmamıştır. 6831 Sayılı Kanunda 5.6.1986 tarih ve 3302 Sayılı Kanun, 22.5.1987 tarih ve 3373 Sayılı Kanun, 5.11.2003 tarih ve 4999 Sayılı Kanunlarla birçok değişiklik yapılmıştır. Araştırma konusunu oluşturan 2. madde de bu kapsamda birçok defa değişikliğe uğramıştır. Halen 5.6.1986 tarih ve 3302 Sayılı Kanunun 1. maddesi ile değişik 2. madde yürürlükte bulunmaktadır¹³. Yapılan değişikliklerle; (i) 3302 Sayılı Kanunla orman sınırı dışına çıkarılacak yerlerin kapsamı genişletilmiş, (ii) orman sınırı dışına çıkarma işlemine karşı itiraz süresi madde metninden çıkartılmış, (iii) 3373 Sayılı Kanunla yapılan değişiklikle davaların görülme yeri adli mahkemelerden alınarak ihtisas mahkemesi olan Kadastro Mahkemelerine verilmiş ve (iv) 3302 Sayılı Kanun Anayasanın 169. maddesine de uygun olarak nedenlerine göre orman sınırları dışına

¹³ Bu maddenin yürürlükte bulunan hükmü şöyledir: Orman sayılan yerlerden; (A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler, (B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antepfıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları orman sınırları dışına çıkartılır. Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashihi ve tescil işlemi yapılır. Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz (Değişik dördüncü fıkra: 5/11/2003-4999/2 Md.) Bu madde hükümleri; muhafaza ormanı, milli park alanları, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlar ve 3 üncü madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerinin devamı süresince; yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz (Ek: 22/5/1987 - 3373/1 Md.) Bu maddenin (B) bendi ile orman sınırları dışına çıkarılıp, 2924 sayılı Kanunun 11 ve 12 nci maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar eciri misil alınmaz.

çıkarmayı 2A ve 2B olarak ayırmıştır. Orman Genel Müdürlüğü verilerine göre kadastro yapılan yerlere göre 68 ilde yaklaşık 3500 yerleşim yerinde 473.419 ha 2B kapsamına giren arazi vardır (<http://www.cevreorman.gov.tr/orkoy/orkoy2b.htm>., 2007).

6831 Sayılı Kanunun 2. maddesi, orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin mülkiyetinin kime ait olacağını düzenlemiştir. Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır. Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamayacaktır. Bu madde hükümleri; muhafaza ormanı, milli park olarak ayrılan, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlarda ve 3. madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerin devamı süresince, yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz. 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesinin 2 bendi ile orman sınırları dışına çıkarılıp, 2924 Sayılı Kanunun 11. ve 12. maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar eciri misil alınmaz. Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi amacıyla orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerlerdir.

Orman vassfını kaybeden arazilerden ilk satış işlemi 26. 1.1998 tarihinde Bursa İli, Mudanya İlçesi, Çağrısan ve Göynüklü Köyleri'nde gerçekleştirilmiştir. Bu satışlar giderek artmış ve 1998 yılı sonuna kadar 4.682 Ha. alana 6.6 (2003 yılı deflatörü ile 41.4) trilyon TL rayiç bedel takdir yapılmış, 327 ha alanın satış işlemi bitirilerek 741.793 (2003 deflatörü ile 4.645.030) milyon TL satış bedeli tahsil edilmiştir. Çalışmalar 2000 yılı sonuna kadar devam etmiş ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 43.962 ha arazinin kadastrounu, gerçekleştirmiştir. Bu alanlardan 11.530 ha için yaklaşık 30 (2003 deflatörü ile 123) trilyon TL rayiç bedel takdir edilmiştir. Bunlardan 6.701 ha arazi satılmış ve yaklaşık 14 (2003 deflatörü ile 49) trilyon TL satış bedeli tahsil edilmiştir (<http://www.cevreorman.gov.tr/orkoy/orkoy2b.htm>., 2007). Bu dönemde toplam 7.028 ha alan satışı yapılarak 2003 yılı fiyatlarına göre yaklaşık olarak

53 trilyon TL gelir elde edilmiştir. Satışı yapılan arazinin dekara başına düşen ortalama fiyatı ise (53 trilyon TL/70.280 da) 754.126 TL olmuştur. Satışı yapılan arazinin illere göre neveleri ve kullanım biçimlerine dağılımı bilinmemekle birlikte, gerçekleşen alım-satım değerinin oldukça düşük olduğu dikkati çekmektedir.

4.4.3.4 1982 Anayasasında yapılmak istenen değişikliklerin tartışılması

Dünyada orman arazisinin % 79,8’u kamu ve % 17,6’sı özel mülkiyete konu olmuştur. Avrupa’da ise orman arazilerinin % 47’si kamu ve % 53’si özel mülkiyette bulunmaktadır. Kamu mülkiyetinde olan alanların oranı Avrupa’da % 47; Kuzey Amerika’da % 72,1; Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu’nda % 100 ve öteki Kuzey ülkelerinde ise % 69,5 düzeyindedir. Türkiye’de orman arazisinin % 99’u kamu ve % 1’i özel mülkiyete konu olmaktadır (<http://www.fao.org/docrep/003/x6953e/X6953E05.htm>, 2007). Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü’nün (FAO) verilerine göre dünyada 3,9 milyar ha orman arazisi bulunmaktadır. Dünyada arazi varlığının (kara yüzeyinin) % 30’u “orman” sayılan arazilerle kaplıdır. Bu “ormanların” % 43’ü “gelişmiş” sayılan ülkelerde ve % 57’si de “gelişmekte olan” ülkelerde bulunmaktadır. Bu alanların % 64’ü (2,5 milyar hektar) kuzey yarımküredeki ülkelerde yer almaktadır. Yüzyıllar öncesi Anadolu Yarımadası’nın % 72’sinin ormanlarla kaplı iken, bugün bu oran % 27’ye düşmüş ve bu ormansızlaşmanın sonucu olarak sel, taşkın, heyelan afetleri yaşanmakta ve her yıl can kaybı ile tahminlerin üzerinde maddi hasar ve kayıplar olmaktadır (Küçükaydın 2007).

Gerek Avrupa’da, gerekse dünyada Türkiye’den çok yüksek oranda ormanlar özel mülkiyette bulunmaktadır. Yaklaşık 1940 yılından buyana orman dışına çıkarma olgusu gündemde olduğundan yeni bir yaklaşım olarak ormanların özel mülkiyete de konu olması üzerinde durulmalıdır. Devlet politika belirleme ve denetleme görevi üzerine daha fazla yoğunlaşmalı, özel ormancılığı teşvik etmeli ve kamu ormanlarının yönetiminde yeni yaklaşımları benimsemelidir. Bütün toplumun ortak varlığı olan orman arazilerini işgal edenlerin vergi, harç gibi hiçbir bedel ödemediği bu alanları kullanması kamu vicdanını yaralamakta, talanı ve yağmayı neredeyse özendirici olarak görülmektedir.

Ormanların satışına yönelik yapılan yasal düzenlemelerin çeşitli defalar Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmesinden sonra, Anayasa'nın 169. ve 170. maddelerinde değişiklik yapmak için 4.4.2003 tarihinde 4841 Sayılı Kanun kabul edilmiştir. Bu değişikliği orman kısıymı olarak nitelendirenler de vardır (Anonim 2003a). Bu Kanun ile Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 169 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir: “Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir, işletilir ve işlettirilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz”.

Aynı düzenlemenin 3. maddesi ile Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 170. maddesi şu şekilde değiştirilmiştir: “*Devlet, ormanlar içinde veya bitişiğindeki köyler halkının kalkındırılması, ormanların ve bütünlüğünün korunması bakımından; ormanların gözetilmesi ve işletilmesinde Devletle bu halkın işbirliğini sağlayıcı tedbirleri alır. Bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında yarar görülmeyen yerlerin tespiti ve orman sınırları dışına çıkartılması; orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen bu yerlere yerleştirilmesi için Devlet eliyle anılan yerlerin ihya edilerek bu halkın yararlanmasına tahsisi kanunla düzenlenir. 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tamamen kaybetmiş ve orman sınırları dışına çıkartılmış yerlerin devri, tahsisi, terki, kiraya verilmesi, üzerinde sınırlı ayni hak tesisi, satışı ve satış gelirlerinden orman köylülerinin kalkındırılmalarının desteklenmesi amacıyla ayrılacak payın belirlenmesi kanunla düzenlenir. Orman köyleri sınırları içinde kalan yerlerin satışında, kullanıcısı orman köylüsüne öncelik tanınır. Devlet, bu halkın işletme araç ve gereçleriyle diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırıcı tedbirleri alır. Orman içinden nakledilen köyler halkına ait araziler, Devlet ormanı olarak derhal ağaçlandırılır şeklindedir”.*

Yapılmak istenen önemli değişikliklerle; ormanların işletilmesinde devlet tekeli kaldırılmış ve 2B arazilerinin orman köylüsü dışında kalanlara da satışına imkan tanınmıştır. T.C. Cumhurbaşkanlığı Makamınca, yapılan değişiklik Anayasanın 89. maddesine göre bir daha görüşülmek üzere Türkiye Büyük Millet Meclisine iade edilmiştir. İade gerekçesinde şu hususlar dile getirilmiştir: Ormanlara ilişkin hukuksal

rejim düzenlenirken kural olarak çok önemli doğa hazinesi ve ülke kaynağı olan ormanların, korunması ve sürekliliğinin sağlanması için “devlet elinde bulunması” ve “devletçe işletilmesi” ilkelerinden esinlenilmektedir. İnsanlığın geleceği yönünden, çağdaş ülkelerde ormancılık alanında benimsenen ve ormanların hukuksal düzenini oluşturan “süreklilik” ve “devlet elinde bulunma ve devletçe işletilme” genel ilkeleri üzerinde durulmasında yarar bulunmaktadır. Anayasa’da yapılmak istenen değişiklik Türk Hukuk Sisteminde kabul gören “ormanların devlet eliyle işletilmesi” ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Ormanlarda süreklilik ilkesinin gerçekleşmesi devletin denetim ve gözetimi ile olanaklıdır. Ormanların gerçek ya da devlet dışındaki tüzel kişilerce işletilmesi durumunda, ormanların düzenlemelerle güvence altına alınarak korunması güçleşecektir. Bu nedenle değişiklik kamu yararına da uygun düşmemektedir. Ormanların işletilmesinin özel sektöre bırakılması Devlet eliyle yetiştirilen ormanların biran önce kar elde etmek amacıyla olumsuz kullanılması sonucunu yaratacaktır.

Bu defa da 29.7 2003 tarih ve 4960 Sayılı Kanun ile Anayasa’nın 170. maddesi değiştirilmek istenmiştir. Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilen değişiklik ile *“Devlet, ormanlar içinde veya bitişiğindeki köyler halkının kalkındırılması, ormanların ve bütünlüğünün korunması bakımından; ormanların gözetilmesi ve işletilmesinde Devletle bu halkın işbirliğini sağlayıcı tedbirleri alır. Bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında yarar görülmeyen yerlerin tespiti ve orman sınırları dışına çıkartılması; orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen bu yerlere yerleştirilmesi için Devlet eliyle anılan yerlerin ihya edilerek bu halkın yararlanmasına tahsisi kanunla düzenlenir. 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tamamen kaybetmiş ve orman sınırları dışına çıkartılmış yerlerin; idaresi, satışı, satış esas ve usulleri, satış gelirlerinden orman köylülerinin kalkındırılmalarının desteklenmesi ile ağaçlandırma ve erozyon kontrolü amacıyla ayrılacak payın belirlenmesi kanunla düzenlenir. Bu yerlerden orman köylüleri sınırları içinde kalan yerlerin satışında, kullanıcısı orman köylüsüne öncelik tanınır. Devlet, bu halkın işletme araç ve gereçleriyle diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırıcı tedbirleri alır. Orman içinden nakledilen köyler halkına ait araziler, Devlet ormanı olarak derhal ağaçlandırılır şeklindedir”* hükmü getirilmiştir.

4960 Sayılı Kanun da benzeri 4841 Sayılı Kanun gibi ormanlarda süreklilik ilkesinin gerçekleşmesinin Devletin denetim ve gözetimi ile olanaklı olduğu ve Türk Hukukunda ormanların devlet eliyle işletilmesi ilkesinin benimsenmiş olduğu gerekçeleriyle T.C. Cumhurbaşkanlığı Makamınca bir kez daha görüşülmesi için Anayasanın 89. maddesine göre Türkiye Büyük Millet Meclisine iade edilmiştir. İade gerekçeleri aşağıda kısaca özetlenmiştir. 1961 Anayasası ile, ormanların korunması ve sürekliliğinin sağlanması için mülkiyetinin ve idaresinin/işletmeciliğinin devlet elinde bulunması ilkesi, anayasal kurala dönüştürülerek, orman hukukunun temel ilkeleri durumuna getirilmiştir. 1982 Anayasasında da bu ilkeler korunmuştur. Bir yerin bilim ve fen bakımından tam olarak orman niteliğini yitirmesi, toprak ve arazi yapısının bozulması ve o yerde bir daha orman yetiştirme olgusunun hiçbir biçimde kalmamış olmasını anlatmaktadır. Türkiye’de doğal yollardan bir yerin orman niteliğini yitirmesine rastlanmamıştır. Dolayısıyla, bir yerin orman niteliğini yitirmesi, insan eliyle ve kasıtlı olarak ormanların tahrip edilmesi ve bu alanların bu kişilerce işgali biçiminde gerçekleşmektedir. Suç işleyerek ormandan yer elde etmiş kişi ya da kurumların bu yolla ödüllendirilmesi, ormana zarar vermeyen, yasalara ve Anayasa’ya saygılı vatandaşların Devlet’e, hukuka ve yasalara güvenini sarsacaktır. Hukuksal statü olarak orman alanı dışına çıkarılan yerlere sahip olanların ya da bu alanlara kurulacak konut ve sınai tesislerin, bu alanlara bitişik ormanlara verebilecekleri zararın nasıl önlenebileceği ise, ayrı bir sorun olarak önemini korumaktadır (Anonim 2006b). Bu iadelerden sonra Hükümet Anayasa değişikliği yapmaktan vazgeçmiştir.

Türkiye’de 2B kapsamındaki araziler konusundaki son güncel düzenleme ise 5831 Sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile gerçekleştirilmiştir. Böylece Türkiye’de 2B konusuna çözüm arayışlarına tekrar başlandığı belirtilebilir. Bu çerçevede Tapu Kanununda değişiklik yapılmıştır¹⁴. Yapılan değişiklik ile henüz orman kadastrolarına başlanılmamış yerlerde, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu hükümlerine göre, orman kadastro komisyonunca belirlenen yerler orman sınırı niteliği kazanacaktır. Kadastrolarına başlanan çalışma alanlarında daha önce kesinleşmiş olan orman haritalarının kontrolü sonucunda tespit edilecek hesaplamalardan kaynaklanan yüzölçümü hataları, kadastro ekibince düzeltililecektir. Diğer vasıf ve mülkiyet

¹⁴ Bu değişiklik 27.01.2009 tarih ve 27123 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

değişikliği dışında kalan aplikasyon, ölçü ve çizimden kaynaklanan yüzölçümü ve fenni hatalar ise kadastro müdürlüğünce mahalli orman kuruluşuna bildirilecek, bildirim tarihinden itibaren 15 günlük süre içerisinde orman kadastro komisyonu görevlendirilecektir.

5831 Sayılı Kanuna göre, orman özelliğini yitirmiş 2B alanları kadastro işlemleri yapılarak Hazine adına tescil edilecektir. Bu düzenleme ile orman vasfını kaybetmiş arazilerin zilyetlik yoluyla kazanılması ihtimali de ortadan kalkmıştır (Şen 2006). Orman kadastro komisyonlarınca, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler; kullanım durumları dikkate alınarak, varsa üzerinde ihdas edilen yeni yerlerin kime ait olduğu, kimler tarafından, ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağında gösterilerek, belirtilen askı ilanı hariç, diğer ilanlar olmadan öncelikle kadastrosu yapılarak, Hazine adına tescili sağlanacaktır.

Yapılacak kadastro çalışmaları, ikinci kadastro sayılmayacaktır. Kadastro sırasında, orman ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin sınır nokta ve hatları; orman kadastro tutanakları esas alınarak, en az bir orman yüksek mühendisi ya da orman mühendisinin katıldığı kadastro ekibince, zemine aplike edilecektir. Bu çalışmalar sırasında kadastro veya orman haritalarında düzeltmeyi gerektiren tutanak, pafta ve zemin uyumsuzluğu, kadastro ekibince teknik mevzuata uygun hale getirilecek. Bu çalışmalara, kadastro kontrol mühendisleri de katılacaktır. Çalışma sonucunda düzenlenecek zaptı, ekip görevlileri ile kontrol mühendisi birlikte imzalayacak, düzeltme işlemleri, orman, tapu ve kadastro mevzuatlarına göre yapılmış, askı ilanı ile da ilan ve tebliğ edilmiş sayılacaktır.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, daha önce tescil edilmiş olduğuna bakılmaksızın, Maliye Bakanlığının talebiyle kullanım durumları dikkate alınarak, ifraz (bölme) veya tevhit (birleştirme) de yapılabilecektir. Kadastro, ifraz ve tescil işlemleri, İmar Kanunu ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunundaki kısıtlamalara tabi olmayacaktır.

Kadastro Müdürlüğü, kadastro çalışmalarından önce Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler içerisinde, özel kanunlara göre değerlendirilmesi gereken alanlar bulunup bulunmadığını ilgili kurumlara soracaktır. İlgili idareler, 15 gün içerisinde kadastro müdürlüğüne bilgi vermekle yükümlüdürler. Bu sürede cevap verilmezse söz konusu alanların bulunmadığı kabul edilecektir. Bilgilere veya ilgili idarelerce zeminde gösterilen sınırlara göre, bu yerler içindeki alanların sınırları ölçülerek krokisinde gösterilecek, beyanlar hanesinde belirtilecektir.

Orman dışına çıkarılan alanların işgalcilerince zilyetlik gerekçesiyle tesciline yönelik dava açılarak Hazine zararına yol açılmasının da önüne geçilecektir. Kanundan önceki tapulama veya kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan tapuda kayıtlı taşınmazlar, kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerler ile çalışma alanı içinde orman olduğu gerekçesiyle tespit dışı bırakılan alanlarda, daha sonra kesinleşen orman kadastro sonucunda orman sınırı dışında kalan tapulu ve tapusuz taşınmazların kadastro yapılacaktır. Bu değişikliğin Meclis'te görüşüldüğü sırada muhalefet milletvekilleri 2B arazilerinin satılarak ormanların yok edileceğini belirtirken, iktidar milletvekilleri ise konunun sadece 2B alanlarının kadastro çalışmalarını hızlandırmaya yönelik olduğunu belirtmişlerdir¹⁵.

Ormanlar geçmişten günümüze kadar çeşitli etmenlerin olumsuz etkisi altında kalmıştır. Ormanlara yapılan yasa dışı müdahalelerde son yıllarda azalma eğilimi gözlenmektedir. Orman suçlarında azalmanın sebepleri olarak; kırsal kesimde yaşayan nüfusun azalmasının yanında, çevre duyarlılığının giderek artması, tarımsal girdi ücretlerinin yükselişi ile orman ürünlerinin yerine diğer ikame maddelerinin gelmesi olarak sayılabilir (Anonim 2007b).

4.5 Türkiye’de 2B Arazilerinin Dağılımı ve Kullanım Durumu

Türkiye’de yenileme çalışmaları bir yana bırakılırsa, kadastro çalışmaları kırsal alanda % 85 ve kentlerde de % 100 oranında tamamlanabilmiştir (Demirci vd. 2007). Halen

¹⁵ Bu konuda ülkemizde gerek siyasiler, gerekse meslek uzmanları ve bilim çevreleri farklı değerlendirmeler yapmaktadırlar. TBMM’nde temsil edilen siyasi parti temsilcilerinin görüşleri ve tartışmaları için bakınız http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tutanak_b_sd.birlesim_baslangic?P4=20321&P5=H&page1=19&page2=19 2009.

kadastro yapılan yerlere göre 68 ilde yaklaşık 3500'e yakın yerleşim yerinde 473.419 ha 2B kapsamında arazi bulunmaktadır (<http://www.cevreorman.gov.tr/orkoy/orkoy2b.htm>, 2007). Bu alanların genel kullanım durumlarına göre dağılımı ise şöyledir:

- ✓ 2B arazisi tespit edilen yerleşim yeri sayısı : 27.022 adet
- ✓ Tarım arazisi olarak kullanılan 2B arazisi : 299.323 ha
- ✓ Zeytinlik, fidanlık ve çay bahçesi olarak kullanılan 2B arazisi: 51.667 ha
- ✓ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından ifrazı yapılan arazi.: 43.962 ha
- ✓ Satışı yapılan arazi : 6.701 ha
- ✓ Satışı yapılamayan arazi : 37.261 ha
- ✓ Belediye alanı içinde olan 2B kapsamındaki arazi: 5.827 ha
- ✓ Hemen satışı yapılabilecek 2B kapsamındaki arazi: 31.434
- ✓ Toplam 2B kapsamındaki arazi miktarı : 473.419 ha

Resmi verilere göre orman vasfını yitirmiş arazi miktarı 473.419 ha olup, bunun 2006 yılı verilerine göre orman arazisi içindeki payı % 2,23'tür. Bu orana göre orman vasfını yitirmiş arazilerin orman kapsamından çıkarılmasının, orman arazisi miktarında önemli bir kayba neden olmayacağı düşünülebilir. Ancak bu alanda yapılacak düzenlemeler ve işgal altındaki arazilerin satışının yapılması, özellikle büyükşehirlerde ve kıyı kesimlerde yeni orman tahriplerini tetikleyici bir etki yapılabileceğinden endişe edilmektedir. Diğer önemli bir husus ise, kadastro çalışmalarının tamamlanmasına paralel 2B arazilerinde artış olması beklenmektedir. Bu arada Cumhuriyet Döneminde yapılan kadastro çalışmalarının kimi araştırmacılara göre % 60 ile % 80 arasındaki kısmının yenilenmesinin gerekli olduğu dikkate alınırsa, halen 2B kapsamındaki arazi miktarından da değişme olması doğal olacaktır.

Orman vasfını yitirmiş arazi varlığını (473.419 ha) Kocaeli, Sakarya ve Rize gibi illerin yüzölçümünden daha büyük, Hatay İli'nin yüzölçümüne yakın bir alanı kapladığı açıkça görülmektedir. Hatta bu alanlar dünyadaki bazı ülkelerden daha büyük olduğu vurgulanmaktadır. Örneğin, tespit edilen 2B alanı; Lüksemburg'un yaklaşık 2 katı, Singapur ve Bahreyn'in 6 katı, Andora'nın 10 katı, Malta ve Maldivlerin ise 15 katı büyüklüğünde olduğuna dikkat edilmelidir (Anonim 2005). Gerçekten "Türkiye'yi dış tehditlere karşı en üst düzeyde korumaya çalışırken içerdeki "işgalcilere" karşı

yeterince önlem alınamaması ve kamu mallarının adeta yağmalanması sürecinin önlenememesi” açıkça ortaya çıkmaktadır. Ancak 2B sorununun oluşumunun özellikle 1950’lerden beri devam eden bir süreç olduğu, artan nüfus baskısı ve rant kazancına bağlı olarak bu sürecin durdurulmasının oldukça güç olacağını öncelikle vurgulamak gerekecektir. Çünkü kentler ve kıyılarda yeterince imarlı arsa stokunun üretilmemesi, konut ve yerleşim sorunları, orman içi ve çevresi yerleşimlerde tarım arazisi kıtlığı ve tarım dışı istihdam olanaklarının olmaması veya yetersizliği gibi birçok nedene dayalı olarak Türkiye’de 2B sorunu oluşmaktadır. Bu olayın ekonomik, sosyal ve politik yönlerinin olduğu unutulmamalıdır.

Türkiye’de yukarıda verilen 2B kapsamındaki arazilerle ilgili olarak kapsamlı değerlendirme yapılması zorunlu olmaktadır. Burada öncelikle farklı niteliklerde 2B arazilerinin olduğu dikkati çekmektedir. Bu amaçla aşağıdaki değerlendirmelerin yapılması gerekli olacaktır:

(i) Tarım Arazi Olarak Kullanılan 2B Arazileri: Kadastro çalışmalarının sonuçlarına göre toprak işlemeli tarım arazisi olarak kullanılan 299.323 ha ve uzun ömürlü tesislere ayrılan (zeytinlik, fidanlık ve çay bahçesi olarak kullanılan) 2B arazisi 51.667 ha olmak üzere toplam 350.990 ha araziye kapsamaktadır. Bunların dışında kalan kategorilerde de fiilen tarım yapılan arazi bulunsa bile, toplam içindeki paylarının düşük olduğu, özellikle illere göre yapılan dağılımdan anlaşılmaktadır. Tarımsal üretim amaçlı olarak kullanılan 2B arazilerinin toplam orman vasfını yitirmiş arazi varlığı içindeki payı % 74,14’dür. Buna göre mevcut 2B arazilerinin çoğunluğunu orman içi ve çevresindeki yerleşim yerlerindeki araziler oluşturmaktadır.

Türkiye’de 7.302’si orman içi, 13.128’i orman bitişiği olmak üzere toplam 20.430 orman köyü bulunmaktadır. Mevcut köylerinin % 36’sı orman içi, % 64’ü ise orman bitişiği köylerden oluşmaktadır (Orköy 2005). Orman köyleri genellikle yüksek rakımlarda ve eğimli araziler üzerinde kurulmuş ve bu köylerde yaşayanlardan hiç arazisi olmayanların oranı %10’dur. Tarıma uygun arazi miktarının azlığı, orman köylerinde yaşayan köylülerin zor ekonomik koşullar altında geçimlerini sürdürmelerine neden olmaktadır. Orman köylerinde tarım yapılabilecek arazi miktarı

hane başına 25 da dolayındadır. Orman köyleri, diğer köylere oranla genellikle daha üst yükseltilerde bulunmakta ve buralarda yaşayan insanlar daha zor coğrafik ve iklimsel koşullarla mücadele etmek zorunda kalmaktadırlar. Bu köylerdeki tarım alanlarının az ve engebeli, verimin düşük, pazara ulaşım olanaklarının genellikle kısıtlı oluşu, yaşamı olumsuz yönde etkilemekte, bunun sonucunda da orman köylerinden sürekli ve/veya mevsimsel göç hareketleri yaşanmaktadır. Her şeye rağmen hayatın devam ettiği bu köylerde ulaşımın, kitle iletişim araçlarının ve şehirlerle doğrudan kurulan ilişkilerin etkisiyle bir değişim süreci yaşanmaktadır. Etkileri köyden köye, mahalleden mahalleye, aileden aileye, hatta kişiden kişiye farklı ölçüde olsa da değişim devam etmektedir (Alkan ve Toksoy 2008).

Yukarıdaki bilgilere göre 2B kapsamındaki arazilerin yaklaşık 2/3'ünün satışının yapılması ve bundan yüksek gelir sağlanması, oldukça zayıf bir olasılık olarak görülmektedir. Bu arazilerin ancak orman köylülerine bedelsiz veya oldukça düşük bir bedelle devri düşünülebilir ve böylece köylülerin orman arazisine bağımlılığı azaltılabilir. Ancak bu sürecin yeni orman tahriplerine neden olması gerçekçi olmayacaktır. Türkiye'de gelir kaynaklarının kısıtlı ve yaşam koşullarının ağır olduğu orman içi ve çevresindeki köyler hızla boşalmakta ve köylerde genellikle yaşlı nüfus yaşamını sürdürmektedir. Köylere yoğun bir dönüş olmayacağına göre, orman içi ve çevresi köylerde tekrar 2B arazilerinin oluşması beklenen bir gelişme olmayacaktır. Ancak özellikle kıyı kesimlerdeki köylerde ikinci konut amaçlı yeni 2B alanlarının oluşmasının önlenmesine yönelik etkin önemlerin alınması zorunlu olacaktır.

(ii) Yerleşim Yerleri: Hemen satışı yapılabilecek 31.434 ha, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından ifrazı yapılan 43.962 ha arazi, satışı yapılamayan 37.261 ha arazi ve belediye alanı içinde olan 2B kapsamındaki 5.827 ha arazinin çoğunluğunu kentsel ve endüstriyel yerleşim yerlerinin oluşturduğu düşünülmektedir. 2B kapsamındaki yerleşim yerlerinin niteliklerinin de oldukça farklılık gösterdiği bilinmektedir:

- ✓ Büyük kentler ve çevresindeki yerleşim yerleri
- ✓ Orman içi ve çevrelerindeki yerleşim alanları,
- ✓ İkinci konut alanları
- ✓ Turizm ve rekreasyon tesislerinin kapladığı arazi gibi.

Yerleşim amaçlı olarak kullanılan 2B kapsamındaki arazilerin satışının yapılması ve özellikle yüksek gelirli bireylerin/hanelerin oturdukları arazilerin satışından önemli ölçüde gelir elde edilmesi olanaklı görülmektedir. Bu tür arazilerin satışından yüksek gelir elde edilebilmesi için; öncelikle satışların fiilen bu arazileri kullananlar (işgalciler) dışındaki kişilerin alımına olanak verilmesi, rekabet ortamının yaratılması, değerlendirme işlemlerinin alanında uzman kurumlarca yapılması, işlemlerde şeffaflık sağlanması, fiilen bu arazileri kullananların satın almaları halinde geriye doğru işgal bedeli de belirli ölçülerde satış bedeline yansıtılmalı, yerleşim yerlerine göre farklı taşınmaz değerlendirme (satış, kiralama ve diğerleri) yöntemlerinin uygulanması gerekli olacaktır.

Kısıtlı mevcut verilere göre orman vasfını yitirmiş arazilerin illere göre dağılımının da incelenmesi yararlı sonuçlar verecektir. İllere göre değişmekle birlikte özellikle belediye sınırları içinde ve çevresindeki 2B arazilerinin üzerinde belde, ilçe ve köy yerleşim yerleri, turizm tesisleri, fabrikalar, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bina ve tesisler, binlerce konut, iş yerleri gibi kalıcı tesisler bulunmaktadır. Yaklaşık 450.000 binada 1,5 milyonun üzerinde kişinin yaşadığı tahmin edilmektedir. Bu yerlere her türlü altyapı hizmeti Devlet tarafından götürülmüştür. İmar uygulaması yapılamayan bu tür yerleşimlerde genellikle kurlsız ve çarpık kentsel alanlar oluşmaktadır. Üstelik bu tür yerleşim yerlerini kullananlardan yasa gereği her hangi bir emlak vergisi, harç veya başkaca bir ücret ya da bedel alınması da söz konusu olmamaktadır.

Türkiye’de 2B arazilerinin düşük bir kısmı yüksek rant getiren kullanımlara tahsis edilmiş iken, arazi varlığının büyük bölümü rantı görel olarak daha düşük olan kullanımlara veya orman köylülerinin kullanımına ayrılmıştır. **Mevcut veriler yeterli olmamakla birlikte 2B kapsamındaki arazilerin satışı yoluyla yüksek miktarda gelir sağlanması gerçekçi görülmemektedir.** Türkiye’de 2B kapsamında arazilerin değerlendirilmesi ve değerlemesinin yapılabilmesi için il, ilçe ve köy düzeylerinde yeterli veri bulunmamaktadır. 2B arazilerinin illere göre dağılımı incelendiğinde; özellikle Antalya, Ankara, Balıkesir, Mersin, Muğla, Sakarya, İstanbul ve İzmir İlleri’nde bu tür arazilerin yüzölçümü olarak oldukça yüksek olduğu ve belirtilen 8 ilde toplam orman vasfını yitirmiş arazilerin % 51,37’sinin olduğu ve kalan % 48,63’ünün

60 ile dağıldığı bilinmektedir (Çizelge 4.3). Türkiye’de 2B kapsamındaki arazilerin % 6,7’si Ankara İli’nde bulunmakta olup, bunların da çoğunluğunu araştırma alan olarak seçilen Kızılcahamam İlçesi oluşturmaktadır.

Çizelge 4.3 Türkiye’de 2B alanlarının illere göre dağılımı

İller	2B Alanı (Ha)	İller	2B Alanı (Ha)
ADANA	12.375	NİĞDE	204
ADİYAMAN	1.86	BURDUR	8.363
AFYON	10.673	BURSA	14.534
AKSARAY	512	ÇANAKKALE	4.105
AMASYA	3.602	ÇANKIRI	4.516
ANKARA	31.706	ÇORUM	181
ANTALYA	45.548	DENİZLİ	4.265
ARTVIN	41	DİYARBAKIR	135
AYDIN	5.135	EDİRNE	4.122
BALIKESİR	34.887	ELAZIĞ	450
BARTIN	1.014	ESKİŞEHİR	9.456
BAYBURT	6	GAZİANTEP	9.960
BİLECİK	1.561	GİRESUN	50
BİNGÖL	35	GÜMÜŞHANE	12
BİTLİS	1.825	HATAY	3.856
BOLU	16.095	ISPARTA	3.174
İSTANBUL	18.223	MERSİN	39.287
İZMİR	14.772	ORDU	956
K.MARAŞ	5.737	OSMANİYE	1.552
KAARABÜK	2.620	RİZE	14
KASTAMONU	2.131	SAKARYA	29.643
KARAMAN	826	SAMSUN	15.290
KAYSERİ	29	SİİRT	35
KIRIKKALE	12.706	SİNOP	1.760
KIRKLARELİ	14.757	SİVAS	50
KIRŞEHİR	254	Ş.URFA	50
KOCAELİ	5.339	TEKİRDAĞ	2.991
KONYA	4.895	TOKAT	3.558
KÜTAHYA	5.152	TRABZON	1.005
MALATYA	2.645	TUNCELİ	28

Çizelge 4.3 Türkiye’de 2B alanlarının illere göre dağılımı (devamı)

MANİSA	6.848	UŞAK	2.768
MUĞLA	29.138	YALOVA	1.768
MUŞ	2	YOZGAT	1.412
NEVŞEHİR	18	ZONGULDAK	10.910
TOPLAM			473.419

Kaynak: (<http://www.cevreorman.gov.tr/orkoy/orkoy2b.htm>., 2007).

Adıyaman, Çorum, Niğde, Aksaray, Artvin, Diyarbakır, Elazığ, Bayburt, Bingöl, Karaman, Kayseri, Muş, Giresun, Gümüşhane, Rize, Ordu, Siirt, Sinop, Sivas, Şanlıurfa, Trabzon ve Tunceli gibi illerde ise 2B kapsamındaki arazilerin önemli bir yer tutmadığı görülmektedir (Çizelge 4.3). Burada özellikle Sinop, Giresun, Ordu, Trabzon, Rize ve Artvin gibi arazi varlığının oldukça kıt olduğu Karadeniz Bölgesi İlleri’nde 2B kapsamındaki arazilerin düşük gösterilmesi şaşırtıcı bulunmuştur. Özellikle fındık ve çay bahçesi tesis için bölgede orman arazisinin tahrip edildiği bilinmektedir (Tanrıvermiş 2006a). Bölgede kadastro çalışması genellikle tamamlanamadığı için bu tür arazilerin miktarının düşük gösterildiği düşünülmektedir.

Yüzölçümü olarak orman vasfını yitirmiş arazilerin çoğunlukla kıyı illeri ve büyük kentlerde odaklandığı görülmektedir. Bu illerde nüfus yoğunluğunun yüksek olması ve kış ve yaz mevsimlerinin nüfusları arasında önemli farklılık olması, araziye olan talep ve gelir düzeyi gibi birçok faktöre bağlı olarak birim arazi değerlerinin oldukça yüksek olması, 2B alanlarının oluşması ve özellikle artan orman yangılarının arka planındaki en önemli faktörler arasında sayılmalıdır. Nispeten yüksek bedel ile arazi temin edemeyen kişi ve kuruluşlar, Devlet ormanlarını kolayca işgal etmekte ve bu işlemde risk alınmakla birlikte, bedel ödenmediği için, kullanım süresine bağlı olarak nispeten ekonomik bir durum ortaya çıkmaktadır.

4.6 Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Arazilerin Değerlendirilmesi ve Alternatif Değerleme İşlemlerinin Analizi

4.6.1 Arazilerin değerlendirilmesi ve değerlendirme işlemlerine ilişkin düzenlemeler

1982 Anayasasının 169. maddesi orman sınırları dışına çıkarma işlemlerini düzenlemiş ve orman köylüsünün korunması başlıklı 170. maddesi ise orman sınırları dışına çıkarılan arazilerin değerlendirilmesine ilişkin temel hükmü tesis etmiştir. Yasa koyucunun tanımladığı temel değerlendirme ölçütü; “orman sınırı dışına çıkarılan arazilerin değerlendirilmesinde, orman içindeki köylerin halklarının kısmen veya tamamen bu yerlere yerleştirilmesi için Devlet eliyle anılan yerlerin ihya edilerek bu halkın yararlanmasına tahsis edilmesi” olmuştur. Görüldüğü gibi TC Anayasası, 2B kapsamındaki arazilerin değerlendirilmesinde, köylülerin yararlanmalarına tahsisi esas almış, Anayasanın 170. maddesinin metni ve gerekçesinde satış kavramı yer almamaktadır. Diğer yandan bu düzenlemeye göre sadece orman içi ve çevresindeki köylerin halkının yerleştirilmesi amacıyla 2B kapsamında arazilerden yararlanmanın düşünülmüş olması, oldukça düşük gelirli olan orman köylülerinin gelir ve yaşam koşullarının yükseltilmesi ve sosyal devlet ilkesinin bir gereği olarak da görülmelidir. Üstelik 2B kapsamındaki arazilerin devlet tarafından imar ve ihya edilerek, köylülerin yararlanmasına tahsisi, esasen başlı başına sosyal devlet mantığını güçlendiren bir düzenlemedir. Anayasadaki temel düzenlemeye göre 2B kapsamında orman köylülerinin dışındaki kişilere satış yapılması düşünülemeyecektir. Diğer yandan orman vasfını yitirmiş arazilerin orman köylülerinin yararlanmalarına tahsisinde; bedelsiz devir, satış, kiralama, tarımsal ormancılık tesis etmek üzere uzun vadeli kiralama gibi birçok alternatif söz konusu olabilecektir.

Anayasanın 170. maddesinde orman vasfını yitirmiş arazilerden orman köylülerinin yararlandırılmasının kanunla düzenleneceği hükmüne istinaden 17.10.1983 tarihinde 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun çıkarılmış ve bu kanun 1.1.1984 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 2924 Sayılı Kanunun uygulama esaslarına ilişkin yönetmelik 6 Ocak 1986 gün ve 18980 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış ve 31.7.1997 tarih ve 23066 Sayılı Resmi Gazetede

yayımlanarak yürürlüğe giren Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Yönetmelik ile değiştirilmiştir.

2924 Sayılı Kanunun amacı, nakline karar verilen orman içi köyler halkının yerleştirilmesi ve orman sınırları dışına çıkartılmış ve çıkartılacak yerlerin değerlendirilmesi suretiyle, orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi olarak ifade edilmiştir (Md.1). 2924 Sayılı Kanun, 6831 Sayılı Orman Kanununun 2. maddesine göre orman kadaastro komisyonları tarafından orman sınırları dışına çıkarılan; (i) orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyip aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar görülen yerlerin, (ii) otlak, kışlak, yaylak gibi yerleri, (iii) tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antepfıstığı) gibi çeşitli tarım alanlarını, (iv) şehir, kasaba, köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanlarını kapsamaktadır (Md.2). 2924 Sayılı Kanunun 28.8.1991 tarih ve 3763 Sayılı Kanun ile değişik 3. maddesine göre orman kadaastro komisyonlarınca orman sınırı dışına çıkarılan yerler, Çevre ve Orman Bakanlığı'nın talebi üzerine Hazine adına tescil edilir. Bu yerler, 2942 Sayılı Kanunun hükümleri uygulanmak kaydıyla Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçer. Orman içi köylerin halkının yerleştirilmesi için orman sınırları dışına çıkarılacak araziler, öncelikle Hazine adına tescil edilerek Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçilecek ve daha sonra; iklim ve toprak yapısına en uygun tarım arazisine dönüştürülmek ve yerleşim yeri halinde düzenlenmek üzere ilgili kurumlarca ıslah, imar ve ihya edilecektir (Md.4). Islah, imar ve ihya edilen taşınmazlar, tarımsal işletme tipleri, verim değerleri ve yerleşim planları dikkate alınarak Yönetmelikte belirlenen esaslara göre Bakanlık tarafından ifraz edilir. İfraz edilen bu yerlere yerleştirilecek orman içi köyler hakkının nakil ve yerleştirme işlemleri, 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İskan Kanunu hükümlerine göre yürütülecektir (Md.5).

2924 Sayılı Kanuna göre bu tür arazilerin değerlendirilme işlemleri; (i) otlak, kışlak ve yaylaklar niteliğindeki arazilerin orman köy veya kasabasına bir bütün olarak ve gerektiğinde birden fazla orman köyü veya kasabasına hayvancılıkta kullanılmak üzere bedelsiz olarak tahsis edilmesi (Md.10), (ii) tarım alanına dönüşmüş yerlerin değerlendirilmesinde, arazi ve buralar üzerindeki yapı ve tesislerin yerleri; orman

sınırları dışına çıkarıldıkları tarihteki fiili durumlarına göre ifraz edilmesi ve bunları kullanan kişilere, rayiç bedelleri peşin veya on yıllık süre içinde ve eşit taksitle alınmak üzere faiz oranı uygulanarak devir işleminin yapılması ve (iii) 30 Ekim 1995 tarih ve 4127 Sayılı Kanunun 2. maddesiyle değişik biçimine göre köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanlarının orman sınırları dışına çıkarıldığı tarihteki fiili durumlarına göre ifraz edilerek üzerinde yapısı bulunan hak sahibi kişilere rayiç bedeli peşin veya beş yıllık süre içinde ve yıllık eşit taksitle alınmak üzere Bakanlık tarafından satılması olarak tespit edilmiştir. 2924 Sayılı Kanunun 13. maddesi ile belediye ve mücavir alanlardaki yerleşim alanlarının değerlendirilmesi de düzenlenmiş olmakla birlikte, bu düzenleme 28 Ağustos 1991 tarih ve 3763 Sayılı Kanunun 4 üncü maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. **Meri mevzuata göre orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesinde, mera ve otlak olarak kullanılmak üzere bedelsiz devir, tarım arazisi olarak kullanılmak üzere rayiç bedelden devir ve köy yerleşim yeri olarak kullanılmak üzere rayiç bedel üzerinden devir olmak üzere üç önemli değerlendirme yöntemi dışında başka bir yöntem bulunmamaktadır. O halde büyükşehir ve kıyılardaki arazilerin yerleşim yerlerini kullananlara veya başkalarına, sanayi ve ticaret işletmeleri kurulan yerlerin ise kullanıcılarına devri mümkün olmayacaktır.**

2924 Sayılı Kanun, Orman Bakanlığı'nın yeniden kurulduğu 1991 yılına kadar çeşitli nedenlerle uygulanamamıştır. Yasanın, 7 Eylül 1991 tarihinde yürürlüğe giren 3763 Sayılı Yasa ile 3, 11, 12, 13 ve 15. maddelerinde önemli değişiklikler yapılmıştır. 11/3. Madde Anayasa Mahkemesince 1993/14 sayılı kararla iptal edilmiştir. İptal nedeniyle oluşan yasal boşluğu doldurmak için 4 Kasım 1995 tarihinde 4127 Sayılı Kanun çıkarılmıştır.

2924 Sayılı Orman Köylülerinin Desteklenmesi Hakkında Kanunda, 3763 ve 4127 Sayılı Kanunlarla yapılan değişiklikler sonucu uygulamada farklılıklar olmuştur. Kanunun değişiklik yapılmadan önceki hükümlerinde orman sınırları dışına çıkarılan alanların belediyelere tahsisi söz konusu olup, orman köylüsü olup olmama koşulu aranmamaktadır, bu süre içinde orman köylüsü olmayıp bu alanlara yatırım yapan kişiler bu haklarından mahrum edilmektedir. Bu kişiler zilyetliğin devri veya satış vaadi

sözleşmeleri ile satın aldıkları bu yerlerin tapusunu alabilmek için yasaya göre hak sahibi sayılan kişilerle gizli anlaşmalar yaparak köylüler tarafından satın alınan yerler gerçek sahiplerine devredilmiştir. Fakat bu uygulamalar sonucu bu şekilde arazi edinen kişiler hakkında “hazine arazilerini ele geçirmek için çete oluşturma” suçundan dava açılmış ve Devlet Güvenlik Mahkemesi’nde yargılanmışlardır (Ayanoğlu 2003).

Naklen yerleştirilecek orman içi köylüler halkının yazılı başvuruları üzerine, Devlet ormanları içinde kalan bir türlü tapulu taşınmazlarının karşılığı olarak yerleştirilecekleri yerlerden tespit olunan **“rayiç değer”** üzerinden taşınmaz verilir. Tarafların anlaşması halinde karşılık olarak tapuda devir ve tescil işlemleri yapılır. Değiştirmeyi kabul etmeyenlerin taşınmaz malları genel hükümlere göre kamulaştırılır. Naklen yerleştirilen orman içi köyler halkına, taşınmazların karşılığında fazla verilen taşınmazların “rayiç bedeli”, peşin veya 20 yıl içinde ve yıllık eşit taksitlerle faizsiz olarak tahsil edilir. Ancak bu taşınmazların mülkiyeti; Bakanlığın yazılı talebi üzerine, tapu sicil müdürlüğünce resen malikleri adına tescil edilir (Md.6). Islah, imar ve ihya edilerek mülkiyeti devredilen taşınmazlar, tespit edilen dağıtım amaçları dışında kullanılamayacak, miras hükümleri dışında bölünemeyecek ve başkalarına devir ve temlik edilemeyecektir. Taksim ve satış yoluyla şüyuun giderilmesi talebine ve satış vaadi sözleşmesine konu olamayacak ve haczedilemeyecektir. Bu hususlar, tapu kaydının beyanlar hanesinde belirtilecektir. 2924 Sayılı Kanun, yönetmelik ile tespit edilecek zorunlu durumların oluşması halinde bu tür arazilerin kiraya verilebilmesi, ortaklık yoluyla işletilebilmesi veya bir bütün olarak başka hak sahiplerine Bakanlığın izni ile devredilebilmesine olanak vermektedir (Md.7).

2924 Sayılı Kanunun 7. maddesindeki yükümlülükleri yazılı uyarıya rağmen yerine getirmeyenler için; Bakanlık tarafından, kendi taşınmazları karşılığında fazla verilen taşınmazların geri alınmasına karar verilir. Taşınmazlar için yapılmış ödemelerin tamamı faizsiz olarak ve varsa taşınmaz üzerinde kendisi tarafından yapılmış ilave yapı ve tesisleri **“rayiç bedeli”** defaten ödenir. Geri alma kararı hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. Ancak, ilgililerin dava açma hakkı saklıdır. Bakanlık, hukuki durumları kesinleşinceye kadar bu taşınmazları geçici olarak başka hak sahiplerine devredebilir (Md.8).

Bedeli karşılığında devredilecek 2B kapsamındaki arazilerin 28.8.1991 tarih ve 3763 Sayılı Kanun ile değişik 11. madde hükmüne göre bu yerlerin kadastrası 3402 Sayılı Kadastro Kanununa göre öncelikle yapılacaktır. Kadastro çalışmaları sonucunda belirlenen kişilerin gerçek hak sahibi olup olmadıkları hususu, ayrıca Çevre ve Orman Bakanlığınca tespit edilecektir. Hak sahiplerine tarım arazisi olarak kullanmak üzere verilebilecek arazi miktarı suluda 40 da ve kıraç koşullarda 100 da ile sınırlanacaktır. 28.8.1991 tarih ve 3763 Sayılı Kanun ve 30.10.1995 tarih ve 4127 Sayılı Kanun ile değişik 2924 Sayılı Kanun hükümlerine göre yararlanacak kişilerin sahibi olabilmesi için, orman köyü nüfusuna kayıtlı olmaları ve bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geriye yönelik en az 5 yıl müddetle o yerde ikamet etmiş bulunmaları gerekecektir. Rayiç bedelin belirlenerek hak sahiplerine tebliğinden hak sahiplerince bir yıl içinde satın alınmayan yerler, ihale ile hak sahipliği tanımına uygun üçüncü kişilere, birinci fıkradaki şartlarla satılabilecektir. 31.12.1981 tarihinden itibaren Orman köyü nüfusuna kayıtlı olanlar da hak sahibi sayılırlar.

2924 Sayılı Kanunda rayiç bedelin tanımı yapılmadığı gibi, başka bir düzenlemeye de atıfta bulunulmamıştır. Sadece 2924 Sayılı Kanunun uygulandığı yerlerdeki rayiç bedelin tespitinde görev alacak komisyonun oluşumu düzenlenmiştir. Belediye ve köy mülki sınırları esas alınarak 5 üyeden oluşacak “bedel takdir komisyonu”, orman vasfını yitirmiş araziler, üzerindeki yapı ve diğer muhdesatın rayiç değerini tespit edecektir. Komisyon; Çevre ve Orman Bakanlığı’nın görevlendireceği 3 ve belediyelerde belediye encümenince, köylerde köy muhtar ve ihtiyar heyetlerince tespit edilen 2 kişi olmak üzere beş üyeden oluşur. Komisyonuna belediyeler ve köylerce isim tespitinin 15 gün içinde yapılmaması halinde, bu kişiler mahalli mülki amirlerce mahallinden resen tespit edilir. Satış işlemleri bu bedeller esas alınarak Orman Bakanlığınca gerçekleştirilir (Md.14). Çevre ve Orman Bakanlığı’nın personelinin mesleklerine göre dağılımı ve çalışma konuları incelendiğinde, tarım arazisi ve yerleşim amaçlı olarak kullanılacak araziler ve bunların üzerlerinde bulunan yapı, ürün ve uzun ömürlü bitkilerin rayiç bedellerini tahmin edebilmeleri mümkün görülmemektedir. Üstelik komisyona katılan ve ilgili belediye veya köy yönetimleri tarafından seçilen iki üyenin arazi ve tamamlayıcı parçalarının takdir edilecek gerçek bedelini kabul etmeleri de oldukça zayıf bir olasılık olarak görülmektedir. Nitekim benzer bir komisyon, 1983 tarih ve 2942

Sayıli Kamulaştırma Kanunu'na göre bedel takdirinde görevlendirilmiş ve bu komisyon verimli çalışma yapamadığı için 2001 tarihinde 4650 Sayılı Kanun ile bu alanda yeni bir düzenleme yapılmıştır.

17.10.1983 tarih ve 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanunun 28.8.1991 tarih ve 3763 Sayılı Kanunun 5 maddesi ile değişik 15. maddesine göre Kanun kapsamındaki yerlerde, rayiç bedelin tespitinde görev yapacak komisyonlar, oluşum biçimi bakımından 2942 Sayılı Kanun ile teşkil edilen İl/ilçe Kıymet Takdiri Komisyonlarına benzemektedir. İl/ilçe kıymet takdiri komisyonları tarafından takdir edilen bedellerin objektif olmadığı gerekçesi ile 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile uygulama kaldırılmıştır. Bu koşullarda belirtilen yasal düzenleme ile orman vasfını yitirmiş arazilerin satış amaçlı olarak rasyonel veya adil değerleme işlemlerinin yapılması mümkün görülmemektedir. Diğer yandan 2B arazilerinin adil değerlerinin takdiri için yalnızca rayiç bedelin esas alınması yeterli olmayacaktır. Özellikle orman içi ve çevresi yerleşim yerlerinde arazi alım-satımı çok ender veya hemen hemen hiç yapılmayacağından, bu yönteme göre değerleme yapılması mümkün olmayacaktır. Diğer önemli bir husus da tarım arazisi ve köylülere yerleşim yeri olarak kullanılmak üzere verilen arazilerin bedellerinin 5 veya 10 yıllık taksitlerle ödenmesi durumunda, taksitlere faiz uygulanacağı Kanunda belirtilmiş olmasına karşın, bu amaçla kullanılabilecek faiz oranı konusunda düzenleme yapılmamıştır. **Sosyal devlet ilkesini gereğince gelir düzeyi oldukça düşük olan orman köylülerine yapılacak satış işlemlerinde bu amaçla yasal faiz kullanılması ve basit faiz üzerinden hesaplama yapılması uygun görülmektedir.**

Kanun yürürlüğe girdikten sonra birçok değişikliğe uğramıştır. Bunlardan biri 516 sayılı Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında 178 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede değişiklik yapılarak 2B arazilerinin satışının Maliye Bakanlığı'nca yapılmasının hükme bağlanmasıdır. Anayasa Mahkemesi, 1993 yılında bu düzenlemeyi iptal etmiřtir¹⁶. Yine Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında 178 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede 19.6.1994 tarih ve 543 Sayılı Kanun Hükmünde

¹⁶ Anayasa Mahkemesinin iptal kararının tarih ve sayısı: 25.11.1993/ E.1993/47, K.1993/49

Kararname ile değişiklik (13. madde) yapılarak orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin Maliye Bakanlığınca satılmasına imkan verilmiştir.

29.6.2001 tarihli 4706 Sayılı Kanunla¹⁷; Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerde 2924 Sayılı Kanunun uygulanamayacağı, bu yerlerin Maliye Bakanlığı’nın tasarrufuna geçeceği hüküm altına alınmıştır. Bu Kanunun 3. maddesi şoyledir: “6831 Sayılı Orman Kanununun değişik 2. maddesi (B) bendi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerde, 2924 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz. Bakanlığın talebi üzerine bu yerlerin, daha önce kadastrosu yapılmamış ise, fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle, 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 11. maddesinde belirtilen askı ilnı hariç, diğer ilnlar yapılmaksızın öncelikle kadastrosu yapılarak, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle Hazine adına tescil edilir ve Bakanlığın tasarrufuna geçer”.

Kadastro sırasında, orman ile 6831 Sayılı Orman Kanununun değişik 2. maddesinin (B) bendi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan parsel arasındaki ortak sınır; orman tahdit ve/veya kadastro haritaları teknik esaslara uygun ise bu haritalara göre, değilse harita ve tutanaklarda tanımlanan orman sınır taşları esas alınmak suretiyle kadastro ekibince belirlenir.

Bu yerler, Bakanlığın talebi zerine, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliklerindeki kısıtlamalara tbi olmaksızın, gerektiğinde ifraz ve/veya tevhit edilir. İfraz ve/veya tevhit işlemleri sırasında herhangi bir nedenle oluşmuş pafta zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, ihtilaflı ve ihtilafsız kısımlar ayrılır. İhtilafsız kısımlarda ifraz ve/veya tevhit işlemleri yapılır. Diğer bölümlerde ise, gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra, 30 gün süre ile belediye, muhtarlık ve kadastro müdürlüğünde iln edilir. İlan süresi içinde dava açılmadığı takdirde düzeltme kesinleşir. Kadastro hizmetleri Bayındırlık ve İşkn Bakanlığı’nca belirlenen fiyatlara, ifraz ve/veya tevhit işlemleri ise, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasıncı belirlenen

¹⁷ 4706 sayılı Kanun 18.07.2001 tarih ve 2446 sayılı resmi Gazetede yayınlanmıştır.

fiyatlara göre yapılır. Bu işlemler için gerekli harcamalar, Bakanlık bütçesinden karşılanır.

516 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle orman vasfını yitirmiş yerlerin; 492 Sayılı Harçlar Kanununun 63. maddesinde yer alan **harca esas değerinden** az olmamak üzere **rayiç bedeli** üzerinden; köylerde varsa öncelikle kullanıcısı orman köylüsüne, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kullanıcılarına doğrudan satılabileceği gibi, aynı amaçla harca esas birim değeri üzerinden ilgili belediyelere ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü¹⁸ne de devredilebilir.

Bu yerlerin kullanıcıları tarafından satın alınmasına ilişkin talepler öncelikle sonuçlandırılır. İdarece yapılan inceleme sonucunda, satışı uygun görülen ve bu amaçla kullanıcısına yapılan tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kullanıcıları tarafından satın alınmayan yerler ile kullanıcısı bulunmayan yerler, Hazineye ait diğer taşınmaz mallar gibi değerlendirilir. 4706 Sayılı Kanun orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirme işleminde 2924 Sayılı Kanunun uygulanmayacağını belirtmiş ve bu yerlerin değerlendirme yetkisini de Orman Bakanlığı'ndan alarak Maliye Bakanlığı'na vermiştir.

4706 sayılı Yasanın Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle açılan davada Mahkeme önce 14.9.2001 tarih ve E.2001/382, K.2001/8 sayılı kararıyla önce Yasanın yürürlüğünü durdurmuş, daha sonra verdiği 23.1.2002 tarih ve E.2001/382, K.2002/21 sayılı kararıyla da maddenin tamamını iptal etmiştir¹⁹. Mahkemenin 2002/21 sayılı kararında şu görüşlere yer verilmiştir: “Orman köylüsü olup olmadığına bakılmaksızın bu yerlerin kullanan kişilere satışının yapılmasını sağlayan bu düzenleme Anayasa'nın 170. maddesine aykırıdır. Orman niteliğini yitiren yer, orman toprağı olmakla devletindir. Bu nitelikte bir yer ancak ihya edilerek Anayasa doğrultusunda köylüye verilebilir, kişilerin özel mülkiyetine geçirilemez. 170. madde açıkça orman sayılan yerlerin belirtilen nedenlerle orman sınırları dışına çıkarılması durumunda orman içindeki köyler halkının kısmen ya da tamamen bu yerlere yerleştirilmesinden önce devlet eliyle ihyayı öngörmüştür. Orman köylüsünü korumayı amaçlayan

¹⁸ Meri mevzuata göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kapatıldığından, bu kuruma yapılan atıflar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yapılmış olacaktır.

¹⁹ İptal kararı 04.10.2002 tarih ve 74896 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

Anayasa'nın 170. maddesi, orman sınırı dışına çıkarılan yerlerin orman köylüsünün yararlanmasına ayrılmasını öngördüğünden orman köylüsü olup olmadığı ayrımı gözetilmeden, iskan suretiyle bu yerlerin tapusunu alan kişilere bu yerlerin mülkiyetinin devri Anayasa'ya aykırıdır.

4706 Sayılı Kanunun, orman niteliğini yitirdiği için orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin orman köylülerine "tahsisi" yerine mülkiyetinin orman köylülerine ve diğer kullanıcı kişilere satılmasını ya da ilgili belediyeler ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne devredilmesini, ayrıca kullanıcıları tarafından satın alınmayan yerler ile kullanıcısı bulunmayan yerlerin de Hazine'ye ilişkin diğer taşınmazlar gibi değerlendirilmesini öngören 3. maddesi Anayasanın 170. maddesine açıkça aykırı düşmektedir" şeklindedir. Ancak Mahkeme bu kararını oybirliğiyle almamıştır. Mahkemenin (11) üyeden oluştuğu da göz önüne alınırsa (4) üye hayır oyu kullanmıştır.

Karşı görüşte ise şu hususlara yer verilmiştir: Anayasa'nın 169. maddesinde ormanların korunması ve geliştirilmesi düzenlenmiş iken 170. maddesinde orman köylüsünün korunması kurala bağlanmıştır. 169. maddeye göre orman alanı dışına çıkarılmış olan yerlerin ne şekilde değerlendirileceği bu madde içinde yer almamıştır. Ancak, orman köylüsünün 170. maddede orman köylüsünün korunması bağlamında iki tür uygulama öngörülmüştür. Buna göre; (i) 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tamamen kaybetmiş yerlerin değerlendirilmesinin, (ii) Bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında yarar görülmeyen yerlerin tespiti ve orman sınırları dışına çıkartılması ve ihya edilerek orman köylüsüne tahsisinin yasa ile yapılması gerekmektedir. Anayasa'nın 170. maddesinde ihya edilmiş bu yerlerin değerlendirilmesinden bahsedilmektedir. Değerlendirmeden amaç bu yerlerin fiyatlandırılarak satış ve devrini sağlamaktır. Anayasa'nın 170. maddesinin görüşülmesi sırasında komisyon sözcüsü değerlendirmeden amacın paralandırılarak satışının olduğunu ifade etmiştir. Bu satış orman köylülerine olabileceği gibi orman köylüleri dışında özel ve tüzel kişilere de olabilir.

Görüldüğü üzere Yüce Mahkemenin dört üyesi Anayasa'nın 170. maddesinde yer alan "değerlendirilmesi" kavramının satış da kapsadığını, bu satışın orman köylülerinin

yanında özel ve tüzel kişilere de yapılabileceği yönünde görüş belirtip karşı oy kullanmışlardır. Ancak mahkeme üyelerinin çoğunluğu, Anayasanın 170. maddesine göre satıştan çok yararlanmaya tahsis hususu üzerinde odaklanmaktadır. Buna göre 2B kapsamındaki arazilerin mevcut düzenlemeler yeniden gözden geçirilmeden satışı ve diğer yöntemlerle özellikle orman köylüsü olmayanlara devri mümkün görülmemektedir.

Satışı yapılan yerlerden elde edilen gelirlerin nerde kullanılacağı hususu 2924 Sayılı Kanunun 18. maddesinde düzenlenmiştir. Gelirler başlıklı 18. madde aynen şöyledir: Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin olarak; 2510 Sayılı İskan Kanununa göre tahsil edilen bedeller ile diğer satış ve devir işlemlerinden tahsil edilen bedeller ve faizleri, 6831 Sayılı Orman Kanununun Ek 3. maddesine göre kurulmuş olan Orman Köylerini Kalkınma Fonuna gelir kaydedilir²⁰. Ancak Orman Kanununun Ek 3. maddesine göre kurulan Fon, 21.2.2001 tarih ve 4629 Sayılı Kanunla kaldırılmıştır. Dolayısıyla bu tarihten itibaren yapılacak satışlardan elde edilecek gelirler doğrudan Hazineye gelir kaydedilecektir. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi 2924 sayılı Kanun 4706 Sayılı Kanunla değiştirilmiş, 4706 Sayılı Kanun da Anayasa Mahkemesince iptal edildiğinden, 2002 yılından bu yana orman sınırları dışına çıkarılan arazilerin satışı yapılamamaktadır.

Türkiye’de öteden beri 2B kapsamındaki arazilerin satışından elde edilen gelirin, bütçe açıklarının kapatılması, borç finansmanı ve altyapı yatırımlarının finansmanında kullanılması önerilmektedir. Esasen bu alanda düzenleme yapılması ve satışın gerçekleştirilmesi halinde, elde edilecek gelirlerin ayrı bir hesapta toplanması ve bu gelirlerin yeni orman tesisi, mevcut bozuk orman arazilerinin ıslahı, çölleşme ve erozyonla mücadele ve arazi koruma yatırımlarının finansmanında kullanılması, orman ve arazi kaynaklarının sürdürülebilirliği yönünden gerekli görülmektedir.

²⁰ Orman Köylüleri Kalkınma Fonu Yönetmeliği 16.03.1977 tarih ve 15880 sayılı Resmi Gazete de yayınlanmıştır.

4.6.2 Değerleme kavramları ve yasalarda tanımlanan değerleme ölçütleri

Değerleme uygulamalarında sıklıkla emsal değer, rayiç bedel ve vergi değeri kavramları birbirini yerine kullanılmaktadır. Öncelikle bu kavramların yasalardaki tanımı ve bilimsel alandaki anlamı üzerinde durulmalıdır. 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu rayiç bedeli, bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım-satım değeri olarak tanımlamıştır (Mükerrer Md.266). Emsal bedeli ise, gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen ya da doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerleme gününde satılması halinde emsaline göre sahip olacağı değerdir. Emsal bedelin tespitinde; öncelikle aynı cins ve nevideki mallardan sıra ile değerlemenin yapılacağı ayda veya bir önceki veya bir daha önceki aylarda satış yapılmışsa, emsal bedeli bu satışların miktar ve tutarına göre çıkarılacak olan “ortalama satış fiyatı” ile hesaplanır. Benzer malların ortalama alım-satım değeri kullanılarak konu taşınmazların bedelleri takdir edilir. Vergi değeri bina ve arazinin rayiç bedelidir. Rayiç bedel, bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım-satım bedeli olarak tanımlanmıştır (Emlak Vergisi Kanunu, Md.29)²¹.

Emsal değer (benzer alım satımlar), gerçek bedeli bilinmeyen veya bilinmeyen bir varlığın, satılması durumunda benzerlerine göre sahip olacağı değer olarak tanımlanabilir. Değerlenecek varlığa emsal teşkil edecek benzer bir varlığın piyasada alınıp satılması durumunda, piyasada oluşan değer baz alınarak bir değer tespiti yapılabilir. Tespit edilen değer emsal değer olarak adlandırılmaktadır. Emsal değer yöntemi gayrimenkullerin alınıp satılmasında daha çok kullanılan bir yöntemdir. Emsal değere göre bir bina ya da arsanın değeri, binanın ya da arsaya emsal teşkil edebilecek, çevresinde bulunan benzer bina ve arsaların en son alım satım fiyatları dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Bina ve arazilerde emsal kira bedeli, yetkili özel mercilere veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kira, bu suretle tespit edilmiş kira mevcut değilse, Vergi Usul Kanunu’na göre belirlenen vergi değerinin % 5’i yıllık kira bedeli olacaktır (GVK, Md.73).

Arazi piyasasında parselden parsel nitelik değişimi söz konusu olduğuna göre, parseller birbirine genellikle birebir benzer olamazlar. Bu nedenle arazinin rayiç değeri

²¹ 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, TC Resmi Gazete Tarihi: 10.01.1961, Sayı: 10703 - 10705

yerine emsal değeri söz konusu olabilir. Arazi piyasasında emsal değer analizi için mutlaka son yıllarda yapılmış en az 3-4 benzer arazinin alım-satım değerleri ve arazi değerini etkileyebilen yüzölçümü, kira, vergi değeri, gayrisafi üretim değeri gibi parametrelerin bilinmesi gerekli olur (Tanrıvermiş 2008c). Benzer taşınmazların yukarıdaki biçimde tespit edilecek ortalama alım-satım değerleri, değerlendirilecek taşınmazların değerlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek niteliklerine göre düzeltilerek değerlendirilecektir. Türkiye’de özellikle orman içi ve çevresi köylerde orman vasfını yitmiş arazilerin emsal değer üzerinden değerlendirilmesi, bu köylerde son birkaç yılda yapılmış benzer taşınmaz alım-satımı değerinin tespit edilmesi halinde mümkün olacaktır. Ancak Türkiye’de zilyetlikle işlenen parsellerin alım-satımının genellikle köy senetleri veya el sıkışılarak yapılması, mülkiyet ve zilyetlikle parsellerin alım-satımlarında gerçekleşen değerlerin beyan edilmemesi (çeşitli nedenlerle düşük değer beyanı), orman içi ve çevresi köylerde arazi alım-satımının hiç olmaması veya çok az sayıda olması, arazi piyasası verilerinin doğrulanması işinin uzmanlık gerektirmesi gibi nedenlerle rasyonel değerlendirilebilmesi oldukça güç görünmektedir. 2924 Sayılı Kanunda tanımlanan rayiç bedel yerine arazi piyasasında gelire dayalı değerlendirilecek yaklaşımlarının daha sağlıklı sonuçlar verebileceği ve değerlendirmede daha doğrusu gelir ve piyasa değeri yöntemlerinin birlikte kullanılmasının sağlanması gerekli görülmektedir.

Türkiye’de birçok yasal düzenlemede arazi vasfındaki taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili olarak farklı değerlendirilecek ölçütleri tanımlanmıştır. Örneğin, 4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu 18. maddesinde özelleştirme kapsamına alınan kuruluşların aşağıdaki yöntemlerden birinin veya bir kaçının uygulanması ile özelleştirileceğini hüküm altına almıştır. Bu yöntemler; indirgenmiş nakit akımları, temettü verimi, defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fayda/ masraf oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri ve ekspertiz değeridir. 2B arazileri kapsamında değerlendirilen taşınmazların üzerinde sanayi ve ticaret işletmeleri kurulmuşsa, 4046 Sayılı Kanun kapsamındaki değerlendirilecek yöntemleri kullanılarak taşınmaz ve üzerindeki işletmenin bir bütün olarak değerlendirilmesi yapılabilir veya taşınmaz üzerindeki yapıların ayrıca değeri bulunabilir. Ancak doğrudan arazi olarak değerlendirilecek taşınmazların bu Kanun kapsamında değerlendirilmesinde sadece gelir

kapitalizasyonu yönteminin bir biçimi olan indirgenmiş nakit akımı yaklaşımı kullanılabilir.

Türkiye’de yapılan çeşitli yasal düzenlemelerde arazilere bedel takdirinde; gelir ve/veya pazar değeri yöntemleri ve binalara değer takdirinde ise maliyet, gelir ve pazar değeri yöntemleri kullanılarak satış bedellerinin takdir edilmesi uygun olacaktır. İdarenin taşınmazlarının değerlemesinde, taşınmazların özellikleri ve kullanım durumları dikkate alınarak uygun yöntem ve/veya yöntemleri seçilecektir. İdareye yönelik taşınmaz mal satışı ile ilgili herhangi bir düzenleme yapılmadığına göre söz konusu yöntemlere göre değerlendirme yapılması konusunda sorun yaşanmayacaktır (Tanrıvermiş 2008d).

Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlemesinde dolaylı (hipotetik) piyasaya dayalı değerlendirme yöntemleri de kullanılabilir. Bu yöntemde bireylerin benzer özelliklere sahip arazileri satın almak için ödemek isteyecekleri bedel (willingness-to-pay) veya değer beklentisi analiz edilebilir. Bu yöntemde doğrudan bireylere orman vasfını yitirmiş arazileri satın almak isteyip istemeyecekleri ve eğer satın almak istiyorlarsa, ödemek istedikleri arazi değeri konusunda seçim yapmaları sağlanır. Bireylerin ödemek istedikleri ortalama arazi değeri; bireylerin gelirleri, sosyal özellikleri ve arazinin nitelikleri ile ilişkili olacaktır (Tanrıvermiş 1998). Bu değer tutarlılığı, arazi gelir üretmek potansiyeli ile karşılaştırmalı olarak incelenerek karar verilir. Örneğin, İstanbul Anadolu yakasında 2B arazilerinin değerlemesine yönelik olarak yapılan bir çalışmada (Özdemir ve Karaman 2005); bu arazilerde ikamet edenlerin metrekare başına ortalama 38 milyon TL ödemeye hazır oldukları tespit edilmiştir. Bu değer taşınmazların gerçek piyasa değeri ve gelir değerlerinin altında veya üzerinde olup olmadığının araştırılması gerekir. Genel olarak taşınmazlar için bireylerin ödemek istedikleri arazi bedeli, taşınmazın piyasa değerinin üzerinde olmakla birlikte, konu taşınmazların yararlanıcılarının ödemek istedikleri bedelin piyasa değerinin altında olması olasıdır.

4.6.3 2B Arazilerinin değerlendirme işlemlerinde karşılaşılabilecek sorunlar

Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlemesinde birçok sorun yaşanması doğal karşılanmalıdır. Özellikle 2B kapsamındaki arazilerin gelirleri, vergi değerleri, cari kira

bedelleri ve yerel arazi piyasasında geçerli çarpan ve kapitalizasyon oranları bilinemediğine göre, rasyonel değerlendirme yapılması beklenmemektedir. Arazi değerlemede yaşanabilecek sorunlar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

(i) Güçlü yasal altyapının olmaması: 2B arazilerinin niteliği, değerlendirme işlemleri, satış ve diğer kullanım biçimlerine ilişkin güçlü yasal altyapının tesis edilmesi zorunludur. Öncelikle yasal düzenlemeler alternatif gelir ve piyasa değerleri yöntemlerine göre değerlemeye olanak vermeli ve bu yöntemlerin veri ve bilgi altyapısı güçlendirilmelidir. Bu amaçla anayasa ve ilgili yasalarda – konuyla ilgili yüksek yargı organlarının kararları dikkate alınarak - yeni düzenleme yapılması gerekli görülmektedir.

(ii) Değerleme ve satış işlemlerini yapmaya yetkili kuruluşlar: 2B arazilerinin değerlendirilmesi işlemleri ya Çevre ve Orman Bakanlığı ya da Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılacaktır. Ancak değerlendirme ve satış işlemleri hangi kamu kurumu tarafından yapılırsa yapılsın, uluslararası değerlendirme standartlarına uygun işlem yapılmalı (değerleme işi alanında uzman kamu ve özel kuruluşlarca yapılmalı) ve gerektiğinde görevli/yetkili kuruluşlar ulusal ve uluslararası değerlendirme kurumlarında hizmet alabilmelidir. Orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin satışında gerçek değeri bulmak için 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketlerinden yardım alınabilir. Nitekim 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu da hizmet alım ihalelerine izin vermektedir.

2B kapsamında satışı yapılacak yerlerin Hazineye ait tüm taşınır ve taşınmazların idaresini üstlenen Maliye Bakanlığı'na (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yapılması daha uygun olacaktır. Satış yapabilecek uzman ekip açısından Maliye Bakanlığı'nın daha donanımlı olduğu düşünülmektedir. Maliye Bakanlığı bu satış esnasında sahada deneyimi fazla olan Çevre ve Orman Bakanlığı personelinden de azami derecede faydalanmalıdır.

(iii) 2B arazilerinin satış gelirlerinin kullanım amaçları: Daha önce açıklandığı üzere, 2924 Sayılı Kanun satış gelirlerinin nasıl kullanılacağına ilişkin düzenleme yer

almıştır. Ancak bahse konu fon kapatıldığından, elde edilecek gelir, meri mevzuata göre Hazineye gelir kaydedilecektir. Bu çerçevede Türkiye gibi borçlu bir ülke 25 milyar dolar gibi bir kaynağı sadece ağaçlandırma ve orman köylülerinin kalkındırılması için kullanamaz. Kalkınma topyekun bir olgudur. Ayrıca ormanlar sadece orman köylülerinin malı değil, tüm toplumun ortak malıdır. Dolayısıyla elde edilen gelirden bir kısmının tüm topluma hizmet verecek faaliyetlerde de kullanılabilmelidir.

Hükümet 2B alanlarının metrekaresinin 4-5 dolardan satılması durumunda 20-25 milyon milyar dolarlık bir gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Elde edilen gelirin önemli bir bölümünü ağaçlandırma faaliyetlerinde ve orman köylülerinin rehabilitasyonunda kullanılacağı belirtilmiştir (Anonim 2003c). Hükümet üyeleri ve ilgili kamu kuruluşları tarafından yapılan bu hesabı gerçekçi bulmak oldukça güç görünmektedir. Yıllık gayri safi geliri 200-300 \$ olan orman köylüsünün 5 \$/m² üzerinden bu arazileri satın alması mümkün değildir (Anonim 2006b). Bu yoruma göre Hükümetin satıştan hedeflediği geliri en azından kırsal alandaki satışlardan elde etmesi pek olası görülmemektedir.

Türkiye gibi yüksek oranda borcu bulunan ülkelere uluslararası kuruluşların müdahalesi kaçınılmaz olmaktadır. Borçlarını ödemesi için kaynak bulması gereken Türkiye'ye 2B arazilerinin satışı IMF tarafından önerilmektedir.

(iv) Arazinin değerlendirme niteliği: Arazilerin değerlerinin takdirinde hangi tarihteki vasıflarının dikkate alınacağı başlıca sorunlardan biri olacaktır. İşgalcilerin araziye girdikleri tarihteki niteliği mi değerlendirme işleminin yapılacağı tarihteki niteliği mi esas alınacaktır? Adil bedel takdiri açısından taşınmaza işgalcinin girdiği tarihteki vasfı ve değerlendirme tarihindeki fiyatlar esas alınmalıdır.

Arazilerin değerlerinin tespitinde şimdiki durumu baz almak kamu vicdanına göre daha uygun olacaktır. 1987 yılında 6831 Sayılı Kanunun 2. maddesinde yapılan düzenlemeye göre; orman sınırları dışına çıkarılıp, 2924 Sayılı Kanunun 11. ve 12. maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar eciri misil alınmaz hükmü

yer almaktadır. Bu hükme göre zaten işgal edilip bedava kullanılan bu yerlerin işgal tarihindeki değerleri satış için baz alınırsa bu değer tespiti gayri adil olur.

(v) Satış dışındaki yöntemlerin değerlendirilmesi: Orman vasfını kaybeden araziler kullanıcılarına satış dışında hangi yolla ücretli kullanılabilir? Akla ilk kiralama yöntemi gelmektedir. Ancak kiralamada kira süresi sonunda kiralanan malın sahibine aynen iadesi esastır. 2B arazilerinin kira süresi sonunda Devlete iadesi mümkün olamamaktadır. Zaten bu yerler işgal edilerek zorla orman vasfı kaybettirilmiştir. Devlete iade edilse bile bu yerlerin tekrar orman alanı olması imkânsızdır. Dolayısıyla bu yerlerin en uygun bedelle satılması daha uygun olur.

Değerleme alanında yaşanan gelişmeler, 2B arazilerinin değerlendirilmesine yönelik politikaların başarısını doğrudan etkileyecektir. Yukarıda açıkça belirtilen sorunların çözümüne yönelik yasal ve kurumsal düzenlemeler yapılmadan 2B kapsamındaki arazilerin satış ve diğer yöntemlerle değerlendirilmesi oldukça güç görünmektedir.

5. ANKARA İLİ KIZILCAHAMAM İLÇESİ'NDE ORMAN VASFİNİ YİTİRMİŞ ARAZİLERİN KULLANIMI VE DEĞERLEME BİLGİLERİNİN TESPİTİ

5.1 Araştırma Alanının Doğal Yapısı ve İklim Özellikleri

Kızılcahamam Yabanabad adıyla 1356 yılında İlçe merkezi bu günkü Demirciören köyü olarak kurulmuştur. 1880 yılında Ankara Valisi İzzet Paşa tarafından Çorba adıyla eskiden nahiye olan bugünkü Pazar köyüne taşınmıştır. 1915 yılında Vali Suphi Bey tarafından karayolu güzergahı üzerinde bulunması ve şifalı kaplıcaları nedeniyle İlçe merkezi Kızılcahamam'a taşınmıştır. İlçede önemli ziyaret yerleri ve özellikle Ankara halkı için önemli rekreasyon alanları bulunmaktadır (Harita 1).

Kızılcahamam İlçesi; doğudan Çubuk, Batıdan Çamlıdere, Kuzeyden Çerkeş ve Gerede, güneyden Ayaş ve Kazan, Güneybatıdan Güdül İlçeleri ile çevrilidir. İl merkezine 80 km uzaklıkta olup, İlçenin yüzölçümü 1.664,85 km² ve ilçe merkezinin rakımı 975 m'dir. Genelde dağlık bir yapıya sahip olan İlçenin önemli dağları Aluç dağı, Beykaya, Yıldırım ve Kavaklı dağlarıdır. İlçenin Kocaçay, Kirmir çayı ve Kurtboğazı deresi önemli akarsularıdır. İlçenin şifalı kaplıcaları ve maden suları meşhurdur.

İlçede karasal iklim etkili olmaktadır. Kışları soğuk ve karlı, yazları sıcak ve kuraktır. Yağmurlar genelde ilkbaharda yağar. İlçenin ormanlık olması nedeniyle her mevsimde az çok yağış düşer. İlçe, Batı Karadeniz ve iç Anadolu gibi farklı iki coğrafi bölge sınırında yer aldığından, iki bölgenin kesişme noktası olan Kargasekmez'in kuzeyinde Batı Karadeniz İklimi, güney kısımlarında ise İç Anadolu'da hakim kara iklimi özellikleri görülür. İklim verileri bakımından, Bolu ile benzerlik gösteren İlçede, kısa süren yaz mevsimi (Temmuz-Eylül) sıcak ve kurak, uzun süren kış mevsimi ise soğuk geçer. Yağmur ise ilkbaharda (Mart-Nisan-Mayıs) yoğun olarak görülmektedir.

İlçenin ormanlık olması nedeniyle fazlaca uzun süreli yağışlar olmakta ve bu yağışlar yörede "kırkikindi" yağmurları olarak tanımlanmaktadır. Çevrede yapılan ve yapımı süren barajların etkisiyle buharlaşmanın fazla olması ile son yıllarda yağış miktarında düşük düzeyde de olsa artış olduğu dikkati çekmektedir. Toprağın Doğu Anadolu'ya göre daha erken ısınması sonucu doğuya kayan yüksek basıncın sebep olduğu bu

yağışlara rağmen, bölgede Haziran, Temmuz ve Ağustos kurak geçer. Yaz mevsiminde yetersiz yağış nedeniyle sulama yapılması gerekli olmaktadır. Kuraklık özellikle Haziran ayında etkili olur. İlçe, yıllık 540 mm ile Ankara'nın en fazla yağmur alan ilçesidir. Elmadag 477 mm ile ikinci ve Haymana 449 mm ile üçüncü sıradadır.

Çizelge 5.1 Kızılcahamam İlçesi'nde yıllık yağış ve mevsimlere göre dağılımı

Mevsimler	Yağışlı günler	Yağış miktarı	Yağış oranı (%)
İlkbahar	30	151.9	11
Yaz	13	74.9	15
Sonbahar	17	87.2	17
Kış	34	223.2	37
Toplam	94 gün	540.2 mm	100

Kaynak: <http://www.muzaftereker.com/Kizilcahamam/cografya/iklim.htm>

Çizelge 5.2 İlçede bazı iklim elemanlarının aylara göre ortalama değerleri

Aylar	Ortalama Sıcaklık (° C)	Yüksek Sıcaklık Ortalaması (° C)	Düşük Sıcaklık Ortalaması (° C)	Yağış (mm)	Nispi Nem (%)	Bulutlu Günler	Donlu Günler
OCAK	-2.0	4.9	-4.1	72.6	% 76	11.4	24.6
ŞUBAT	-3.0	5.9	-3.0	66.7	% 76	14.3	21.1
MART	4.0	10.8	-1.6	57.5	% 68	14.9	17
NİSAN	9.9	17.4	3.0	50.0	% 64	17.4	5.9
MAYIS	14.2	21.9	6.6	69.1	% 64	20.2	0.4
HAZİRAN	17.7	25.6	9.3	45.1	% 61	21.0	--
TEMMUZ	21.1	29.3	12.3	19.9	% 54	15.9	--
AĞUSTOS	21.0	30.0	11.6	19.6	% 51	14.3	--
EYLÜL	16.6	25.4	7.5	21.2	% 57	14.9	0.1
EKİM	10.1	19.2	3.2	33.0	% 65	16.0	5.6
KASIM	6.1	13.9	0.4	45.0	% 72	17.1	4.0
ARALIK	2.5	7.1	-1.0	73.0	% 77	17.7	21.2

Karadeniz ve İç Anadolu bitki örtüsü özelliklerini gösteren ilçede; Kavaklı Dağı, Işık Dağı, Yıldırım Dağları, Aluç Dağı ve Soğuksu Milli Parkı dahil geniş ve zengin bir ormanlık alan mevcuttur. Kargasekmez’ in güney kısmında, bozkırimsı boş alanlar, başta Kırmır Çayı vadisi, akarsu kenarlarında küçük çapta bahçe ve bağlar, Yıldırım ve Güvem yaylalarında ise dar alanlarda çayırliklar göze çarpar. Ormanlardaki asil ağaç türlerinin regional sıralanışı boş arazilerden başlayarak 1450 m yüksekliğe kadar meşe ve karaçam, 1450-1700 m. arası sarıçam, daha yükseklikte ise köknar şeklindedir. Bu asil ağaç türlerinden başka ormanlarımızda gürgen, titrek kavak ve ardıç gibi tali türlere de rastlanır. Bu tali türlerin ekonomik türlerinden çok, erozyonu önleyici ve koru ormanında alt tabakayı oluşturmak gibi fonksiyonları vardır.

5.2 Araştırma Alanında Nüfusu ve Gelir Kaynakları

Kızılcahamam İlçesi 105 köyü ve bir beldesi ile 2000 yılı sayımına göre nüfusu 33.623 kişi olarak tespit edilmiştir. Nüfusun 16.195’i ilçe merkezi ve 17.428’u köylerde yaşamaktadır (Çizelge 5.3). Nüfusun köylere göre dağılımı incelendiğinde 80 köyün nüfusu 2000 yılı sayımına göre 150 kişinin altındadır. Kızılcahamam’ın toplam nüfusu

1960 yılında 47.228 iken, 1990 yılında 34.456 kişiye düşmüştür. Nüfus 1997 yılında 37.350'e yükselmiştir. Son 30 yıllık dönemde Kızılcahamam nüfusunda genel olarak azalma eğiliminin sürdüğü görülmektedir. Nüfus azalışının nedenleri arasında köylerde daralan gelir ve zorlaşan geçim koşulları, bazı köylerin başka ilçelere bağlanması (Çatla ve Aşağıkaraören Köylerinin Kazan İlçesine bağlanması gibi) nedenler bulunmaktadır. Nüfus kayıtları üzerinde yapılan incelemede nüfus kaydını nakledenler hariç halen Kızılcahamam İlçesinde 26.10.2006 tarihi itibarıyla nüfus aile kütüğü 68.594 kadın, 66.471 erkek olmak üzere toplan 135.065 kişidir. Bu bilgilerden nüfusun önemli bölümünün başta Ankara olmak üzere çevredeki ekonomik yönden daha güçlü merkezlere göç etmiştir.

Çizelge 5.3 Kızılcahamam İlçesi'nde nüfus ve kırsal nüfusun gelişimi

Sayım Yılları	Niteliği	Miktar (Kişi) veya Oran (%0)
1990 Genel Nüfus Sayımı	Şehir	12 856
	Köy	21 152
	Toplam	34 008
2000 Genel Nüfus Sayımı	Şehir	16 195
	Köy	17 428
	Toplam	33 623
Yıllık Nüfus Artı Hızı (%0)	Şehir	23,08
	Köy	-19,36
	Toplam	-1,14

Kaynak: TÜİK

İlçede son 20-30 yılda kırsal kesimde nüfus hızla azalmakta ve kentsel kesimde nüfus artışı gözlenmektedir. 1990-2000 döneminde kırsal nüfus yılda ortalama yaklaşık % 2 dolayında azalmış ve kent nüfusu % 2,3 dolayında artmıştır (Çizelge 5.1). İlçenin Ankara'ya yakınlığı nedeniyle genç nüfusun köyden Ankara'ya göçü önlenememiştir. Bunun sonucu olarak tarımsal faaliyetlerde önemli bir azalma olmuştur. İlçenin köylerinde genelde yaşlı insanların bulunması nedeniyle tarımsal faaliyeti gerçekleştirmede sıkıntılar yaşanmaktadır. Bu nedenle, tarım alanlarının bir kısmı ekilemeyerek boş bırakılmıştır. Ayrıca, araziler miras yoluyla parçalanarak çok küçük alanlara bölünmüş olması nedeniyle üretim alanları da küçülmüş bu durum da tarımsal

verimliliği olumsuz etkilemektedir. Köyde şehre göçün durdurulması için tarımsal kredilerin düşük faizle verilmesi, kredilerin temininde ipotek istenilmeme veya çiftçinin karşılayabileceği bir ipotek istenmesi gerekliliği incelenen köylerde sıklıkla vurgulanmaktadır.

İlçe kentsel nüfusun gelir kaynakları arasında; kamu ve özel kesimde ücretli çalışma, turizm ve el sanatları, küçük ve orta boy sanayi ve ticaret faaliyetleri gelmektedir. Kırsal kesimde gelir kaynakları ise; tarım, emeklilik maaşları ve devlet destekleri olarak sıralanabilir. İlçede büyük ölçekli tarım işletmeleri ile küçük ölçekli işletmelerin birlikte faaliyette bulunduğu ikili yapı yerine daha çok küçük aile işletmeciliğinin egemen olduğu ve feodal yapılanmanın olmadığı gözlenmektedir. Köylerde bitkisel ve hayvancılık faaliyetleri, ilçe merkezinde küçük sanayi ve hizmet sektörü başta olmak üzere değişik işlerde çalışmaktadırlar. Turizm işletmeleri hariç, ilçe sınırları içinde nispeten fazla miktarda istihdam sağlayacak sanayi ve ticaret işletmesi bulunmamaktadır. Halen faaliyette olan 90 ortaklı bir küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

5.3 İlçede Arazi Varlığı ve Kullanım Durumu

İlçenin genellikle dağlık ve ormanlık bir yapıya sahip olduğu ve tarımsal üretime uygun arazi varlığının oldukça kısıtlı olduğu görülmektedir. İlçede tarıma elverişli ovalar bulunmamakta, arazi varlığı engebeli ve ormanlıktır. İlçenin toplam yüzölçümü 1.664.850 da olup, bunun 190.155 da'sı (% 11,4'ü) işlenen tarım arazisi, 24.695 da'sı (% 1,5'i) çayır ve mera alanı, 840.000 da'sı (% 50,5'i)'i ormanlık ve fundalık alan, 610.000 da'sı (% 36,6'sı) ise tarım dışı arazi ve yerleşim alanından oluşmaktadır (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.4 İlçenin arazi varlığı ve dağılımı

Kullanılış Biçimi	Alan (Da)	Toplam Alana Oranı (%)
Tarım Alanı	190.155	11,42
Çayır-Mera Alanı	24.695	1,48
Ormanlık ve Fundalık Alan	840.000	50,46

Çizelge 5.4 İlçenin arazi varlığı ve dağılımı (devamı)

Tarım Dışı Arazi ve Yerleşim Alanları	610.000	36,64
Toplam	1.664.850	100,00

Tarım arazilerinin % 84'1'ni tarla arazisi, % 4,0'ünü meyve, % 0,8'ini sebze ve % 0,3'ünü bağ arazisi oluşturmaktadır. Tarım arazisinin % 10,8'inin fiilen kullanılmayan arazi varlığı oluşturmaktadır (Çizelge 5.5). Orman içi ve çevresi köylerde arazi varlığının hanenin geçimi için oldukça yetersiz olması nedeniyle köylerden kentlere hızlı göç olması ve göç eden hanelerin arazilerini kira veya ortakçılıkla işlemek isteyen hanelerin olmaması, köylerde işlenmeden kalan önemli miktarda arazisinin oluşmasına neden olmaktadır. İlçede bir yandan arazi varlığı kıt olduğu için tahrip edilen orman arazileri tarımda kullanılırken, özellikle son 20-30 yılda tarımın terk edilmesine paralel olarak işlenmeden bırakılan arazilerin olduğu görülmektedir. İşlenmeden bırakılan 2B kapsamındaki araziler ile mülk arazilerde kendiliğinden tekrar orman ağaçların yetiştiği gözlenmektedir. İlçede görüşülen kamu kuruluşlarının yöneticileri ve üreticilerin tarım arazilerinin parçalanmasını önleyici yasal düzenlemelerin etkin olarak uygulanmasını, arazi toplulaştırılmasının yapılmasını ve tarımsal desteklemelerin günün koşullarına göre belirlenerek çiftçilik bir meslek olarak çekici hale getirilmesinin gerekliliğini vurgulamaktadırlar.

Çizelge 5.5 Tarım alanlarının dağılımı

Kullanılış Şekli	Alan (Da)	Oranı (%)
Tarla Arazisi	159.900	84,09
Ekilen	114.900	
Nadas	45.000	
Bağ Arazisi	650	0,34
Sebze Arazisi	1.490	0,78
Meyvelik Arazi	7.535	3,97
Diğer (Kullanılmayan)	20.580	10,82
Toplam	190.155	100,00

Tarım arazisi varlığının 10.250 dekarı sulanmakta olup, sulu arazinin toplam tarım arazisi içindeki payı % 5,4 olmuştur. İlçenin özellikle kuzey kesiminde karasal iklim ve Karadeniz iklimi arasında geçiş özelliğinin gözlenmesi ve yağış miktarının Orta Anadolu Bölgesi'nden daha yüksek olması nedeniyle kuru arazilerde ürün veriminin nispeten yüksek olduğu saptanmıştır.

Tarım arazisinde buğday, arpa, nohut, patates, kuru fasulye, yeşil mercimek ekimi yaygın olarak yapılmaktadır. Tarla ürünleri içinde özellikle buğdayın 74.200 da ekim alanı ile birinci sırada olduğu ve bunu 35.000 da ile arpa, 1.500 da ile fiğ ve 1.000 da ile yoncanın izlediği görülmektedir. Buğdayın dekara ortalama verimi 250 kg/da, arpanın verimi 300 kg/da, patatestin verimi 2.000 kg/da ve kuru soğanın verimi ise 4.000 kg/da'dır (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6 Tarla ürünlerinin ekim alanı, üretimi ve verimi

Ürünler	Ekilen Alan (Da)	Üretim (Ton)	Verim (Kg/Da)
Buğday	74.200	18.550	250
Arpa	35.000	10.500	300
Nohut	900	90	100
Patates	150	300	2000
Kuru fasulye	400	40	100
Yeşil Mercimek	400	40	100
Yulaf	100	15	150
Silajlık Mısır	50	100	2000
Fiğ (Kuru ot)	1.500	450	600
Fiğ (Yeşil ot)		1200	1600
Yonca	1.000	1000	1000
Korunga	500	300	600
Kuru Soğan	700	2800	4000

Kirmir Çayı vadisinde domates, karpuz, kavun, taze fasulye, soğan, biber, marul, ıspanak, pırasa, maydonoz, kabak, hıyar, taze soğan gibi sebze üretimi de yapılmaktadır.

En fazla ekilen sebze 750 da ile fasulye (taze), 200 da ile domates, 140 da ile kavun ve 110 da ile karpuz olmuştur. Sebzelerin dekara ortalama ürün verimlerinin oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Dekara ortalama ürün verimi karpuz ve kavun tarımında 3.000 kg, domates üretiminde 2.625 kg, fasulye (taze) tarımında 3.500 kg olarak gerçekleşmiştir (Çizelge 5.7).

Çizelge 5.7 İlçede sebze ekim alanı, üretimi ve verimi

Ürün Adı	Ekilen Alan (da)	Üretim (Ton)	Verim (Kg/da)
Domates	200	525	2.625
Karpuz	110	330	3.000
Kavun	140	420	3.000
Fasulye (Taze)	750	262.5	3.500
Biber	35	72,5	2.071
Marul	15	30	2.000
Ispanak	15	22.5	1.500
Pırasa	10	15	1.500
Maydanoz	10	1.8	180
Kabak	90	220	2.444
Hıyar	75	187.5	2.500
Taze Soğan	40	60	1.500

İlçede önemli ölçüde elma, armut, ayva, üzüm, kiraz, vişne, ceviz gibi meyve türlerinin kapama ve karışık yetiştiriciliği yapılmaktadır. Elma üretim alanı 4.475 da ve ağaç başına verim 25 kg, armut üretim alanı 1.470 da ve ağaç başına verimi 30 kg, bağ alanı 650 da ve dekara ortalama üzüm verimi 300 kg/da dolayındadır. Özellikle bağ arazilerinde dekara ortalama ürün veriminin düşük olması, bağ arazilerinin oldukça yaşlı olması ve bağ tarımının önemini yitirmesi ile açıklanabilir (Çizelge 5.8).

Çizelge 5.8 Meyve üretim alanı, üretim miktarı ve verimi

Ürün Adı	Ekilen Alan (Da)	Üretim (Ton)	Verim (Kg/Ağaç)
Elma	4.475	2.332,5	25
Armut	1.470	44	30
Ayva	40	36	40
Üzüm	650	180	300 (kg/Da)
Kiraz	600	260	20
Vişne	650	210	20
Ceviz	300	28	10

Tarımsal mücadele yönünden ilçede bitkilerde ekonomik düzeyde zarar yapan çeşitli hastalık, zararlı ve yabancı otlara karşı 3.900 da, 3250 adet ağaçta ve 400 ton tohumda zirai mücadele çalışması yürütülmüştür. İlçede tarıma elverişli arazinin çok az olması sebebiyle üretilenler çiftçinin kendi ihtiyacını karşılamakta, ihtiyaç fazlası elma ve fasulye gibi ürünler dışarıya pazarlanmaktadır.

İlçede sebze ve meyve tarımının yoğunlaştığı Kırmir çayı vadisi dışında kalan köylerde hayvancılık faaliyetlerine yer verilmektedir. Bu köylerde toplam 13.285 baş büyükbaş, 17.000 adet küçükbaş hayvan ve 354.000 adet kanatlı hayvan bulunmaktadır. İlçede kırmızı et üretimi 169 ton ve süt üretimi 120 ton dolayındadır (Çizelge 5.9). İlçede tarımsal sanayi olarak Et ve Et Ürünleri, Belpınar Sucuk Fabrikası ile Maden Suyu İşletmeleri faaliyetini sürdürmektedir. İlçede bulunan yaklaşık 100 arı üreticisi tarafından 4500 adet kovan bazıyla yılda 83 ton bal üretimi gerçekleştirilmektedir.

İlçede nüfusun yaşlı olması ve bunlarında hayvancılık yapmak istememesi gibi nedenlerle önemli ölçüde azalma olmuştur. Hayvancılık işletmelerinde ülkenin genel ekonomik yapısı göz önüne alındığında; yapı, üretim, pazarlama, destekleme, işletme kredileri ve tüketim alanlarında sorunlar yaşanmaktadır. Yem bitkileri üretiminin de düşük olması nedeniyle hayvan beslemede genellikle saman ve kuru ot ile yetinilmektedir.

Çizelge 5.9 İlçede hayvan varlığı ve hayvansal üretim (2007 Yılı)

Cinsi		Sayısı	Ürünler	Üretim Miktarı (Ton, Adet veya litre)
Büyükbaş	Yerli	6.405	Kırmızı Et	169,0
	Melez	5.380	Yumurta	1.411.100
	Kültür	1.500	Süt	120
Büyükbaş Toplam		13.285	Bal	56
Küçükbaş	Koyun	9.000	Yapağı	28
	Keçi	8.000	Tiftik	70
Küçükbaş Toplam		17.000	Deri	2.392
Tek Tırnaklı		460		
Kanatlı	1- Tavuk			
	2-Hindi	460		
	3-Diğer	120		
Kanatlı Toplam		354.000		
Arı Kovanı		5.000		

İlçede doğrudan gelir desteğinden yararlanan çiftçi sayısı 2008 yılında 396 kişi olup, bu sayı toplam işletme sayısının % 10'una yaklaşmaktadır. İlçede doğrudan gelir desteği, girdi desteği, alet-makine desteği, hayvancılık destekleri, yem bitkileri desteği, hububat prim desteği, sertifikalı tohumluk desteği ve kuraklık desteği yoluyla 285.103,71 TL ödeme yapılmıştır. Ancak İlçede desteklemeden yararlanan çiftçi sayısı; hanelerin çoğunluğunun orman vasfını yitirmiş araziler ile diğer kamu arazileri üzerinde tarım yapmaları, zilyetlikle işlenen arazi üzerinde tarım yapılması, arazinin veraset ve intikal işlemlerinin yapılmamış olması, arazi varlığının oldukça düşük olması ve destekleme ödemesinde kaynaklanan nedenlerle oldukça az sayıda kaldığına dikkat edilmelidir.

İlçede küçük aile işletmelerinin örgütlenme düzeyleri ve mevcut örgütlerin üretim ve pazarlamadaki paylarının da oldukça düşük olduğu gözlenmektedir. İlçede halen faal 7 köy kalkınma kooperatifi (Eğerlibaşköy, İğceler, Beşkonak, Pazar, Aşağıkaraören, Aşağıçanlı ve Aksak) ve 3 Tarım Kredi Kooperatifi (Merkez, Pazar ve Çeltikçi)

bulunmaktadır. Ancak bu kooperatiflerin girdi tedarikindeki payı genellikle % 10'un altında kalmakta ve ürün pazarlamadaki payları ise % 3-5 arasında değişmektedir.

5.4 Araştırma Alanında 2B Kapsamındaki Araziler ve Köylere Göre Dağılımı

Orman İşletme Müdürlüğü faaliyet alanı 175.965 ha olup, bunun 29.613 ha'ı normal koru, 20.534 ha'ı bozuk koru, 85 ha'ı normal baltalık, 34.862 ha'ı bozuk baltalık, 85.094 ha'ı ormanlık alan, 90.871 ha'ı açıklık alandan oluşmaktadır. Kızılcahamam İlçesinde tavşan, tilki ve keklik avcılığı yapılmaktadır. Orman arazisinin 55.857 ha'lık kısmının kadastrosu yapılmış olup, halen orman kadastrosu yapılan arazinin toplam orman arazisi içindeki payı % 31,7 gibi oldukça düşük düzeyde kalmaktadır. İlçede zengin orman alanlarda orman işletmesinin kontrolünde yapılan kesimlerle elde edilen orman ürünleri; tomruk, tel ve maden direği, sanayi odunu, kağıtlık odun ve yakacak odun gibi çeşitlerdir. Orman İşletme Müdürlüğü tarafından yıllık üretim miktarı 4200 sterdir. İlçede Fidanlık Şefliği ve Soğuksu Milli Park'ı içinde Milli Park Şefliği de faaliyet göstermektedir. Soğuksu Milli Parkı içinde "Altın Memba suyu" ile Kızılcaören köyünde ise "Köyümsu" ismiyle 19 litrelik damacanalarda üretim yapan iki adet memba suyu fabrikası faaliyetini sürdürmektedir.

Kızılcahamam İlçesi'nde orman köylüsüne direkt fayda veya kazanç sağlama potansiyelinin düşük olduğu, orman köylülerinin orman arazilerinden yararlanma düzeylerinin düşük olduğu, orman arazilerinin çit çevrilmesi ve hayvan otlatmaya izin verilmemesinin hayvancılığı olumsuz etkilediği belirtilmektedir. Orman köylerinde özellikle orman ürünleri ve hayvancılık gibi geçim kaynakları kısıtlanan köylülerin ilçe ve il merkezlerine göç etmek zorunda kaldıkları ve köylerin hızla boşaldığı vurgulanmaktadır²². İç göçe bağlı olarak ilçe ve il merkezlerinin çevresinde böylece dolaylı da olsa gecekondulaşımına katkı yapılmaktadır.

6831 Sayılı Kanunda değişiklik yapan 1744 Sayılı Kanun, 2896 Sayılı Kanun ve 3302 Sayılı Kanun ile yapılan değişikliklere paralel olarak ilçede 2B kapsamında olup, tescil edilen arazilerin envanteri yapılmıştır. Buna göre İlçede toplam 46.228.251 m² 2B

²² Bilgi için bakınız: <http://www.muzaftereker.com/Kizilcahamam/cografya/iklim.htm>

kapsamında arazi bulunmaktadır. 2B kapsamındaki arazilerin 45.617.281 m²'lik kısmı kırsal arazi olup, bunun toplam içindeki payı % 98,7'dir. Belirlenen 2B arazilerinin 44.447.660 m²'lik kısmı tarla, bağ ve bahçe olarak kullanılan arazi varlığı ve 744.121 m²'lik kısmı ise belirli kasaba ve köy halkının yararlanmasına bırakılan 2B kapsamındaki otlak ve çayır arazisinden oluşmaktadır. Halen tarım arazisi olarak kullanılan 2B arazilerinin ilçedeki toplam 2B arazileri içindeki payı % 96,2 ve otlak ve çayır olarak kullanılan arazilerin payı ise % 1,6 olarak tespit edilmiştir. İlçede mevcut 2B arazilerinin kentsel kesimde % 1,3'ü ve kırsal alanda (köy yerleşim yeri, dağ ve yayla evleri olarak) ise % 0,9'u iskan alanı olarak kullanılmaktadır. 2B alanlarının hanelerin gelirlerinin içindeki payı oldukça yüksektir.

Çizelge 5.10 İlçede 2B alanlarının kullanımlarına göre dağılımı

Arazinin Niteliği	Kullanım Alanı	Miktarı (m ²)	Oran (%)
İskan Alanı	Şehir	610.970	1,32
	Köy	425.500	0,92
Tarım Alanı	Ekili ve Dikili Arazi	44.447.660	96,15
	Otlak ve Yaylak	744.121	1,60
Toplam		46.228.251	100,00

İlçede toplam 42 köyde 2B kapsamında arazi bulunduğu saptanmıştır. Bu köylerden özellikle Beşkonak, Karacaören, Sazak, Değirmenönü, Saraycık, Esenler, Bağören, Akçakese, E.Kuzören, Kırkköy, Ortaköy, Üçbaş, Y.Hacılar ve Semer Köylerinde 2B kapsamında arazilerin yoğunlaştığı, bu köylerdeki toplam 2B arazilerinin 25.261.046,10 m² olduğu ve bunun da İlçenin toplam orman vasfını yitirmiş arazi varlığı içindeki payının % 54,64 olduğu saptanmıştır.

İlçe merkezi ve diğer yerleşim yerlerinin ormanla çevrili ve dar bir vadi içine kurulmuş olması dolayısıyla arsa olabilecek sahaların az olması İlçenin gelişmesini engellemektedir. Kırsal alandaki konutlar ise bir veya iki katlı ahşap binalardır. Köylerden göç edilmesinden dolayı köy yerinde bulunan evlerin çoğu terk edilmiş, harap ve bakımsız kalmıştır. İlçe merkezinde son yıllarda meydana gelen nüfus artışı bu

hızla devam ederse, yakın bir gelecekte yerleşim alanı sıkıntısı çekilmesi olasılığı oldukça yüksektir. Belediye sınırları içinde kalan 2B arazilerine yeni 2B alanlarının eklenmemesi için mutlaka belediye yönetimi tarafından imar uygulamasına ağırlık verilmesi ve yeni iskan alanlarının açılması gerekli olacaktır. Bu nedenle E-89 karayolunun doğu tarafındaki alanın imar planları yapılarak iskana açılması, verimli tarım arazisi ve orman tahriplerinin önlenmesi bakımından uygun olacaktır. İlçenin içinden geçen Kirmir Çayının D.S.İ. tarafından Islah edilmesi halinde İskan alanı daha da genişletilmiş olacaktır.

5.5 2B Arazilerinden Yararlanan ve Yararlanmayan Hanelerin Özellikleri

İncelenen 2B arazilerinden yararlanan ve yararlanmayan hanelerin arazi varlığı ve kullanımı, nüfus ve işgücü varlığı, demografik özellikleri, hayvan varlığı ve gelir kaynakları kısaca aşağıda değerlendirilmiştir:

5.5.1 Hanelerin arazi varlığı ve kullanımı

İncelenen İlçede 2B arazisinden yararlanan ve yararlanmayan hanelerin arazi varlığı karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 2B arazisinden yararlanan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,5 da olarak saptanmıştır. İşletme arazisinin % 61,5'ini orman vasfını yitirmiş araziler (2B) oluşturmaktadır. 2B arazilerinin kullanılan arazi içindeki payı oldukça yüksektir. Diğer bir ifadeyle halkın geçimini sağlamasına önemli katkısı söz konusudur. İşletme arazisi varlığı, ülke ortalamasından yaklaşık 4 kat daha düşüktür. Araştırma yapılan bölgede kiracılık ve ortakçılıkla arazi işlemenin ise düşük düzeyde kaldığı tespit edilmiştir. İşlenen arazinin ancak % 19'u mülk araziden oluşmakta olup, kiracılıkla işlenen arazinin payı % 4 dolayında bulunmaktadır (Çizelge 5.11).

İncelenen 2B arazisinden yararlanmayan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,2 da olarak saptanmıştır. Orman vasfını yitirmiş arazileri kullanan ve kullanmayan haneler arasında işletme arazisi varlığı yönünden önemli bir farklılık bulunmamaktadır. Esas farklılık işletme arazisinin tasarruf biçimlerine göre dağılımında gözlenmektedir.

2B arazisinden yararlanmayan hanelerin işletme arazisi varlığının % 46,6'sı mülk arazi, % 30,6'sı zilyetlik arazi ve % 22,8'i, kira ve ortakçılıkla işlenen arazidir (Çizelge 5.11).

Çizelge 5.11 Hanelerde ortalama arazi varlığının dağılımı (Da)

2B Arazisinden Yararlanan Hanelerin Arazi varlığı	Miktar (Da)	Oran (%)
Mülk	3,02	18,36
Kira ve Ortak	0,60	3,65
Zilyetlik Arazi	2,71	16,47
2B Arazisi	10,12	61,52
İşletme Arazisi Varlığı	16,45	100,00
2B Arazisinden Yararlanmayan Hanelerin Arazi varlığı	Miktar (Da)	Oran (%)
Mülk	7,55	46,55
Kira ve Ortak	3,70	22,81
Zilyetlik Arazi	4,97	30,64
İşletme Arazisi Varlığı	16,22	100,00

İncelenen orman içi ve çevresi köylerinde hanelerin fiilen işledikleri arazi varlığının oldukça düşük düzeyde kaldığı ve işletmelerin yakın gelecekte arazilerini büyütme eğilimlerinin olmadığı, mevcut arazi varlığının da genellikle parçalı, eğimli ve dağınık olduğu gözlenmiştir.

Orman vasfını yitirmiş arazileri kullanan hanelerin % 85,7'si ve kullanmayan hanelerin ise % 80,9'u fiilen işledikleri arazi varlığının geçimlerini sağlamak için yeterli olmadığını beyan etmişlerdir. Halen 2B arazilerinden yararlanan hanelere göre geçimlerini sağlamak için gerekli arazi varlığı 91,6 da ve yararlanmayan hanelere göre gerekli arazi varlığı ise 95,5 da olmalıdır. Buna göre yararlanan hanelerin arazi varlığı 5,5 kat ve yararlanmayan hanelerin arazi varlığının 5,9 kat artırılması yoluyla hanelerin yeterli gelir düzeyine ulaşmaları mümkün olacaktır. Hanelere yeter gelir sağlamak için gerekli olan arazi varlığı konusunda bir sonuca ulaşmak için işletme kaynakları ve

faaliyetlerin ekonomik sonuçlarına dayalı planlama yapmak gerekli olmakla birlikte, her iki gruptaki hanelerin işletme arazisi varlıklarının yetersizliğinin başlıca sorunlardan biri olduğu ortaya çıkmaktadır.

5.5.2 Hanelerin nüfus ve işgücü varlığı

İşletmelerde nüfusun yaş grupları ve cinsiyete göre iş başarı düzeyleri ile işletmede çalıştıkları süreler dikkate alınarak işletmelerin erkek iş birimi (EİB) cinsinden sahip oldukları işgücü miktarları saptanmıştır (Tanrıvermiş 2006b). Hane başına düşen ortalama nüfus 2B kapsamındaki arazilerden yararlanan hanelerde yaklaşık 4 kişi olup, bunun % 45,2'si kadın ve kalan kısmı erkek nüfustur. 2B kapsamındaki arazilerden yararlanmayan hanelerde ise ortalama nüfus 4 kişi olup, bunun % 45,9'u kadın ve kalan kısmı erkeklerden oluşmaktadır (Çizelge 5.12).

Çizelge 5.12 Hanelerde nüfus ve işgücü varlığı

Yaş	2B Arazisinden Yararlanan				2B Arazisinden Yararlanmayan			
	Kadın	Erkek	Toplam (Kişi)	Toplam (EİB)	Kadın	Erkek	Toplam (Kişi)	Toplam (EİB)
0-6	0,08	0,05	0,13	0,00	0,04	0,07	0,11	0,00
7-14	0,21	0,34	0,55	0,28	0,25	0,41	0,66	0,33
15-65	1,15	1,23	2,38	2,09	1,05	0,96	2,01	1,75
65-+	0,53	0,77	1,30	0,84	0,68	0,94	1,62	1,05
Toplam	1,97	2,39	4,36	3,21	2,02	2,38	4,40	3,13

Hane başına düşen nüfusun yararlanan hanelerde % 54,6'sı ve yararlanmayanlarda ise % 45,7'si ekonomik faaliyetlerin yönlendirilmesi açısından önem taşıyan 15-65 yaş grubu nüfus oluşturmaktadır. 65 yaş üzeri nüfusun toplam nüfus içindeki payı yararlanan hanelerde % 29,8 ve yararlanmayan hanelerde ise % 36,8 olmuştur. Bu sonuçlar, İlçede kırsal alandaki hanelerde bağlı nüfusun önemli bir sorun olduğunu göstermektedir. Özellikle hanelerde çocuk sayısının az olması veya 0-14 yaş grubun nüfusun toplam içindeki payının oldukça düşük ve 65 yaş üzeri nüfusun payının

nispeten yüksek olması, kırsal alanın göçlerle boşaldığı ve tarımın bir iş kolu olarak öneminin azaldığı anlamına gelmektedir.

2B arazilerinden yararlanan hanelerde aile işgünün toprak hazırlığı, bakım ve hasat işleri ile hayvancılık faaliyetlerini yaptıkları saptanmıştır. Hanede tarımsal faaliyetlerle uğraşan işgücü varlığı ortalama 1,81 kişi çalışmakta olup, bunların yıllık toplam çalışma süreleri ortalama 192,18 gün olarak saptanmıştır. 2B arazilerinden yararlanmayan hanelerde aile işgücünün bitkisel üretimde toprak hazırlığı, bakım ve hasat işleri ile hayvancılık faaliyetlerini yürüttükleri saptanmıştır. İşletmede tarımsal işlerle uğraşan hanelerde ortalama 2,00 kişi çalışmakta olup, toplamda çalışma süreleri hane başına 203,28 gün olarak hesaplanmıştır. Bu sonuçlara göre hanelerdeki işgücü varlığının önemli bir kısmının atıl kaldığı, tarımsal faaliyetler ve ormancılık alanlarında değerlendirilemediği ileri sürülebilir.

Hanelerde okur-yazarlık oranı yararlananlarda % 94 ve yararlanmayanlarda % 94,8 olmuştur. Hanelerde ortalama okur-yazarlık süresi 5 yıl dolayında olup, genellikle ortalama eğitim süresinin düşük olduğu dikkati çökmektedir (Çizelge 5.13). Bununla birlikte incelenen köylerde okur-yazarlık oranının oldukça yüksek olduğuna dikkat edilmelidir.

Çizelge 5.13 Hanelerde okur-yazarlık oranı

Eğitim Durumu	2B Arazisinden Yararlanan			2B Arazisinden Yararlanmayan		
	Kadın	Erkek	Toplam	Kadın	Erkek	Toplam
Okuryazar Değil	5,00	3,45	4,00	6,00	4,45	5,23
Okuryazar	0,00	3,45	2,00	1,20	4,45	2,86
İlkokul	95,00	93,10	94,00	92,80	91,10	92,30

Hanelerin incelenen köylerde genellikle 50 yıldan daha uzun sürelerle ikamet ettikleri saptanmıştır. 2B'den yararlanan hanelerde incelenen köylerde 30-50 yıl arasında ikamet edenlerin oranı % 33 ve yararlanmayan hanelerde % 19 olmuştur. İncelenen köylere son 30 yılda yerleşen yeni hane bulunmamaktadır. Bu sonuca göre İlçenin köyleri, 1950-1970 döneminde dışarıdan göç almış iken, tarımın öneminin azalması ve işlenerek tarım

yapılabilecek arazi varlığının kısıtlılığı nedeniyle köyler dışarıdan göç almamakta ve dışarı göç vermektedirler.

5.5.3 Hanelerin hayvan varlığı

Tarım işletmelerinde gelir ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve risk yönetimi bakımından bitkisel ve hayvansal üretim faaliyetlerine işletme bünyesinde birlikte yer verilmesi gerekecektir. Ancak tarihsel gelişim sürecinde Doğu Karadeniz Bölgesi kıyı kesimindeki tarım işletmelerinde hayvancılık faaliyetlerinin genellikle aile gereksinimlerine (öz tüketime) yönelik olduğu bilinmektedir (Açıl 1963, Tanrıvermiş 2006a). Ancak zaman içinde işletmelerdeki hayvan varlığının büyük ölçüde azaldığı, bitkisel üretim faaliyetlerinde ihtisaslaşmanın tercih edildiği görülmektedir.

İncelenen hanelerden 2B kapsamındaki arazilerden yararlananlarda ortalama 3 baş ve yararlanmayanlarda ise 4 baş süt sığırları bulunmaktadır. Toplam hayvan varlığı ise yararlanan hanelerde 7,2 BBHB ve yararlanmayan hanelerde ise 8,9 BBHB olarak tespit edilmiştir (Çizelge 5.14). Hane başına yıllık süt üretiminin nispeten yüksek olduğu dikkati çekmekle birlikte, hanelerde üretilen süt ve diğer hayvancılık ürünlerinin doğrudan pazara arz edilmekten çok hane gereksinimlerinin giderilmesinde kullanıldığı gözlenmiştir. Ailenin günlük gereksinimlerinden fazla olan ürünlerin ya işlenerek ya da işlenmeden hanelerin İlçe ve İl merkezlerindeki yakınlarına gönderilmektedir.

Çizelge 5.14 Hanelerde hayvan varlığı ve süt üretimi-verimi

Hayvan Varlığı	2B Arazisinden Yararlananlar	2B Arazisinden Yararlanmayanlar
Hane Başına Düşen Süt Sığırları Sayısı (Baş)	2,86	4,29
Hane Başına Düşen Hayvan Varlığı (BBHB)	7,19	8,95
Hane Başına Düşen Yıllık Süt Verimi	5.297,14	5.585,71
Hane Başına Düşen Günlük Süt Verimi	29,43	30,48

5.5.4 Hanelerde gayrisafi üretim değeri ve dağılımı

İşletmelerin yıllık faaliyetleri sonucunda üretilen bitkisel ürünlerin üretim miktarları, bu ürünlerin çiftlik avlusu fiyatlarıyla çarpılarak her bir ürünün GSÜD saptanmıştır. Bitkisel ürünlerin gayrisafi üretim değerlerine ana ve yan ürün bedelleri dahil edilmiştir. İşletmelerde bitkisel üretim değerinin büyüklüğü ve dağılımı illere göre büyük ölçüde değişim göstermektedir. Hane başına ortalama bitkisel üretim değerleri 2B arazisinden yararlanan işletmelerde 7.550,71 TL olup, bunun % 15,2'si hayvansal üretim değeri ve % 84,8'i bitkisel üretim değerinden oluşmaktadır. 2B arazisinden yararlanmayan hanelerde ortalama tarımsal üretim değeri 7.941,54 TL olarak tespit edilmiştir. Ortalama gayrisafi üretim değerinin % 77,1'i bitkisel üretim değeri ve % 22,9'i hayvansal üretim değerinden oluşmaktadır (Çizelge 5.15).

Çizelge 5.15 Hanelerde gayrisafi üretim değeri (hane başına ortalama)

	2B Arazisinden Yararlanan	Oran (%)	Oran (%)	2B Arazisinde Yararlanmayan	Oran (%)	Oran (%)
Bitkisel Üretim Değeri	6.404,14	100,00	84,82	6.121,33	100,00	77,08
Buğday	2.957,98	46,19	39,17	2.855,44	46,65	35,96
Arpa	2.329,23	36,37	30,85	2.123,66	34,69	26,74
Fasulye	457,37	7,14	6,06	420,00	6,86	5,29
Patates	360,28	5,63	4,77	322,99	5,28	4,07
Diğerleri	299,28	4,67	3,96	186,00	3,04	2,34
Hayvansal Üretim Değeri	1.146,57	100,00	15,18	1.820,21	100,00	22,92
Sığırcılık	618,00	53,90	8,18	981,77	53,94	12,36
Kümes Hayvancılığı	242,86	21,18	3,22	398,77	21,91	5,02
Arıcılık	285,71	24,92	3,78	439,67	24,15	5,54
Toplam GSÜD	7.550,71		100,00	7.941,54		100,00

5.5.5 Hanelerin gelir kaynakları ve dağılımı

Tarım işletmelerinde mevcut nüfusun çiftçilik dışında yapabilecekleri başka iş ve/veya işlerin olup olmadığı da araştırılmıştır. Hanelerin büyük bir bölümünün tek gelir kaynağı tarımsal faaliyetlerdir. Görüşülen hanelerin tamamı yıl boyunca köyünde ikamet etmektedir. Her iki gruptaki hanelerin de % 95'inin çiftçilik dışında yapabilecek

başka bir işi bulunmamaktadır. Kalan % 5'lik kısmının ise nakliye, turizm ve esnaflık gibi işleri bulunmakta veya halen bu işleri yürütmektedirler. Hanelerin çoğunluğunun çiftçilik dışında birden fazla iş olanağının bulunmaması, ya kırsal hanelerin arazi üzerinde yoğun bir baskı oluşturmalarına yol açmakta ya da köylerden kentlere hızlı ve sürekli bir göç olgusunun gözlenmesine neden olmaktadır. Hanelerin beyan ettikleri gelirinin kaynaklarına göre dağılımı incelenmiştir. 2B'den yararlanan hanelerde toplam hane gelirinin % 42'si ve yararlanmayanlarda ise % 43'ü bitkisel üretim geliri veya araziye dayalı gelirlerdir. Hanelerin toplam gelirleri içinde bitkisel üretim, hayvancılık ve ormancılık faaliyetlerinden sağlanan gelirlerin payı yararlanan hanelerde %77,4 ve yararlanmayanlar da ise % 75,9 olarak tespit edilmiştir (Çizelge 5.16).

Çizelge 5.16 Hanelerin gelir kaynaklarının dağılımı

Gelir Kaynakları	2B Arazisinden Yararlanan Haneler (%)	2B Arazisinden Yararlanmayan Haneler (%)
Bitkisel Üretim	41,62	42,51
Hayvancılık	31,23	29,27
Kamu ve Özel Kesimde Ücretli Çalışma	8,33	7,23
Esnaf ve Ticaret	3,06	4,56
Ormancılık	4,55	4,12
Emeklilik ve Diğer Transfer Ödemeleri	10,11	10,85
Devlet Destekleri	0,60	1,22
Diğer	0,50	0,24
Toplam	100,00	100,00

İncelenen köylerde arazi varlığının çok kıt olması nedeniyle devlet desteklerinin toplam hane geliri içindeki payının düşük düzeyde olması doğal karşılanmalıdır. Bu çalışmanın sonuçlarının aksine, bazı bölgelerde yapılan araştırmalarda orman köylülerinin gelirleri içinde en büyük payı çoğunluğu devletten transfer edilen emekli maaşlarının aldığı tespit edilmiştir. Diğer yandan orman köylerinin toplam gelirleri içinde hayvancılık faaliyetlerinin payının da büyük değişkenlik gösterdiği de bilinmektedir. Trabzon'da

yapılan bir araştırmada hane başına ortalama gelirler içinde hayvancılıktan elde edilen gelirin payı % 20,4 ve Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yapılan bir çalışmada ise toplam gelirler içinde hayvancılığın payının % 10,3 olduğu saptanmıştır (Alkan ve Toksoy 2008).

Türkiye'de orman köylerinde yaşayan nüfus, geçimini ve ekonomik varlığını ilkel biçimdeki hayvancılığa, çoğu verimsiz olan arazideki bitkisel üretim ve ormancılık çalışmalarına bağlamıştır. Bunun sonucu olarak orman köyleri içe ve dışa göç vermekte ve sosyo-ekonomik açıdan gelişimleri yetersiz kalmaktadır. Orman içi ve çevresindeki köylerin gelir kaynaklarının artırılması, köylerdeki doğal kaynakları harekete geçirip değerlendirilerek yeni iş olanaklarının yaratılması, bölgesel gelişmenin sağlanması, sürekli ve düzensiz göçlerin kontrolü, sağlıklı ve dengeli kentleşmeyi sağlamak gibi amaçlar için bu köylerde gelir kaynaklarının yükseltilmesi ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi zorunlu olacaktır.

İncelenen 2B arazilerinden yararlanan hanelerin genel anlamda bitkisel üretim, besicilik ve arıcılıkla gibi alanlarda yeterli bilgi ve deneyimlerinin olduğu ve bu alanlarda faaliyet hacimlerinin büyütülmesi yoluyla gelir düzeylerinin artırılabilmesi için hane başına ortalama 68.000,00 TL destek veya kaynağa (hibe veya kredi olarak) gereksinimlerinin olduğu saptanmıştır. 2B kapsamındaki arazilerden yararlanmayan hanelerin ise bitkisel üretim, arıcılık ve seracılık gibi alanlarda deneyimli oldukları ve gelir düzeylerinin haneleri için yeterli düzeye çıkarılması ve köylerden göçün önlenmesi bakımından bu faaliyet dallarındaki üretimin artırılması gerektiğini belirtmişlerdir. Hanelerin yeterli gelir elde edebilmek için belirtilen alanlarda faaliyet ölçeğinin yükseltilebilmesi bakımından hane başına ortalama 81.190,00 TL kaynağa gereksinimlerinin olabileceği belirtilmiştir.

5.5.6 Hanelerin örgütlenme düzeyleri ve örgütlerin etkinliği

Hanelerin gelir kaynakları ile örgütlere üyelik durumu arasında yakın ilişki bulunmaktadır. Üreticiler girdi sağlamak, ürün satışı ve kredi amacıyla tarımla ilgili örgütlere üye olmaktadır. Hem ülke genelinde, hem de incelenen ilçede orman içi ve

çevresi köylerde örgütlenme düzeylerinin oldukça düşük düzeyde kaldığı ve örgütlerin faaliyetlerinin sınırlı ve etkilerinin zayıf olduğu bilinmektedir. Nitekim 2B arazisinden yararlanan hanelerin % 19'u ziraat odaları ve % 10'u tarım kredi kooperatifleri ortağı iken, % 71'i hiçbir örgüte üye olmamıştır. Yararlanmayan hanelerin sadece % 23'ü ziraat odalarına üye olmuş ve kalan kısmı hiçbir örgüte üye olmamıştır. İncelenen köylerde orman işletmeciliği alanında faaliyette bulunan ve köylülere ekonomik fayda (odun temini, işçilik olanağı gibi) sağlayan orman köylerini kalkındırma kooperatifi bulunmamaktadır.

5.6 2B Arazilerinin Değerleme İşlemleri ve Etkileri

5.6.1 Değerleme yöntemleri ve uygulama olanaklarının incelenmesi

Genel olarak değer, bir varlığın önemini belirtmeye yarayan karşılıktır. Bu karşılığın ölçüsü bir malın alım-satım sırasında oluşan fiyatıdır. Ancak fiyat ve değer birbirinden farklı kavramlardır. Fiyat, bir malın pazarda değiştirildiği para tutarı, diğer bir deyimle bir malın pazardaki gerçek satış değeridir. Tahmin edilen değer, “bir mala uzman tarafından biçilmiş para karşılığı” olmaktadır (Mülayim 2001). Bu nedenle fiyat ile tahmin edilen değer birbirinden farklı kavramlar olup, bir malın fiyatı ile tahmin edilen değeri bazen aynı olabileceği gibi, farklı da olabilmektedir. Belirlenen değer, her zaman kişisel bir hüküm olarak kalmadığı halde, fiyat oluşmuş ve kesin bir gerçektir. Özet olarak değerlendirme, taşınmazın belli bir tarihteki bütün olumlu ve/veya olumsuz niteliklerini (veya özelliklerini) dikkate alarak tahmini değerini parasal olarak ifadesi olmaktadır.

Yasalar ve literatürde birçok değer kavramı kullanılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme alanında kullanılan başlıca değer kavramları; piyasa değeri, kayıtlı değer, gelir değeri, potansiyel değer, faal işletme değeri, maliyet bedeli, sigorta değeri, kredi değeri ve diğer değer ölçütleri olarak sıralanabilir²³ (Tanrıvermiş 2008d, Anonim 2006). Değerleme uygulamalarında farklı değer kavramları veya ölçütleri olduğuna göre, orman vasfını

²³ Değer kavramları hakkında detaylı bilgi için TC Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından dilimize uyarlanarak 6 Mart 2006 tarihinde “Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:45)” adı altında yayınlanmış ve böylece ülkemizde yapılacak değerlendirme işlemlerinde de bu temel standartlara bakılabilir (Bakınız: TC Resmi Gazete, Tarih: 06 Mart 2006, Sayı: 26100).

yitirmiş arazilerin değerlemesinin yapılabilmesi için öncelikle hangi değer ölçütü ile bu taşınmazların değerlendirilmesine karar verilmesi gerekecektir. Bu amaçla yapılacak yasal düzenlemelerde değerlendirme ölçütleri ve işleyişinin tanımlanması, değerlendirme uygulamalarının hızlı, adil ve kabul edilebilir biçimde yapılabilmesi için ön koşul olacaktır.

Araştırma alanında 2B kapsamındaki arazilerin değerlemesinde kullanılabilecek yöntemler; piyasa değeri (karşılaştırmalı satış analizi ve dönüşüm değeri gibi), gelir yöntemleri ve maliyet yöntemleri olacaktır. Bunların dışında da değerlendirme yöntemleri (değerleme modeli, bulanık yöntem (fuzzy tekniği), coğrafi bilgi sistemlerine dayalı değer haritaları gibi) olmakla birlikte, bunların pratik olarak bir teknik eleman (değerleme uzmanı veya bilirkişi gibi) veya değerlendirme (kıymet takdiri) kurulları tarafından yerel düzeyde değerlendirme sürecinde kullanılması, bu yöntemlerin veri taleplerinin fazla olması, bu verilerin genellikle ilgili idareler tarafından toplanmamış olması, yöntemleri uygulama güçlüğü ve değerlendirme metodolojisinin bilinmemesi gibi nedenlerle mümkün görülmemektedir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlemesinde kullanılabilecek temel (veya geleneksel) değerlendirme yöntemleri ve bunların çalışma alanına uygulamaları ile ulaşılan başlıca bulgular kısaca aşağıda incelenmiştir:

(i) Piyasa Değeri Yöntemleri: Piyasa değeri; herhangi bir malın piyasadaki alım-satım sırasında oluşan değerdir. İktisadi bir değer, o günkü alım satım-değeri, piyasa değeri olarak bilinmektedir. Teoride ve uygulamada piyasa değeri ve rayiç kavramları arasındaki farklılık sıklıkla vurgulanmakla birlikte, Türkiye’de bu iki kavramın birbiri yerine kullanıldığı görülmektedir. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer yasal düzenlemelere göre rayiç bedel, bir malı değerlendirme günü piyasadaki alım-satım değeri ve emsal değer ise benzer malların (emsallerin) alım-satım değeridir. Buna göre 2B kapsamındaki arazilerin değerlemesinde, söz konusu arazilerin değerlendirme gününde piyasadaki alım-satım değerleri bilinmediğinden, benzer arazilerin değerlerinden (emsal değerden) yola çıkılarak değerlendirme yapılması gerekli olacaktır. Orman içi ve çevresindeki köylerde tapulu taşınmaz varlığının kısıtlı olması ve diğer nedenlerle genellikle arazi alım-satımının ya hiç olmadığı veya nadiren yapıldığı saptanmıştır. Piyasa değeri ve özellikle benzer arazilerin alım-satım değerlerinden yararlanılarak 2B

arazilerinin değerlemesi, alım-satım işlemlerinin nispeten sık yapıldığı kıyı yerleşimleri, turizm bölgeleri ve büyük kentlerin çevresindeki arazilerin değerlemesinde kullanılabilmektedir.

Piyasa değeri yönteminin temelini karşılaştırmalı satış analizi yaklaşımı oluşturur. Karşılaştırmanın ön koşulu, arazi için güvenli sürüm veya gerçek piyasa değerinin bulunmasıdır. Karşılaştırma için seçilen arazilerin nitelikleri, değerlenecek araziler ile aynı veya benzer olmalı ya da farklı niteliklere göre değer düzeltme işlemi zorunlu olarak yapılmalıdır. Değer düzeltme ile niteliksel farklılıklar değere yansıtılmakla birlikte, Türkiye’de bu amaçla kullanılabilecek değer düzeltme katsayıları olmadığından, değerlemede subjektif uygulamalara neden olunması kaçınılmaz olacaktır.

İncelenen köylerde ihale ile satışı yapılan hazine arazileri hariç, son beş yılda fiilen gerçekleşmiş arazi alım-satım değerleri elde edilememiştir. Arazi alım-satımının nadiren yapılmasının nedenleri; arazilerin kadastro işlemlerinin yapılamamış olması veya taşınmazların tapulu olmaması, verimliliğinin düşük olması, yol ve ulaşım durumlarının iyi olmaması, yerleşim yerlerine uzaklığının fazla olması ve parsellerin nispeten küçük olması gibi faktörler sayılmaktadır. Bu koşullarda inceleme alanında ihale yoluyla satılan Hazine arazilerinin ortalama alım-satım değeri, aynı köylerdeki orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlemesinde kullanılabilecek en güçlü delil ve veri kaynağı olacaktır. Ancak orman içi ve çevresi köylerde genellikle bu biçimde veri elde etmenin güç olduğu ve bu olanağın çalışma bölgesine özel bir durum teşkil ettiği unutulmamalıdır. Özellikle birçok il ve ilçede orman içi ve çevresi köylerdeki orman vasfını yitirmiş arazilerin karşılaştırmalı satış analizine göre değerlemesinin yapılmasına olanak bulunmamaktadır. Halbuki daha önce de incelendiği gibi, ilgili yasal düzenlemelerde rayiç bedel üzerinden orman içi ve çevresindeki 2B arazilerinin orman köylülerine satılması ile ilgili düzenleme bulunmaktadır. Bu kavramın hatalı olmasının ötesinde piyasa değeri üzerinden orman vasfını yitirmiş arazilerin alım-satım değerlerinin saptanması, uygulamada az sayıda yerleşim yeri hariç büyük ölçüde olanaksız görülmektedir.

Piyasa değeri yaklaşımlarından biri olan dönüşüm değeri veya çıkartma tekniğinde, boş ve amaç için uygun emsal taşınmaz bulunamaması halinde, yapı ve arazinin toplam alım-satım değerinden yapının net maliyet bedeli çıkarılarak zemin değerine ulaşabilmektedir (Tanrıvermiş 2008c). Araştırma alanında olduğu gibi, orman içi ve çevresi köylerde 2B arazilerinin bir kısmının yerleşim alanı olduğu görülmektedir. Köylerde yapılı taşınmazın alım-satım işlemlerinin sık olmaması gibi nedenlerle dönüşüm değeri kullanılarak orman vasfını yitirmiş arazilerin piyasa değeri üzerinden değerlemesinin yapılması da mümkün olmayacaktır. Ancak kıyı yerleşimleri, turizm bölgeleri ve kentsel yerleşimlerde çıkartma tekniği kullanılarak da orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirme işlemi yapılabilir.

(ii) Gelir Yöntemleri: Bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılabilecek gelir ölçüsü, taşınmazın kirasından gelen net (artık) gelir, brüt gelir veya nakit akışıdır. Net gelir, arazinin yıllık brüt gelirinden arazi kirası hariç üretim masrafları çıkarılarak elde edilir (Mülayim 2001, Tanrıvermiş 2008d). Kentlerdeki yapılı taşınmazlarda ise yıllık brüt kira gelirinden boşluk ve kira kayıplarının çıkarılması ve bu yolla elde edilen efektif brüt gelirden faaliyet giderlerinin düşülmesi yoluyla net gelir bulunur. Buradaki faaliyet giderleri; emlak vergisi, sigorta, enerji, su, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklam-ilan ve yenileme rezervleri gibi giderlerden oluşur. Yıllık brüt gelir veya kira gelirinden (borçluluk ve tahsilat kayıpları ile diğer gelirlerin olmadığı varsayımı altında) faaliyet giderleri çıkarıldıktan sonra kalan gelirin (veya net gelirin) elde edilebileceği süre (sınırlı süre veya sonsuza kadar) dikkate alınarak taşınmazın değeri belirlenir (Tanrıvermiş 2008d). Fakat bir taşınmazın değerinin kaç yıllık kira gelirinə göre belirleneceğini söylemek oldukça güç olacaktır. Burada taşınmazın bulunduğu bölgenin koşullarını incelemek, nispeten dar bir bölgede araştırma yapmak ve belirlenen ortalamaya göre kiranın gelirine bakmak gerekli olacaktır.

Gelire dayalı değerlemede; artık gelir (direkt kapitalizasyon), net kira geliri, brüt gelir çarpanı ve brüt kira çarpanı, indirgenmiş (iskonto edilmiş) nakit akımları analizi, marjinal verim değeri ve gölge fiyat (fırsat maliyeti) yaklaşımları kullanılabilmektedir (Murray *et al.* 1983, Mülayim 2001, Ventolo and Williams 2001, Rehber 2008). Türkiye’de taşınmaz değerlendirilmede gelir yöntemi denildiği zaman doğrudan taşınmazın

yıllık ortalama net geliri veya net faaliyet gelirinin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesine dayanan artık gelir (direkt kapitalizasyon) yaklaşımı (Ventolo and Williams 2001) anlaşılmakta ve bunun dışındaki gelire dayalı değerlendirme yaklaşımları yeterince bilinmemektedir. Gelire dayalı değerlendirme yöntemleri; sıklıkla arazi vasfındaki taşınmazların kamulaştırma bedelinin saptanması, topraksız ve az topraklı üreticilere hazine arazilerinin dağıtımında, kredi amaçlı değerlemede ve işletme değerlemesinde kullanılmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu olarak da bilinen artık gelir veya direkt kapitalizasyon yaklaşımında, taşınmazların değerleri ile getirmeleri beklenen gelirleri arasındaki ilişkilerin analiziyle değerlendirme yapılmaktadır. Bu süreçte taşınmazların gelir ve gider tahminlerinin doğru olarak yapılması, gelirin değere dönüştürülmesi için gerekli olan kapitalizasyon oranı veya çarpan katsayılarının seçimi ve uygun kapitalizasyon yönteminin uygulanması gerekli olur. Ancak bu yöntemde, yerel alanda geçerli kapitalizasyon oranı ve konu taşınmazın net gelirinin analizi gibi karmaşık bazı hesapların yapılması gerekmekte olup, kapitalizasyon sürecinin uzman olmayan kişilerce yeterince anlaşılamaması ve bu nedenle hatalı satın alma ve yatırım kararlarının verilebilmesi, yöntemin başlıca dezavantajı olarak görülmektedir. Bununla birlikte temel taşınmaz değerlendirme yaklaşımı olarak gelir yönteminin özellikle değerlendirme ve yatırım uzmanlarınca iyi anlaşılması gerekli görülmektedir (Tanrıvermiş 2008a,b).

Artık gelire tekniğinde; taşınmazın net geliri ve kapitalizasyon oranlarının analizinde yaygın olarak hata yapılabilmekte ve elde edilen taşınmaz değerleri gerçek veya piyasa koşullarından oldukça farklı olabilmektedir. Artık geliri esas alan değerlendirme yaklaşımının uygulaması nispeten daha zor olup, yerel alanda kapsamlı araştırma yapılmasına gereksinim bulunmaktadır (Tanrıvermiş vd 2008a,b). Bu yöntemde net gelir ve kapitalizasyon oranının tespitindeki güçlükleri ortadan kaldırmak için, gelir çarpanları yaklaşımı geliştirilmiştir. Bu yaklaşımda taşınmazın brüt geliri veya kira bedeli veya net geliri, bu amaçla geliştirilmiş uygun çarpan katsayıları çarpılarak taşınmazın piyasa değeri bulunur. Bu yaklaşımlardan özellikle brüt gelir ve kira çarpanı üzerinden değerlemede, faaliyet giderlerinin analizine gereksinim olmadığından,

değerleme oldukça pratik olarak yapılmakla birlikte, elde edilen değer nispeten kaba veya yaklaşık bir ölçüt olarak görülmektedir.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı aşamasında yoğun veri talep eden artık gelir veya direkt kapitalizasyon, indirgenmiş nakit akımı ve marjinal verim değeri gibi yöntemler yerine gelir çarpanları yaklaşımlarının kullanılması daha kolay veya pratik olacaktır. Özellikle brüt gelir veya kira çarpanları yönteminde, maliyet analizinin gerekli olmaması ve çarpan katsayılarının da tekniğine uygun araştırma ile uzman kişi ve kuruluşlar tarafından saptanıp ilan edilmesi halinde, kırsal ve kentsel kesimlerdeki 2B kapsamındaki arazilerin değerlemesi, bu yöntemlerle daha pratik olarak yapılabilecektir.

(iii) Maliyet Yöntemleri: Yapılı taşınmazlar, kırsal ve kentsel yapılar ve arazi üzerindeki meliorasyonların (kuyu, sulama ve drenaj tesisi, istinat duvarı, cit gibi) değerlemesinde genellikle yeniden üretim maliyeti ve yerine koyma maliyeti üzerinden işlem yapılması bazen gerekli, bazen de zorunlu olur. Üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazların değerlendirilmesinde maliyet yöntemi kullanılabilir. Bu yöntemde arsa ve arazi ile üzerindeki yapıların değerleri ayrı ayrı hesaplanır. Daha sonra bu iki değer toplanarak taşınmazın toplam değeri tespit edilir. Kırsal alanda 2B arazileri üzerindeki yapılı taşınmazların değerlemesinde resmi birim fiyatları ve yıpranma oranları kullanılarak yeniden üretim maliyeti üzerinden yapıların maliyetleri bulunabilir. Ancak orman vasfını yitirmiş araziler üzerindeki yapıları, halen bu arazileri kullananlar inşa ettikleri için yapı bedelinin tespiti yerine, yapıların üzerinlerine inşa edildikleri arazilerin bedellerinin tespit edilmesi gerecektir. Bu nedenle maliyet yöntemine göre kırsal kesimdeki orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirme uygulamasının yapılması mümkün olmayacaktır.

Yukarıda hem genel olarak yapılan değerlendirme, hem de aşağıda örnek çalışma alanı için yapılacak değerlendirmeler çerçevesinde orman vasfını yitirmiş arazilerin satış ve diğer amaçlarla değerlendirme işlemlerinde yerel düzeyde kullanılabilecek temel değerlendirme yöntemleri gelir çarpanları ve direkt kapitalizasyon yaklaşımları olacaktır. Buna ilave olarak yerel alanda taşınmazları fiilen kullanan haneler ile kullanmayanların değer

beklentileri (willingness-to-pay) ve reel opsiyon yaklaşımından yararlanılarak, gelir değeri ile beklenti arasında farklılaşma olup olmadığının test edilmesine de gereksinim olacaktır (Tanrıvermiş 1998). Burada özellikle 2B kapsamındaki arazilerin değerlemesinde kullanılabilecek bu iki yaklaşımın uygulamaları, karşılaşılabilecek güçlükler ve gelir yöntemlerinin uygulamasında başarı koşulları kısaca tartışılmaktadır.

5.6.2 Arazi piyasasında geçerli kapitalizasyon oranları ve çarpan katsayıları

Gelir yöntemine göre arazi değerlemede öncelikle yerel alanda arazilerin nevilerine göre geçerli kapitalizasyon oranı ve çarpan katsayılarının analizi yapılacaktır. Türkiye’de gelire dayalı değerlemede, kapitalizasyon oranının analizinde kullanılabilecek temel yaklaşım, gerçek alım-satım değerleri bilinen arazilerin değerleri ile gerçek alım-satımı yapılmış arazilerin yıllık ortalama net gelirleri arasındaki ilişkinin araştırılması (karşılaştırma yaklaşımı) olmaktadır. Temel kapitalizasyon eşitliğinden yararlanılarak kapitalizasyon oranı, arazinin yıllık net gelirinin arazinin gerçek pazar değerine oranı olduğu ortaya çıkmaktadır. Araştırma alanındaki yerleşim yerlerinde benzer ve gerçek alım-satım değerleri bilinen arazilerin net gelirleri ile arazilerin gerçek değerleri arasındaki mevcut ilişki kapitalizasyon oranını verir (Tanrıvermiş vd. 2008a,b).

Kapitalizasyon oranı; yerleşim birimleri, arazilerin nevileri, tasarruf biçimleri ve topoğrafik özellikleri gibi birçok faktöre bağlı olarak değişim gösterir. Araştırma alanında son dört-beş yılda fiilen alım-satımı yapılmış Hazine arazilerinin gerçek pazar değerleri ile bu arazilerin yıllık ortalama net gelirleri araştırılmış ve net gelirler toplamı, toplam pazar değerine oranlanarak, ortalama kapitalizasyon oranı saptanmıştır. Araştırma döneminde gerçek alım-satımı yapılmış ve amaç için uygun (akrabalar arasında yapılan satış, hisse satışı, intikal satış, mahkeme yoluyla satış, ipoteğin paraya çevrilmesi gibi satışlar hariç) 44 adet kuru arazi (parsel) belirlenmiştir. Değerleme tarihinde (Kasım 2008) kuru arazilerin gerçek alım-satım değerleri 977 TL/da ile 1298 TL/da arasında değişmekte olup, ortalama pazar değerleri 1173,71 TL/da olarak tespit edilmiştir. Bu değer, araştırma alanında benzer kuru taşınmazların değerlemesinde kullanılabilecek emsal değeri olarak da görülmektedir. Alım-satım işlemleri yapılmış olan kuru arazilerin, değerlendirme tarihindeki mevki ve koşullarına göre ve olduğu gibi

kullanılmaları halinde getirebilecekleri yıllık ortalama net gelirleri dekar başına 66,53 TL olarak tespit edilmiştir. Temel kapitalizasyon eşitliğinden ($\text{Değer} = \text{Net Gelir} / \text{Kapitalizasyon (Getiri) Oranı}$) yararlanılarak kuru arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı % 5,67 olarak saptanmıştır (Çizelge 5.17).

Araştırma alanında son dört-beş yılda fiilen alım-satımı yapılmış Hazine arazilerinden sulu olduğu saptanan 14 adedinin alım-satım değerleri ve net gelirlerinden yararlanılarak geçerli kapitalizasyon oranı, kuru arazilerde olduğu gibi, temel kapitalizasyon eşitliğinden ($\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Net Gelir} / \text{Piyasa Değeri}$) yararlanılarak ortaya konulmuştur. Değerleme işleminin yapıldığı zamanda (Kasım 2008) sulu arazilerin gerçek alım-satım değerleri 3837,92 TL/da ile 4185,21 TL/da arasında değişmektedir. Sulu olarak tanımlanan arazilerin ortalama pazar değeri dekara 4057,53 TL olarak saptanmıştır.

Araştırma alanında sulu arazi varlığının oldukça kıt olduğu ve sulu arazilerin sadece Kırmır Çayı Vadisi'nde olduğundan piyasa değerlerinin oldukça yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır. Sulu arazilerin ortalama piyasa değeri ile kuru arazilerin ortalama piyasa değeri arasında 3,57 kat farklılık bulunmaktadır. İlçede arazi piyasasında sulu ve kuru arazi değerleri arasındaki farklılığın, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu ile tanımlanan normlardan daha yüksek olduğu ve bu sonucun sulu arazi varlığının kıtlığı, arazi üzerinde yoğun nüfus baskısının olması ve sulu arazilerde yüksek gelir sağlayan sebze tarımının yapılabilmesi ile ilişkili olduğuna dikkat edilmelidir. Sulu arazilerde geçerli olan kapitalizasyon oranı ise % 6,73 olarak saptanmıştır (Çizelge 5.18).

Yerel düzeyde kuru ve sulu araziler için belirlenen kapitalizasyon oranlarının teoriye uygun büyüklükte ve arazi nevelerine göre geçerli kapitalizasyon oranlarının beklendiği biçimde değişim gösterdiği saptanmıştır (Tanrıvermiş 2000, Tanrıvermiş vd. 2008a,b). Tarım arazilerinde geçerli ortalama kapitalizasyon oranı % 5,93 ($\approx$ % 6,0) olarak tespit edilmiş olup, bu oran araştırma alanında arazi piyasalarına yatırılan paranın ortalama kullanılma hakkı olarak değerlendirilmeli ve genellemelerde kullanılmalıdır. Ortalama kapitalizasyon oranı, arazi piyasasında geçerli ortalama getiri oranı olarak görülmelidir.

Çizelge 5.17 Kuru arazilerde geçerli çarpan katsayıları ve kapitalizasyon oranları

Sıra No	Satış Değeri (TL/da) Kasım 2008	Arazi Nevi	Münavebe	Yıllık Brüt Gelir (TL/da)			Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)			Brüt Gelir Çarpanı	Net Gelir Çarpanı	Kapitalizasyon Oranı (%)
				Buğday	Arpa	Ortalama Brüt Gelir	Buğday	Arpa	Ortalama Net Gelir			
1	1228	Kuru	Buğday +Arpa	166,00	122,50	144,25	79,22	59,80	69,51	8,51	17,67	5,66
2	1188	Kuru	Buğday +Arpa	157,68	130,12	143,90	76,12	57,88	67,00	8,26	17,73	5,64
3	1135	Kuru	Buğday +Arpa	145,56	125,00	135,28	75,22	60,33	67,78	8,39	16,75	5,97
4	1175	Kuru	Buğday +Arpa	145,85	123,87	134,86	78,22	59,55	68,89	8,71	17,06	5,86
5	1029	Kuru	Buğday +Arpa	150,66	129,99	140,33	75,22	58,77	67,00	7,33	15,36	6,51
6	995	Kuru	Buğday +Arpa	148,50	130,55	139,53	76,14	60,99	68,57	7,13	14,51	6,89
7	977	Kuru	Buğday +Arpa	145,50	131,75	138,63	68,33	58,44	63,39	7,05	15,41	6,49
8	1075	Kuru	Buğday +Arpa	148,75	138,38	143,56	69,44	56,77	63,11	7,49	17,04	5,87
9	1255	Kuru	Buğday +Arpa	165,50	136,50	151,00	77,23	58,66	67,95	8,31	18,47	5,41
10	1255	Kuru	Buğday +Arpa	164,42	128,00	146,21	75,66	59,33	67,50	8,58	18,59	5,38
11	1180	Kuru	Buğday +Arpa	167,70	136,50	152,10	65,99	53,99	59,99	7,76	19,67	5,08
12	990	Kuru	Buğday +Arpa	150,00	123,33	136,67	67,22	54,88	61,05	7,24	16,22	6,17
13	1180	Kuru	Buğday +Arpa	166,22	131,55	148,89	78,22	59,44	68,83	7,93	17,14	5,83
14	992	Kuru	Buğday +Arpa	141,00	124,17	132,58	69,44	50,22	59,83	7,48	16,58	6,03
15	1170	Kuru	Buğday +Arpa	156,72	138,75	147,74	76,33	57,11	66,72	7,92	17,54	5,70
16	1277	Kuru	Buğday +Arpa	161,11	138,89	150,00	74,77	65,72	70,25	8,51	18,18	5,50
17	1090	Kuru	Buğday +Arpa	160,06	134,23	147,15	68,11	54,33	61,22	7,41	17,80	5,62
18	1155	Kuru	Buğday +Arpa	157,50	139,90	148,70	79,12	61,66	70,39	7,77	16,41	6,09
19	1150	Kuru	Buğday +Arpa	157,50	141,00	149,25	82,22	64,44	73,33	7,71	15,68	6,38
20	1155	Kuru	Buğday +Arpa	162,57	136,57	149,57	83,77	45,52	64,65	7,72	17,87	5,60
21	1298	Kuru	Buğday +Arpa	147,50	142,50	145,00	79,33	59,99	69,66	8,95	18,63	5,37
22	1120	Kuru	Buğday +Arpa	157,80	135,61	146,71	69,75	64,53	67,14	7,63	16,68	5,99
23	1155	Kuru	Buğday +Arpa	151,54	135,77	143,65	78,22	45,26	61,74	8,04	18,71	5,35
24	1290	Kuru	Buğday +Arpa	167,50	133,33	150,42	71,77	64,33	68,05	8,58	18,96	5,28
25	1210	Kuru	Buğday +Arpa	152,50	130,44	141,47	79,99	63,48	71,74	8,55	16,87	5,93
26	1290	Kuru	Buğday +Arpa	167,50	140,35	153,93	78,99	54,63	66,81	8,38	19,31	5,18
27	1199	Kuru	Buğday +Arpa	167,30	138,33	152,82	77,23	59,99	68,61	7,85	17,48	5,72
28	1190	Kuru	Buğday +Arpa	157,50	132,50	145,00	72,44	53,44	62,94	8,21	18,91	5,29
29	1145	Kuru	Buğday +Arpa	161,56	131,94	146,75	76,55	43,98	60,26	7,80	19,00	5,26
30	1198	Kuru	Buğday +Arpa	147,50	130,50	139,00	79,23	43,50	61,37	8,62	19,52	5,12
31	1190	Kuru	Buğday +Arpa	150,20	132,40	141,30	71,90	54,66	63,28	8,42	18,81	5,32

Çizelge 5.17 Kuru arazilerde geçerli çarpan katsayıları ve kapitalizasyon oranları (devamı)

32	1295	Kuru	Buğday +Arpa	165,00	130,20	147,60	75,33	59,88	67,61	8,77	19,16	5,22
33	1282	Kuru	Buğday +Arpa	161,00	138,28	149,64	77,33	58,88	68,11	8,57	18,82	5,31
34	1165	Kuru	Buğday +Arpa	166,11	135,40	150,76	78,11	57,77	67,94	7,73	17,15	5,83
35	1196	Kuru	Buğday +Arpa	161,00	132,50	146,75	64,99	58,88	61,94	8,15	19,31	5,18
36	1119	Kuru	Buğday +Arpa	167,50	135,00	151,25	77,12	54,55	65,84	7,40	17,00	5,88
37	1129	Kuru	Buğday +Arpa	167,50	131,80	149,65	66,99	56,67	61,83	7,54	18,26	5,48
38	1276	Kuru	Buğday +Arpa	171,11	121,00	146,06	81,22	61,33	71,28	8,74	17,90	5,59
39	1195	Kuru	Buğday +Arpa	166,33	133,33	149,83	79,88	59,33	69,61	7,98	17,17	5,82
40	1115	Kuru	Buğday +Arpa	170,75	141,75	156,25	67,67	53,34	60,51	7,14	18,43	5,43
41	1220	Kuru	Buğday +Arpa	172,50	125,50	149,00	84,23	52,22	68,23	8,19	17,88	5,59
42	1135	Kuru	Buğday +Arpa	167,75	129,75	148,75	84,11	58,88	71,50	7,63	15,88	6,30
43	1285	Kuru	Buğday +Arpa	165,17	132,17	148,67	79,22	61,22	70,22	8,64	18,30	5,46
44	1295	Kuru	Buğday +Arpa	161,50	125,50	143,50	82,44	65,88	74,16	9,02	17,46	5,73
Ortalama	1.173,71	-	-	159,33	132,67	146,00	75,68	57,37	66,53	8,04	17,64	5,67

Çizelge 5.18 Sulu arazilerde geçerli çarpan katsayıları ve kapitalizasyon oranları

Sıra No	Satış Değeri (TL/da) Kasım 2008	Arazi Nevi	Münavebe	Yıllık Brüt Gelir (TL/Da)			Yıllık Net Gelir (TL/Da)			Brüt Gelir Çarpanı	Net Gelir Çarpanı	Kapitalizasyon Oranı (%)
				Patates	Fasulye	Ortalama Brüt Gelir	Patates	Fasulye	Ortalama Net Gelir			
1	4185,21	Sulu	Patates+Fasulye	603,29	748,50	675,90	213,15	343,43	278,29	6,19	15,04	6,65
2	3989,44	Sulu	Patates+Fasulye	617,00	741,50	679,25	216,75	348,15	282,45	5,87	14,12	7,08
3	4155,95	Sulu	Patates+Fasulye	613,03	748,23	680,63	211,65	339,91	275,78	6,11	15,07	6,64
4	3941,55	Sulu	Patates+Fasulye	592,25	728,75	660,50	218,49	329,83	274,16	5,97	14,38	6,96
5	4138,80	Sulu	Patates+Fasulye	596,17	745,85	671,01	213,16	335,15	274,15	6,17	15,10	6,62
6	4160,90	Sulu	Patates+Fasulye	617,37	741,95	679,66	219,31	328,96	274,14	6,12	15,18	6,59
7	3890,39	Sulu	Patates+Fasulye	612,37	735,00	673,68	192,06	326,53	259,30	5,77	15,00	6,67
8	3995,66	Sulu	Patates+Fasulye	614,65	741,99	678,32	195,16	342,25	268,70	5,89	14,87	6,72
9	3980,00	Sulu	Patates+Fasulye	617,23	734,75	675,99	210,81	335,85	273,33	5,89	14,56	6,87
10	4139,88	Sulu	Patates+Fasulye	624,65	739,33	681,99	204,85	330,61	267,73	6,07	15,46	6,47
11	3837,92	Sulu	Patates+Fasulye	630,75	742,25	686,50	197,76	345,12	271,44	5,59	14,14	7,07
12	4139,78	Sulu	Patates+Fasulye	627,20	734,15	680,68	221,75	333,89	277,82	6,08	14,90	6,71
13	4139,88	Sulu	Patates+Fasulye	591,23	728,35	659,79	217,47	337,93	277,70	6,27	14,91	6,71
14	4110,00	Sulu	Patates+Fasulye	617,50	738,82	678,16	192,06	345,46	268,76	6,06	15,29	6,54
Ortalama	4.057,53			612,48	739,24	675,86	208,89	337,36	273,13	6,00	14,86	6,73

Parsel düzeylerinde yapılacak değerleme çalışmalarında, parselin özelliği dikkate alınarak, arazi nevelerine göre ayrı ayrı tespit edilen kapitalizasyon oranlarının düzeltilerek kullanması gerekli olacaktır. Araştırma alanına yakın yerleşim birimlerinde daha önce belirlenen kapitalizasyon oranlarından Vural (1987) ve zdoğru (1998) tarafından ortaya konulan sonuçların bu çalışma ile büyük ölçüde paralellik gösterdiği, ancak Keskin (2000) tarafından yapılan çalışmanın sonuçlarından önemli ölçüde sapma olduğu dikkati çekmektedir. Özellikle Keskin (2000) tarafından yapılan araştırmada tasarruf biçimlerine bağlı olarak sulu ve kuru arazilerde geçerli kapitalizasyon oranının % 3 ile % 10 arasında değiştiği görülmekte olup, sulu ve kuru arazilerde geçerli kapitalizasyon oranları arasında çok önemli (2-2,5 puandan fazla) farklılık olmamasının gerektiği, Türkiye genelinde 50 dolayında ilçede yapılan araştırma sonuçları ile ortaya konulmuştur (Tanrıvermiş vd. 2004).

Kapitalizasyon oranlarında zaman içinde değişim olması beklenmekle birlikte, araştırma alanında bu denli değişimin olmasına neden olabilecek önemli bir sosyal ve ekonomik özellik de tespit edilememiştir. Bu araştırma ile ortaya konulmuş olan sulu ve kuru arazilerde geçerli kapitalizasyon oranları arasındaki farkın (6,73-5,67) 1,06 puan olması, teorik beklenti ile büyük ölçüde paralellik göstermektedir. Sulamaya bağlı olarak arazilerin üretim riskleri de yükselmektedir. Risk düzeyi yüksek olan arazilerin, riski düşük olan taşınmazlara oranla kapitalizasyon oranlarının da yüksek olması gerekir (Ventolo and Williams 2001, Tanrıvermiş vd 2008a,b).

Gelir yaklaşımlarında temel kapitalizasyon eşitliğinden yararlanılarak yerel alanda geçerli kapitalizasyon oranının tahmininde, arazilerin gerçek alım-satımı değerlerinin bilinmesi yeterli olmamakta, aynı zamanda söz konusu arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin analizi de zorunlu olarak yapılmaktadır. Esasen kapitalizasyon oranının analizi için alım-satımı yapılmış arazilerin net gelirlerinin hesaplanması için bir dizi varsayım kullanılmakta ve dönüşüm işlemlerinde hata yapılma olasılığının oldukça yüksek olduğu bilinmektedir (Tanrıvermiş 2008b).

Gelir arpanları yönteminde; brüt gelir, brüt kira, efektif brüt gelir ve kira ile net gelir arpanları kullanılarak değerleme yapılabilir. Belirli bir yerleşim yerinde fiilen

alım-satımı yapılan arazilerin değerleri ile bu arazilerin brüt kira gelirleri arasındaki ilişki “brüt kira çarpanı” ve arazilerin değerleri ile brüt gelirleri arasındaki ilişki ise “brüt gelir çarpanı” olarak bilinir (Tanrıvermiş 2008a). Taşınmazın net geliri, net gelir çarpanı üzerinden değere dönüştürülmektedir.

Kuru arazilerin gerçek alım-satım değerlerinin yıllık ortalama brüt (gayrisafi) üretim değerine bölünmesiyle bulunacak brüt gelir çarpanı üzerinden değerlendirme yapılması daha kolay veya pratik olduğundan, seri değerlendirme çalışmalarında sıklıkla kullanılabilir. Kuru arazilerde geçerli çarpan katsayısı bu yaklaşım kullanılarak **8,04** olarak bulunmuştur. İncelenen köylerde kuru arazilerin kiralanması yaygın bir uygulama olmadığından kira çarpanı tespit edilememiştir. Kuru arazilerin değerleri ile net gelirleri arasındaki ilişkinin analizine dayanılarak elde edilen net gelir çarpanı **17,64** olarak tespit edilmiştir. Sulu araziler için brüt gelir çarpanı **6,00** ve net gelir çarpanı ise **14,86** olarak saptanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre kuru araziler yıllık ortalama brüt gelirlerinin 8 katı ve net gelirlerinin 18 katı, sulu araziler ise brüt gelirlerinin 6 ve net gelirlerinin 15 katı kadar değerli olacaklardır.

Sulu arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı, kuru arazilerden daha yüksek olduğu halde, sulu arazilerde geçerli çarpan katsayılarının, kuru arazilerden daha düşük olduğuna dikkate edilmelidir. Düşük çarpan katsayısı, taşınmaz değerinin nispeten düşük bulunmasına neden olmakla birlikte, sulu arazilerin brüt ve net gelirleri, kuru arazilerden daha yüksek olduğu için, sulu arazi değerlerinin daha yüksek bulunması mümkün olacaktır.

Orman vasfını yitirmiş bütün arazilerin bulundukları yerleşim yerleri ve arazilerin kullanım biçimlerine göre geçerli çarpan katsayılarının tespit edilmesi halinde seri değerlendirme yapmak mümkün olacaktır. Özellikle brüt gelir veya kira çarpanı, üretim masraflarının analizi ve net gelir hesabı gibi uzmanların sıklıkla hatalı işlem yaptıkları ölçütlerin hesaplanmasını gerektirmediği için daha pratik işlem yapılmasına olanak vermesi bakımından pratik ve yararlı görülmektedir.

5.6.3 Arazi gelirlerinin analizi ve arazinin yıllık ortalama net geliri

5.6.3.1 Kuru arazilerde yetiştirilen ürünlerin üretim masrafları ve üretim değerleri

İnceleme alanında 2B kapsamındaki arazi varlığı içinde parsel sayısı ve yüzölçümü yönünden kuru tarım arazisinin yaygın olduğu görülmektedir. Sulu tarım arazisi olarak kullanılan parsel sayısı ve bunların toplam arazi varlığı içindeki paylarının oldukça düşük düzeyde kaldığına dikkat edilmelidir. Kuru arazilerde yaygın olarak buğday ve arpa yetiştirilirken sulu arazilerde patates ve fasulye (taze) tarımı yapılmaktadır. Kuru arazilerdeki yaygın münavebe sistemleri; buğday-arpa, buğday-nadas, buğday-buğday, arpa-buğday, arpa-nadas ve arpa-arpa olarak tespit edilmiştir.

Araştırma alanında yapılan arazi çalışmalarının sonuçlarına göre kuru arazilerde yetiştirilen ürünlerin ortalama verimleri, maliyetleri ve net gelirleri tespit edilmiştir. Kuru arazilerde buğday tarımında dekara ortalama ürün verimi 245 kg ve arpa tarımında ürün verimi 241 kg olarak belirlenmiştir. Buğday tarımında yan ürün verimi 155 kg/da ve arpa üretiminde ise 152 kg/da olarak saptanmıştır (Çizelge 5.19). Kuru arazilerin ortalama ürün verimleri, Kızılcahamam Tarım İlçe Müdürlüğü verileri ile karşılaştırılmıştır (Çizelge 5.6). Tarım İlçe Müdürlüğü verilerine göre dekara ortalama buğday verimi 250 kg iken, arpa tarımında dekara ortalama ürün verim 300 kg'dır. İncelenen köylerde buğday tarımı için belirlenen ortalama ürün verimi, ilçe ortalaması ile büyük ölçüde örtüşmekte, arpa tarımında ortalama ürün verimi ile tarım kuruluşunun resmi verileri arasında dekara ortalama 50 kg farklılık bulunduğu ortaya çıkmıştır.

Çizelge 5.19 Kuru arazilerde yetiştirilen ürünlerin verimleri ve üretim değerleri

Ürünler	Ortalama Verim (Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	
Buğday	245,32	154,91	0,60	0,25	185,92
Arpa	240,89	152,00	0,45	0,25	146,40

İnceleme alanında parsellerin ortalama ürün verimleri ilçe ortalamasından belirli ölçülerde farklı bulunmuştur. Bunun esas nedeni, araştırmada belirli alanlardaki parsellerin minimum bir münavebe dönemine ilişkin ürün verimlerinin ortalamasının alınmış olmasıdır. Tarım İlçe Müdürlüğünün verim değerleri, ilçe ortalamasını yansıtmakta olup, bazı köyler için belirlenen ortalama ürün verim değerlerinin, tarım kuruluşlarının verilerinden farklılık göstermesi doğaldır (Tanrıvermiş 2008b, Tanrıvermiş vd. 2008a,b). İlçede özellikle dağ ve ova köylerinin ürün verimleri arasında önemli değişim olacağı kabul edilmelidir. Bu bakımdan araştırma alanında yapılan arazi çalışmaları ile saptanan ürün verimleri esas alınarak brüt ve net gelir analizi yapılmıştır. Bu sonuçlar, her bir inceleme alanında detaylı arazi çalışması yapılarak ürün verimlerinin araştırılması ve buna göre gelir analizinin yapılmasının önemini ortaya koymaktadır. Yapılan inceleme sonucu elde edilecek veriler 2B arazilerinin değerlerinin objektif olarak tespitine yönelik normların ortaya konulması sağlamış olacaktır.

Arazinin yıllık ortalama net gelirinin analizinde öncelikle bireysel üretim faaliyetlerinde ortalama ürün verimleri, çiftçi eline geçen ürün fiyatları, gayrisafi üretim değerleri, üretim masrafları ve münavebe sistemlerinin tespiti gerekli olacaktır (Tanrıvermiş vd. 2004). Araştırmada yerel düzeyde belirlenen ve gelir analizinde kullanılan çiftçi eline geçen ürün fiyatları, çiftçinin birim ürün başına eline geçen net fiyatı ifade temektedir. Arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin üretici eline geçen ortalama satış fiyatları ile ortalama ürün verimleri çarpılarak gayrisafi üretim değerleri belirlenmiştir (Tanrıvermiş vd 2008a,b). Üretici eline geçen ortalama buğday satış fiyatı 0,60 TL/kg, buğday samanı fiyatı 0,25 TL/kg, arpa satış fiyatı 0,45 TL/kg ve arpa samanı fiyatı 0,25 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. Kuru arazilerde yaygın olarak yetiştirilen buğdayın dekara düşen ortalama gayrisafi üretim değeri 185,92 TL ve arpa tarımında gayrisafi üretim değeri ise 146,40 TL olarak saptanmıştır (Çizelge 5.19). Kuru arazilerde yetiştirilen ürünlerin dekara düşen gayrisafi üretim değerleri arasındaki fark 39,52 TL olup, bu farklılık arazi geliri ve gelir değeri yönünden önemli bir sapmaya neden olmamaktadır.

Kuru arazilerde yaygın münavebe sistemlerine göre yıllık ortalama brüt ve net gelirin analizi yapılmıştır. Net gelirin analizi için öncelikle arazilerde yaygın olarak yetiştirilen

ürünlerin üretiminde fiziki girdi kullanım düzeyleri ve üretim masrafları (arazi kirası hariç) tespit edilmiştir (Çizelge 5.20 - 5.21). Arazilerde yaygın olarak yetiştirilen buğday ve arpa ürünlerinin üretim masrafları analiz edilmiştir. Üretim giderlerinin her birinin tek tek fiziki ve parasal değerleri ile belirtilmesi, araştırma sonuçlarının denetimine imkan vermesi bakımından gerekli görülmektedir. Araştırma alanında yaygın tarımsal faaliyetlerin özelliklerine göre, üretim sürecinde hangi masrafların yapıldığı tek tek araştırılmış ve buna göre üretim masrafları ortaya konulmuştur (Tanrıvermiş vd. 2008a,b). Kuru koşullarda buğday ve arpa üretim faaliyetlerinde aile işgücünün fiilen üretime katıldıkları süreler tespit edilmiştir. Bu süreler ve emsal ücret dikkate alınarak işgücü ücret karşılıkları saptanmış ve üretim masraflarına dahil edilmiştir.

Kuru koşullarda buğday tarımında toprak genellikle iki defa pullukla sürülmektedir. Ekim işlemi, genellikle ekim ayında elle, hasat ise temmuz ayında tırpan kullanılarak yapılmaktadır. Buğday tarımında dekara ortalama 13,05 saat işgücü ve 1,46 saat çekigücü kullanılmaktadır. Üretim sürecinde birim alana işgücü talebinin % 29,35'i ve çekigücünün ise % 38,36'sı toprak hazırlığı ve bakım işlemleri, işgücü gereksinimin % 70,65'i ve çekigücünün ise % 61,64'ü hasat ve harman işlemlerinde harcanmaktadır. İncelenen parsellerde dekara ortalama 18 kg tohumluk, fiziki toplam olarak 12 kg kimyasal gübre ve 0,11 kg tarım ilacı kullanılmaktadır. Arazi kirası hariç toplam üretim masrafları 125,60 TL/da ve değişen masraflar ise 121,94 TL/da olarak tespit edilmiştir. Değişen masraflar içinde en yüksek payı % 40,92 ile hasat işlemleri almakta ve bunu % 34,85 toprak işleme ve ekim, % 16,18 bakım işlemleri ve % 8,05 ile döner sermaye faizi izlemektedir (Çizelge 5.20).

İnceleme alanında arpa üretim faaliyetinde toprak genellikle birinci ve ikinci sürüm olarak iki defa pullukla sürülmektedir. Ekim işlemi, genellikle ekim ayında elle, hasat ise temmuz ayında tırpanla yapılmaktadır. Arpa tarımında dekara ortalama 12,78 saat işgücü ve 1,39 saat çekigücü kullanılmaktadır. Üretim sürecinde birim alana işgücü talebinin % 32,08'i ve çekigücünün ise % 40,28'i toprak hazırlığı ve bakım işlemleri, işgücü gereksinimin % 67,92'si ve çekigücünün ise % 59,72'si hasat ve harman işlemlerinde harcanmaktadır. İncelenen parsellerde dekara ortalama 18 kg tohumluk,

fiziki toplam olarak da 12 kg kimyasal gübre ve 0,11 kg tarım ilacı kullanılmaktadır. Arazi kirası hariç dekara ortalama üretim masrafları 120,01 TL ve değişen masraflar ise 116,52 TL olarak tespit edilmiştir. Arpa tarımında değişen masrafların % 40,85'i hasat ve pazarlama işlemlerinin giderleri, % 34,17'si toprak işleme ve ekim, % 16,93'ü bakım işlemleri ve % 8,05'i döner sermaye faizinden oluşmaktadır (Çizelge 5.21).

5.6.3.2 Sulu arazilerde yetiştirilen ürünlerin üretim masrafları ve üretim değerleri

Araştırma alanında fiilen tarımsal üretime ayrılmış araziler ve özellikle 2B kapsamındaki parseller içinde sayı ve yüzölçümü yönünden sulu arazi olarak tanımlanabilecek parsel sayısı oldukça kısıtlıdır. İlçe genelinde sulanan arazinin toplam tarım arazisi içindeki payının % 5,39 gibi oldukça düşük bir oranda kaldığı ve bunun da genellikle Kirmir Çayı Vadisi'nde bulunduğu daha önce de vurgulanmıştır. Sebze yetiştirilebilen arazi varlığının tarımsal üretim yapılan alan içindeki payının % 0,78 düzeyinde kaldığı görülmektedir (Çizelge 5.5). Sulu tarım yapılan alanlarda patates ve taze fasulye üretimi yapılmaktadır. Sulu tarım arazilerindeki yaygın münavebe sistemleri; patates-fasulye, patates-patates, fasulye-patates ve fasulye-fasulye olarak saptanmıştır.

Yerel alanda yapılan arazi çalışmalarının sonuçlarına göre sulu arazilerde yetiştirilen ürünlerin ortalama verimleri, maliyetleri ve net gelirleri tespit edilmiştir. Sulu arazilerde patates tarımında ortalama ürün verimi 1.906 kg/da ve fasulye (taze) tarımında 996 kg/da olarak tespit edilmiştir. Patates ve fasulye tarımında yan ürün bulunmamaktadır (Çizelge 5.22). Sulu arazilerin ortalama ürün verimleri, tarım ilçe müdürlüğü verileri ile karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Tarım İlçe Müdürlüğü verilerine göre (Çizelge 5.6; Çizelge 5.7), dekara ortalama patates verimi 2.000 kg ve fasulye verimi ise 3.500 kg'dır. Araştırma sonuçlarına göre patates tarımı için belirlenen ürün verim, Tarım İlçe Müdürlüğü'nün ortalama verilerine oldukça yakın bulunmuşken, fasulye tarımı için saptanan ortalama ürün verimi ilçe ortalamasında yaklaşık 3,5 kat daha düşük çıkmıştır. Bunun esas nedeni, ilçe ortalamasının vadi tabanı ile orta ve yüksek kesimdeki köylerin ortalamasını yansıtmaması ve ilçe ortalaması ürün verim değerleri, cari yılın verileri olmasına karşın, araştırma sonuçlarının daha uzun bir dönemin ortalaması olmasıdır.

Çizelge 5.20 Kızılcahamam ilçesinde kuru koşullarda buğday tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler

Üretim İşlemleri	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar	Kullanılan Materyal			Toplam Masraflar (TL)
	İşgücü		Çekigücü			Cinsi	Miktarı (kg/adet)	TL	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI	Saat	TL	Saat	TL					
a.Birinci sürüm	0,37	1,12	0,37	14,01	Pulluk				15,12
b.İkinci sürüm	0,19	0,56	0,19	7,00	Pulluk				7,56
c.Ekim - Dikim	2,11	6,34			Elle	Tohumluk	17,97	13,48	19,82
II.BAKIM									
a.Gübreleme	0,66	1,97			Elle	Kimyasal Gübre	11,79	13,56	15,53
b.İlaçlama	0,50	1,49			Sırt Pulv.	Tarım İlacı	0,11	2,71	4,20
III.HASAT-HARMAN									
a.Hasat (Biçme)	7,71	23,14			Tırpan				23,14
b.Harmana Taşıma	0,40	1,21	0,40	6,08	Traktör				7,29
c.Harman Yapma	0,91	2,72	0,30	6,06	Patoz				8,79
d.Taşıma (Ana Ürün)	0,10	0,31	0,10	5,14	Traktör				5,45
e.Taşıma (Yan Ürün)	0,10	0,30	0,10	4,93	Traktör				5,23
f.Döner Sermaye Faizi									9,81
A-DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI	13,05	39,14	1,46	43,23			29,88	29,76	121,94
a.Genel İdare Gideri (Ax%3)									3,66
B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI									3,66
C-ÜRETİM MASRAFLARI TOPLAMI(A+B)									125,60
D.YAN ÜRÜN VERİMİ (kg/da)									154,91
E.YAN ÜRÜN SATIŞ FİYATI (TL/kg)									0,25
F.BUĞDAY ÜRETİMİ (kg/da)									245,32
G.BUĞDAY SATIŞ FİYATI (TL/kg)									0,60
H-GAYRİSAFİ ÜRETİM DEĞERİ (TL/da)									185,92

Çizelge 5.21 Kızılcahamam ilçesinde kuru koşullarda arpa tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler

Üretim İşlemleri	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar	Kullanılan Materyal			Toplam Masraflar (TL)
	İşgücü		Çekigücü			Cinsi	Miktarı (kg/adet)	TL	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI	Saat	TL	Saat	TL					
a.Birinci sürüm	0,37	1,12	0,37	14,01	Pulluk				15,12
b.İkinci sürüm	0,19	0,56	0,19	7,00	Pulluk				7,56
c.Ekim - Dikim	2,38	7,13			Elle	Tohumluk	18,18	10,00	17,13
II.BAKIM									
a.Gübreleme	0,66	1,97			Elle	Kimyasal Gübre	11,79	13,56	15,53
b.İlaçlama	0,50	1,49			Sırt Pulv.	Tarım İlacı	0,11	2,71	4,20
III.HASAT-HARMAN									
a.Hasat (Biçme)	7,31	21,93			Tırpan				21,93
b.Harmana Taşıma	0,37	1,12	0,37	5,82	Traktör				6,93
c.Harman Yapma	0,82	2,47	0,27	5,97	Patoz				8,44
d.Taşıma (Ana Ürün)	0,10	0,30	0,10	5,11	Traktör				5,40
e.Taşıma (Yan Ürün)	0,09	0,27	0,09	4,63	Traktör				4,90
f.Döner Sermaye Faizi									9,37
A-DEĞİŞEN MASRAFLAR TOPLAMI	12,78	38,33	1,39	42,54			30,08	26,27	116,52
a.Genel İdare Gideri (Ax%3)									3,50
B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI									3,50
C-ÜRETİM MASRAFLARI TOPLAMI(A+B)									120,01
D.YAN ÜRÜN VERİMİ (kg/da)									152,00
E.YAN ÜRÜN SATIŞ FİYATI (TL/kg)									0,25
F.ARPA ÜRETİMİ (kg/da)									240,89
G.ARPA SATIŞ FİYATI (TL/kg)									0,45
H-GAYRİSAFİ ÜRETİM DEĞERİ (TL/da)									146,40

Çizelge 5.22 Sulu arazilerde yetiştirilen ürünlerin verimleri ve gayrisafi üretim değerleri

Ürünler	Ortalama Verim (Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	
Patates	1.906,22	-	0,35	-	667,18
Fasulye	996,44	-	0,85	-	846,98

Sulu tarım arazilerinin yıllık ortalama net gelirinin analizinde öncelikle bireysel üretimin ortalama verimleri, çiftçi eline geçen ürün fiyatları, gayrisafi üretim değerleri, üretim masrafları ve münavebe sistemleri tespit edilmiştir. Yerel düzeyde belirlenen üretici eline geçen ortalama satış fiyatları ile ortalama ürün verimleri çarpılarak sulu arazilerde ürünlere göre ortalama gayrisafi üretim değerleri belirlenmiştir. Üretici eline geçen ortalama patates satış fiyatı 0,35 TL/kg ve fasulye satış fiyatı 0,85 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. Patates tarımında dekara düşen ortalama gayrisafi üretim değerleri 667,18 TL ve fasulye tarımında ise 846,98 TL olarak saptanmıştır. Arazilerde yetiştirilen ürünlerin dekara düşen gayrisafi üretim değerleri arasındaki fark 179,80 TL olduğu saptanmıştır. Ancak sulu arazilerde yaygın iki temel üretim faaliyetinin üretim masrafları arasında farklılık daha yüksek olduğundan, ürünlerin dekara düşen net geliri arasında büyük ölçüde sapma olmuş ve bu durum arazinin yıllık ortalama net geliri ve artık gelir değerinin farklılaşmasına neden olmuştur.

Brüt gelir çarpanlarına göre değerlemede doğrudan arazinin yıllık brüt geliri kullanılmaktadır. Yaygın münavebe sistemine göre arazinin brüt geliri dekara ortalama 757,08 TL olacaktır. Direkt kapitalizasyon (artık gelir) tekniğine göre değerlendirme çalışmalarında yaygın münavebe sistemlerine göre arazilerin yıllık ortalama net gelirinin analizi yapılacaktır. Yıllık ortalama net gelirin analizinde öncelikle arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin üretiminde fiziki girdi kullanım düzeyleri ve üretim masrafları (arazi kirası hariç) tespit edilmiştir. Sulu arazilerde yaygın olarak yetiştirilen patates ve fasulye gibi üretim faaliyetlerinde üretim masrafları detaylı olarak fiziki ve parasal değerleri ile ortaya konulmuştur (Çizelge 5.23; Çizelge 5.24). Üretim giderlerinin her birinin tek tek fiziki ve parasal değerleri ile belirtilmesi, araştırma sonuçlarının denetimine imkan vermesi bakımından zorunlu olmaktadır. Sulu arazilerde

yaygın tarımsal faaliyetlerin özelliklerine göre, üretim sürecinde hangi masrafların yapıldığı tek tek araştırılmış ve buna göre üretim masrafları tespit edilmiştir²⁴. Aile işgücünün üretim faaliyetlerine fiilen katıldıkları süre üzerinden emsal ücret kullanılarak aile işgücü ücret karşılıkları belirlenmiş ve her bir faaliyetin üretim masraf unsurlarına eklenmiştir.

Sulu koşullarda yapılan patates tarımında toprak genellikle üç defa pulluk ve kazayağı ile sürülmektedir. Ekim işlemi, genellikle elle ve hasat ise taraktörle yapılmaktadır. Patates tarımında dekara ortalama 54,94 saat işgücü ve 5,24 saat çekigücü kullanılmaktadır. Üretim sürecinde birim alana işgücü talebinin % 61,24'ü ve çekigücünün ise % 74,04'ü toprak hazırlığı ve bakım işlemleri, işgücü gereksinimin % 38,76'sı ve çekigücünün ise % 25,96'sı hasat ve harman işlemlerinde harcanmaktadır. İncelenen parsellerde dekara ortalama 224 kg tohumluk, fiziki toplam olarak da 68 kg kimyasal gübre ve 0,10 kg tarım ilacı kullanılmaktadır. Arazi kirası hariç dekara düşen ortalama üretim masrafları 472,03 TL ve değişken masraflar ise 458,28 TL olarak saptanmıştır. Değişen masraflar içinde en yüksek payı % 39,88 ile bakım işlemlerinin giderleri almakta ve bunu % 30,26 ile ekim-dikim işlemleri, % 21,81 ile hasat ve pazarlama giderleri ve % 8,05 ile döner sermaye faizi izlemektedir (Çizelge 5.23).

Fasulye üretim faaliyetlerinde toprak genellikle iki defa pulluk ve kazayağı ile sürülmekte ve ekim ve hasat işlemleri elle yapılmaktadır. Fasulye tarımında dekara ortalama 72,43 saat işgücü ve 9,97 saat çekigücü kullanılmaktadır. Üretim sürecinde birim alana işgücü talebinin % 59,07'si ve çekigücünün ise % 97,49'u toprak hazırlığı ve bakım işlemleri, işgücü gereksinimin % 40,93'ü ve çekigücünün ise % 2,51'i hasat ve harman işlemlerinde harcanmaktadır. İncelenen parsellerde dekara ortalama 12 kg tohumluk, fiziki toplam olarak da 32 kg kimyasal gübre ve 0,19 kg tarım ilacı kullanılmaktadır. Sulu arazilerde fasulye tarımında arazinin kira bedeli veya karşılığı hariç toplam üretim masrafları 519,07 TL/da ve değişken masraflar ise 503,95 TL/da olarak tespit edilmiştir. Fasulye tarımında dekara düşen değişen masrafların % 44,21'i bakım işlemleri, % 27,32'si toprak işleme ve ekim, % 20,42'si hasat ve pazarlama işlemlerinin giderleri ve % 8,05'i döner sermaye faizinden oluşmaktadır (Çizelge 5.24).

²⁴ Konu ile ilgili yargı kararları bu yönde araştırma yapılması istenmektedir. Bakınız: Yargıtay 5. H.D. E:1986/15249 ve K:2.

Çizelge 5.23 Kızılcahamam ilçesindeki sulu arazilerde patates tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler

Üretim İşlemleri	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar	Kullanılan Materyal			Toplam Masraflar (TL)
	İşgücü		Çekigücü			Cinsi	Miktarı (kg/adet)	TL	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI	Saat	TL	Saat	TL					
a.Birinci sürüm	0,36	1,07	0,36	13,42	Pulluk				14,49
b.İkinci sürüm	0,22	0,66	0,22	6,76	Kazayağı				7,41
c.Sürgü Çekme	0,16	0,48	0,16	6,95					7,43
d.Ekim - Dikim	10,28	30,85			Elle	Tohum	224,25	78,49	109,34
II.BAKIM									
a.Gübreleme	1,83	5,49			Elle	Kimyasal Güb.	68,21	78,44	83,93
b. Çapalama / Boğaz Doldurma	13,64	41,91			Elle				41,91
c.Sulama	6,29	18,87	3,14	31,82	Su Motoru				50,69
d.İlaçlama	0,87	2,73			Sırt Pulv.	Tarım ilacı	0,10	3,50	6,23
III.HASAT-HARMAN									
a.Söküm	1,15	3,45	1,15	17,42	Traktör				20,87
b.Toplama ve Çuvallama (Ambalajlama)	11,33	33,87			Elle				33,87
c.Yükleme Boşaltma	8,60	25,91			Elle				25,91
d.Taşıma	0,21	0,63	0,21	18,69	Traktör				19,32
e.Döner Sermaye Faizi									36,87
A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI	54,94	165,91	5,24	95,06			292,56	160,43	458,28
a.Genel İdare Gideri (Ax%3)									13,75
B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI									13,75
C-ÜRETİM MASRAFLARI TOPLAMI(A+B)									472,03
D.PATATES ÜRÜN VERİMİ (kg/da)									1906,22
E.PATATES ÜRÜN SATIŞ FİYATI (TL/kg)									0,35
F-GAYRİSAFİ ÜRETİM DEĞERİ (TL/da)									667,18

Çizelge 5.24 Kızılcahamam ilçesinde sulu arazilerde fasulye tarımında dekara fiziki girdi kullanımı ve maliyetler

Üretim İşlemleri	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar	Kullanılan Materyal			Toplam Masraflar (TL)
	İşgücü		Çekigücü			Cinsi	Miktarı (kg/adet)	TL	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI	Saat	TL	Saat	TL					
a.Birinci sürüm	0,36	1,09	0,36	13,96	Pulluk				15,05
b.İkinci sürüm	0,18	0,55	0,18	6,98	Kazayağı				7,52
d.Ekim - Dikim	16,04	47,96			Elle	Tohum	12,21	67,16	115,11
II.BAKIM									
a.Gübreleme	1,08	3,22			Elle	Kimyasal Güb.	32,21	37,04	40,26
b.Sulama	18,36	55,07	9,18	89,33	Su Motoru				144,40
c.İlaçlama	2,20	6,61			Sırt Pulv.	Tarım ilacı	0,19	6,65	13,26
d.Sırıklara Dikme	4,57	13,89			Elle	Sırık	1100,00	11,00	24,89
III.HASAT-HARMAN									
a.Toplama	23,73	72,22			Ele				72,22
b.Ayıklama	5,65	16,80			Elle				16,80
c.Taşıma	0,25	0,74	0,25	13,16	Elle				13,89
d.Döner Sermaye Faizi									40,55
A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI	72,43	218,14	9,97	123,42			1144,61	121,85	503,95
a.Genel İdare Gideri (Ax%3)									15,12
B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI									15,12
C-ÜRETİM MASRAFLARI TOPLAMI(A+B)									519,07
D.FASULYE ÜRÜN VERİMİ (kg/da)									996,44
E.FASULYE ÜRÜN SATIŞ FİYATI (TL/kg)									0,85
F-GAYRİSAFİ ÜRETİM DEĞERİ (TL/da)									846,98

5.6.4 Arazilerin çıplak toprak değerinin analizi ve satış olanakları

5.6.4.1 Kuru arazilerin çıplak toprak değerinin analizi ve satış olanakları

Kuru arazilerin gelir değerleri; direkt kapitalizasyon ve gelir çarpanları yaklaşımlarına göre ayrı ayrı saptanmış ve sonuçları karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir. Direkt kapitalizasyon tekniğinde arazinin çıplak toprak değeri; net gelir ve kapitalizasyon oranına dayalı olarak bulunmaktadır. Gelir çarpanları yaklaşımında, ilgili çarpan katsayısı doğrudan arazinin brüt ve net gelirine uygulanarak değerlendirme yapılmaktadır.

Kuru arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin gayrisafi üretim değerlerinden arazi kirası hariç toplam üretim masrafları çıkarılarak bireysel ürünlerin net gelirleri saptanmıştır. Kuru arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin net gelirleri; buğday tarımında 60,33 TL/da ve arpa tarımında ise 26,39 TL/da olarak saptanmıştır (Çizelge 5.25). Bireysel ürünlerin dekara düşen net gelirleri arasında iki kattan fazla fark bulunmaktadır.

Çizelge 5.25 Kuru tarla arazilerinin yıllık ortalama net gelirleri (rantları)

Ürünler	GSÜD (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yaygın Münavebe Sistemi	Arazinin Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
Buğday	185,92	125,60	60,33	Buğday + Arpa	43,36
				Buğday + Nadas	30,17
				Buğday + Buğday	60,33
Arpa	146,40	120,01	26,39	Arpa + Buğday	43,36
				Arpa + Arpa	26,39

Arazilerde yaygın münavebe sistemlerinde yer alan ürün çeşidi ile ürün sayısı veya münavebe süresine bağlı olarak arazilerin yıllık ortalama net gelirleri değişmektedir. Kuru arazilerin yıllık ortalama net gelirinin analizinde, öncelikle yaygın münavebe sistemleri saptanmış ve yaygın münavebe sistemlerine göre arazilerin yıllık ortalama net

gelirinin 26,39 TL/da (arpa-nadas) ile 60,33 TL/da (buğday-buğday) arasında değiştiği ortaya konulmuştur (Çizelge 5.25). Mönavebe sistemlerine bağı olarak arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin değişmesi, kapitalizasyon oranı değişiklik göstermese bile, arazinin gelir yöntemine göre takdir edilecek değerlerinde değişikliğe neden olmaktadır.

Kuru arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı (f) ve yaygın mönavebe sistemlerinin yıllık ortalama net gelirleri (R) dikkate alınarak, arazilerin çıplak toprak değerleri (dekar veya arazinin 1000 m²'si için) değerleri (D) artık gelir tekniğine göre saptanmıştır. Arazi piyasasında geçerli kapitalizasyon oranı % 5,50 ile % 6,50 arasında değişen oranlarda alındığında (Çizelge 5.17), arazilerin en düşük değeri 406 TL/da ve en yüksek arazi değeri ise 1.096,91 TL/da olarak tespit edilmiştir. Mönavebe sistemlerinin net gelirleri ve kapitalizasyon oranının değişim genişliği birlikte değerlendirildiğinde, kuru arazilerin birim değeri arasında 2,7 kat değişim olmaktadır. Kuru arazilerin artık gelir tekniğine göre belirlenen değerleri, bu arazileri fiilen kullananların ödemeye hazır oldukları değer (ödeme istekliliği) ile büyük ölçüde örtüşmektedir. Değer beklentisi, büyük ölçüde inceleme yapılan köylerde daha önce satışı yapılan Hazine arazileri için gerçekleşen yerel piyasa (ihale ile oluşan alım-satım değerlerine) fiyatları ile ilişkilendirilmektedir.

Kuru arazilerin gelir değerleri gelir çarpanlarına göre tahmin edilmiştir. Kuru arazilerin dekarına düşen yıllık ortalama brüt gelir 166,16 TL ve brüt gelir çarpanı 8,04 olduğuna göre brüt gelir çarpanına dayalı kuru arazinin değeri 1.335,92 TL/da olmaktadır. Net gelir çarpanına göre arazi değeri ise 764,87 TL/da ($43,36 \times 17,64 = 764,87$) olarak bulunacaktır (Çizelge 5.27). Brüt gelir çarpanı tekniğine göre hesaplanan arazi değeri oldukça kaba bir tahmin olarak görülmekle birlikte, bu yolla bulunan değer, net gelir çarpanı ve artık gelir tekniği kullanılarak saptanan çıplak toprak değeri ile büyük ölçüde örtüşmektedir. Bununla birlikte değerlendirme uygulamaları açısından net gelir çarpanı ve artık gelir tekniğinin daha sağlıklı sonuç verdiğine dikkat edilmelidir.

5.6.4.2 Sulu arazilerin çıplak toprak değerinin analizi ve satış olanakları

Sulu arazilerde yaygın ürünlerin gayrisafi üretim değerlerinden arazi kirası hariç toplam üretim masrafları çıkarılarak bireysel ürünlerin net gelirleri ve arazinin payına düşen ortalama net gelir tespit edilmiştir. Arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin net gelirleri; patates tarımında 195,15 TL/da ve fasulye üretiminde ise 327,91 TL/da olarak saptanmıştır (Çizelge 5.26). Bireysel ürünlerin dekara düşen net gelirleri arasında iki kata yakın fark olduğu ortaya konulmuştur.

Çizelge 5.26 Sulu tarla arazilerinin yıllık ortalama net gelirleri (rantları)

Ürünler	GSÜD (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yaygın Münavebe Sistemi	Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/Da)
Patates	667,18	472,03	195,15	Patates+Fasulye Patates+Patates	261,53 195,15
Fasulye	846,98	519,07	327,91	Fasulye+Patates Fasulye+Fasulye	261,53 327,91

Sulu arazilerde yaygın münavebe sistemlerinde yer alan ürün çeşidi ile ürün sayısı veya münavebe süresine bağlı olarak arazilerin yıllık ortalama net gelirleri de değişim göstermektedir. Arazinin artık gelirinin (yıllık ortalama net gelirinin) analizinde, öncelikle yaygın münavebe sistemleri saptanmıştır. Yaygın münavebe sistemlerine göre arazilerin yıllık ortalama net geliri 2.195,15 TL/da (patates-patates) ile 2.327,91 TL/da (fasulye-fasulye) arasında değişmektedir (Çizelge 5.26). Münavebe sistemlerine bağlı olarak arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin değişmesi, kapitalizasyon oranı sabit kalsa bile, artık gelir yöntemine göre belirlenecek değerlerinin değişmesine neden olması bakımından önemli bulunmaktadır.

Sulu arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı ve yaygın münavebe sistemlerinin yıllık ortalama net gelirleri dikkate alınarak çıplak toprak değeri artık gelir tekniğine göre tahmin edilmiştir. Sulu arazilerde yaygın münavebe sistemi patates-fasulye olarak tespit

edilmiştir. Bu münavebe sisteminin yıllık ortalama net geliri ile arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı % 6,0 ile % 7,5 arasında değişen oranlarda alındığında (Çizelge 5.18), arazilerin en düşük değeri 2.602,00 TL/da ve en yüksek sulu arazi çıplak toprak değeri ise 5.465,17 TL/da olarak saptanmıştır. Münavebe sistemlerinin net gelirleri ve kapitalizasyon oranının değişim genişliği birlikte değerlendirildiğinde, sulu arazilerin çıplak toprak değerlerinde 2,1 kat değişim olduğu ortaya konulmuştur.

Gelir çarpanları ile sulu arazilerin piyasa değerleri tahmin edilmiş ve elde edilen sonuçlar tartışılmıştır. Sulu arazilerin dekarına düşen yıllık ortalama brüt gelir 757,08 TL ve brüt gelir çarpanı 6,00 olduğuna göre brüt gelir çarpanına dayalı sulu arazi zemin değeri 4.542,48 TL/da olarak bulunmuştur. Net gelir çarpanına göre arazi değeri ise 3.886,53 TL olarak tespit edilmiştir (Çizelge 5.27). Brüt gelir çarpanı tekniğine göre hesaplanan arazi değeri oldukça kaba bir tahmin olduğu daha önce vurgulandığından, bu yolla bulunan değer, net gelir çarpanı ve artık gelir tekniğine oranla büyük ölçüde sapma gösterdiğine dikkat edilmelidir. Arazi değerlendirme uygulamasında net gelir çarpanı ve artık gelir tekniğinin daha sağlıklı sonuç verdiği saptanmıştır.

Çizelge 5.27 Kuru ve sulu arazilerin gelir yaklaşımlarına göre değerleri

Artık Gelir Tekniğine Dayalı Kuru ve Sulu Arazi Değerleri (TL/Da)					
Yaygın Münavebe Sistemleri	Kuru Arazilerde Kapitalizasyon Oranlarına (%) Göre Arazi Değerleri				
	Artık Gelir	% 5,50	% 6,00	% 6,50	% 7,00
Buğday-Arpa	43,36	788,36	722,67	667,08	619,43
Buğday-Buğday	60,33	1.096,91	1.005,50	928,15	861,86
Buğday-Nadas	30,17	548,55	502,83	464,15	431,00
Arpa-Arpa	26,39	479,82	439,83	406,00	377,00
Yaygın Münavebe Sistemleri	Sulu Arazilerde Kapitalizasyon Oranlarına (%) Göre Arazi Değerleri				
	Artık Gelir	% 6,00	% 6,50	% 7,00	% 7,50
Patates-Fasulye	261,53	4.358,83	4.023,54	3.736,14	3.487,07
Gelir Çarpanları Tekniğine Kuru ve Sulu Arazi Değerleri (TL/Da)					
Kuru Arazi (Brüt Gelir Çarpanı; 166,16*8,04)					1335,92
Kuru Arazi (Net Gelir Çarpanı; 43,36*17,64)					764,87
Sulu Arazi (Brüt Gelir Çarpanı; 757,08*6,00)					4542,48
Sulu Arazi (Net Gelir Çarpanı; 261,53*14,86)					3886,53

Tarım arazisi olarak kullanılan 2B kapsamındaki arazilerin artık gelir tekniği ve net gelir çarpanına göre saptanan birim değerleri ile bu arazileri fiilen kullananların değer beklentileri karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 2B arazisinden yararlanan haneler ile yararlanmayanların kuru araziler için ödenmesini istedikleri arazi bedelleri (862-952 TL/da) ile arazilerin artık gelir tekniği ve net gelir çarpanına göre hesaplanan değerleri arasında paralellik olduğu saptanmıştır. Kuru ve sulu arazilerin brüt gelir çarpanına göre hesaplanan değerlerinin, değer beklentisi ve diğer yöntemlere göre saptanan değerden nispeten daha yüksek olduğuna dikkat edilmelidir. Benzer değerlendirme sulu araziler için de geçerlidir. Arazilerin köy içinde ve çevresinde olması, tarım dışı amaçlarla kullanıma olanak verdiği için, birim arazi değerinin, köy yerleşim yerinin dışında olmasına oranla daha yüksek olmasına neden olmaktadır. Benzer biçimde yola cepheli olan taşınmazların değerleri, yoldan uzak olanlara oranla daha yüksek bulunmuştur.

Araştırma sonuçlarına göre maliklerin değer beklentileri ile söz konusu arazilerin artık gelir ve net gelir çarpanı yöntemine göre saptanan değerleri örtüşmektedir (Çizelge 5.28). Buna göre 2B kapsamında arazilerin satış amaçlı değerlendirme işlemlerinde; adil değer tahmini, kısa zamanda arazilerin mülkiyetinin devri, değerlendirme uygulamalarında objektiflik, şeffaflık ve halkın katılımının sağlanması yönlerinden artık gelir ve net gelir çarpanına göre arazilerin piyasa değerlerinin tahmin edilmesinin rasyonel sonuçlar verebileceği açıktır.

Çizelge 5.28 Köylülerin arazi değeri beklentileri

2B Arazisinden Yararlanan Haneler				
Arazi Nevileri	Sizce Beklenen/Tahmin edilen değeri (TL/Da)			
	Köy içinde	Köy yerleşim yerinden uzak	Yola cepheli	Yoldan uzak
Tarla Arazisi (Kuru)	861,90	583,33	852,38	569,05
Tarla Arazisi (Sulu)	1.547,62	1.033,33	1.457,14	1.009,52
2B Arazisinden Yararlanmayan Haneler				
Tarla Arazi (Kuru)	952,38	623,81	952,38	623,81
Tarla Arazi (Sulu)	1.452,38	1.161,90	1.452,38	1.161,90

5.7 Kullanıcılar ve Diğer Köylülerin 2B Arazileri Konusundaki Görüşleri

İncelenen köylerde 2B arazisi kullanan ve kullanmayanların orman arazisinden yararlanma biçimleri veya yolları incelenmiştir. Gerek 2B arazisi kullanan haneler, gerekse aynı köylerdeki diğer hanelerin ormandan yasal ve yasal olmayan yollar ile odun toplama ve orman tali ürünleri toplama biçiminde yararlandıkları görülmektedir. İncelenen köylerde yararlanan hane sayısı bakımından orman arazilerinden yararlanma biçimleri odun tedariki ve tali ürün toplama alanlarına odaklanmaktadır. Orman arazilerinden ot biçme ve ormanda hayvan otlatma, daha çok hayvancılık faaliyetlerine bünyelerinde yer veren tarım işletmeleri tarafından yapılmakta olup, bunların sayısı odun ve tali ürün toplayan hanelere oranla daha düşüktür (Çizelge 5.29).

Çizelge 5.29 Hanelerin orman arazisinden yararlanma biçimleri

2B Arazisinden Yararlananlar		
Yararlanma Biçimleri	Yararlanan Hane Sayısı	Yıllık Ortalama Miktarı (Kg, Adet, Baş)
Odun Temini	35,24	5.804,76
Hayvan Otlatma	26,52	0,00
Ot Biçme	27,24	4.738,10
Orman Tali Ürünler Toplama	31,92	46,92
2B Arazisinden Yararlanmayanlar		
Yararlanma biçimi	Yararlanan Hane Sayısı	Yıllık Ortalama Miktar (Kg, Adet, Baş)
Odun Temini	32,24	4.333,33
Hayvan Otlatma	17,95	13,4
Ot Biçme	17,23	3.500,00
Orman Tali Ürünleri Toplama	23,66	38,2

Anket uygulanan 2B kapsamındaki arazilerden yararlanan ve yararlanmayan hanelerin tamamı yıl boyunca köyde ikamet etmektedirler. Orman vasfını yitirmiş arazileri kullanan hanelerin % 66,7'si 51 yıl ve daha uzun süreden beri, % 28,6'sı 31-50 yıl ve kalan kısmı ise 20-30 yıldan beri aynı köyde ikamet etmektedir. 2B arazisinden

yararlanmayan hanelerin % 80,9'u 51 yıl ve daha fazla ve % 19,1'i ise 31-50 yıldan beri aynı köyde ikamet ettiğini beyan etmiştir. **Buna göre köylere sonradan taşınan veya yerleşen hanelerin orman arazilerini işgal ettiği ve halen 2B kapsamındaki arazilerin kullanıcısı olduğu ileri sürülebilir.** İncelenen köylerin yerli halkı genellikle tapu taşınmazlarını kullanırken, aynı köylere başka yerleşim yerlerinden göç edenlerin köylerin yakın çevresindeki orman arazilerini işgal ettikleri, bu arazilerde tarımsal faaliyetlerini sürdürdükleri ve yerleşim alanı olarak da bu arazileri kullandıkları tespit edilmiştir. Köy muhtarlıkları ve köylerin yaşlı halkı ile yapılan görüşmelerde de bu durum açıkça belirtilmektedir.

Araştırma alanında halen 2B arazilerini kullanan haneler ile aynı köylerde bu arazilerden yararlanmayan hanelerin “orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilme biçimleri ile ilgili görüşleri” de alınmıştır. Halen orman arazisini kullanan hanelerin % 47,6'sı kullandıkları arazilerin kendilerine karşılıksız verilmesini istemektedirler ve bu arazileri kullanmalarını bir anlamda kazanılmış hak olarak görmektedirler. Benzer durum esasen kentlerin yakın çevresindeki gecekondü bölgelerinde de göze çarpmakta ve kamu arazilerini işgal edenler, bu arazileri adeta malik gibi tasarruf etmek istemekte ve bedelsiz olarak devrinin yapılmasını talep edebilmektedirler. Bu sonucun özellikle sosyolojik açıdan ele alınması ve değerlendirilmesi, 2B arazileri ile ilgili karar organları tarafından politika geliştirme sürecinden önce gerçekleştirilmesi gereken bir durum olarak görülmektedir. Halen 2B arazilerini kullananların % 52,4'ü tapu işlemleri yapılarak bu arazilerin köylülere satılmasının uygun bir yaklaşım olabileceğini belirtmektedirler. Orman vasfını yitirmiş arazilerden yararlanmayan hanelerin % 71,4'ü satış yapılacak ise, 2B kapsamında değerlendirilen arazilerin fiilen kullananlara devrinin yapılmasının uygun bir yaklaşım olacağını belirtmişlerdir. Orman vasfını yitirmiş arazilerden yararlanmayanların % 5'i bu arazilerin karşılıksız olarak köylülere verilmesini ve % 24'ü ise tapusunun kullananlara verilmesini istemektedirler (Çizelge 5.30).

Orman vasfını yitirmiş arazileri kullananların yaklaşık yarısı ve kullanmayan sadece % 5'inin bu arazilerin karşılıksız olarak kullanıcılara veya köylülere verilmesini önermeleri, bu alandaki beklentiyi ortaya koyması bakımından önemli bulunmaktadır.

Bu arazilerin satış işlemlerinin yapılması ve satışa çıkarılmaları durumunda, sadece arazileri kullananlara alım olanağının sağlanması, köy toplumlarında çatışmaya neden olabilecek bir yaklaşım olarak görülmektedir. Bu bakımdan öncelikle bu arazilerin alım hakkı kullanıcılara verilmeli, kullanıcıları tarafından alınamaması durumunda, aynı köylerdeki diğer kişilere alım olanağı sağlanabilmelidir.

Çizelge 5.30 2B arazilerinin satışı hakkında düşünceler

2B Arazisinden Yararlananlar	
Değerlendirilme Biçimleri	Oran (%)
2B Arazileri Karşılıksız Kullanıcılara Verilmeli	47,62
Tapu İşlemleri Yapılarak Köylüye Satılmalı	52,38
Toplam	100,00
2B Arazisinden Yararlanmayanlar	
2B Arazileri Köylülere Karşılıksız Verilmeli	4,76
2B Arazilerinin Satışı Köylülere Yapılmalı	71,43
Tapusu İşlemleri Yapılarak Kullananlara Verilmeli	23,81
Toplam	100,00

Özellikle orman içi ve çevresindeki köylerde arazinin kıt, gelir düzeyinin düşük ve yaşam koşullarının güç olması gibi nedenlerle fiilen tarım arazisi olarak kullanılan 2B arazilerinin satış olanaklarının zayıf olacağı sıklıkla gündeme gelmektedir. Ancak incelenen köylerde hem 2B arazilerinden yararlanan, hem de yararlanmayan hanelerin tamamının “bu arazilerin satışa çıkarılması durumunda alıcı olacaklarını” belirtmiş olmaları, söz konusu arazilerle ilgili güçlü yasal düzenleme yapılması ve satışa başlanmasına paralel elde edilebilecek gelir tahminlerinin tutarlılığının değerlendirilmesi ve uygulamanın başarısının ölçülmesi bakımından önemli bir bulgu olarak görülmektedir.

İncelenen köylerde halen 2B arazisini kullanmayan hanelerden ankete katılanların tamamı, 2B arazilerinin satılması durumunda alıcı olacakları belirtmişlerdir. Yararlanan hanelerin bu arazileri satın almak istemelerinin nedenleri; fiilen bu arazileri

kullanmaları veya bu arazilerden faydalanmaları (% 57,14), yeterli arazilerinin olmaması (% 40,86) ve diğer nedenler (% 2,0'sine göre arazinin uzun zamandan beri malik gibi işlenmesi, alışkanlık ve imar ve ihya edilen yerlerin başkalarının eline geçmesinin istenmemesi gibi) olarak tespit edilmiştir. Halen 2B arazilerinden yararlanmayan hanelerin bu araziler için potansiyel alıcı olma nedenleri ise; yeterli arazilerinin olmaması (% 40,68), başlıca gelir kaynaklarının arazi ve tarımsal faaliyet olması ve köylerinde işlemek için başka arazi kaynağının olmaması (% 51,14) ve köylerine dışarıdan başka kişilerin girmesinin istenmemesi (% 8,00) olarak tespit edilmiştir. Hem yararlanan, hem de yararlanmayan hanelere göre orman vasfını yitirmiş arazilerin satın alınma nedenleri esasen arazi varlığının kıtlığı ve başlıca gelir kaynağının tarım olmasından ileri gelmektedir. Ancak zaman içinde köylerin boşalması ve tarımın bir gelir kaynağı olarak öneminin daha da azalmasına paralel olarak orman vasfını yitirmiş arazilerin kullanıcı ve köylülere devrinde talep azalması biçiminde önemli bir sorun yaşanması söz konusu olabilecektir.

Türkiye’de orman vasfını yitirmiş arazilerin satışının yapılması ve bu yolla gelir elde edilmesi, özellikle 1990’lı yıllardan bu yana yoğun olarak tartışılmaktadır. Ancak bu arazilerin satış dışındaki yöntemlerle değerlendirilmesi de mümkündür. Satış dışı değerlendirme yaklaşımları, genellikle karar organları tarafından –daha önce de vurgulandığı gibi- hemen hemen hiç dikkate alınmamıştır. Halen 2B arazilerinden yararlanan ve yararlanmayan hanelere göre bu arazilerin satış dışında başkaca değerlendirilme yöntemleri de olabilecektir. Halen orman vasfını yitirmiş arazileri kullanan hanelerin % 53,33’üne satış dışında tercih edilebilecek değerlendirme yöntemi, bu arazilerin kullanıcılara hibe edilmesi, % 34,88’ine göre 2B arazilerinin kullanıcılar ve diğer köylülere uzun vadeli olarak kiralanması ve % 9,58’ine göre bu arazilerin mera olarak köylülerce ortak kullanımına izin verilmesi olarak önerilmiştir. Yararlanan hanelerin % 2,21’i ise mevcut uygulamanın aynen sürmesinin alternatif bir çözüm yolu olabileceğini belirtmiştir.

Yararlanmayan hanelerin % 47,62 gibi önemli bir çoğunluğu, bu arazilerin satışının yapılması yerine bunların öncelikle kullananlara ve ikinci aşamada bütün köylülere hibe edilmesini önerirken, % 23,81’i bu arazilerin mera olarak kullanıma izin verilmesini,

% 19,05'i uzun vadeli kiralama yöntemiyle bu arazilerin kullanıcılar ve diğer köylülerin kullanımına sunulmasını çözüm yolu olarak düşündüklerini belirtmişlerdir. Halen bu arazilerden yararlananların % 9,52'si ise bu konuyla ilgili fikrinin olmadığını belirtmiştir. .

2B arazilerinden hanelerin % 90,5'i ve yararlanmayan hanelerin ise % 28,6'sı hükümetin genel olarak ormancılık ve özel olarak 2B arazileri konusundaki politikalarında eksiklik veya yetersizlik olduğunu vurgulamaktadırlar. Yararlanan hanelerin % 57,9'una göre bu arazilerin kullanıcılarına satışının yapılmasına yönelik çalışma yapılamaması, % 31,6'sına göre 2B kapsamındaki arazilere konut yapılmasına izin verilmemesi ve % 10,5'ine göre 2B kapsamındaki arazilerin orman sınırları dışına çıkarılarak bütün köylülerin yararlanmasına açılmaması başlıca yetersizlik olarak değerlendirilmektedir. Yararlanmayan hanelerin % 52,3'üne göre 2B arazilerinin satışı için gerekli işlemlere başlanması ve kullananların bedelini ödememeleri ve % 47,7'sine göre köylerin yakın çevresinde özel mülkiyete konu arazi varlığının kısıtlılığı da dikkate alınarak 2B kapsamındaki arazilere konut yapılmasına izin verilmemesini önemli bir eksiklik olarak görmektedirler. İncelenen ilçede 2B kapsamındaki arazilere konut inşaatına izin verilmemesi, köylerde fiilen yaşayan hanelerden çok halen büyük şehirlerde ikamet etmekle birlikte orman içi ve çevresindeki köylerde ikinci konut özelliğine sahip dağ ve yayla evleri inşaatı yapmak isteyen köylerden önceden göç etmiş kişiler veya bu alanlara yeni taşınmak isteyen kişilerin engellenmesi, yeni 2B arazilerinin oluşmasının önlenmesi ve özellikle gelir düzeyi yüksek olan kişilerin hakkı olmadan orman arazilerinden kişisel yarar sağlanmasının önlenmesi bakımından sıkı denetime konu olduğu, ilgili idarelerin yönetici ve çalışanları tarafından sıklıkla vurgulanmaktadır.

5.8 İlgili Kamu ve Özel Kuruluşların Yönetici ve Uzmanlarının 2B Arazileri Konusundaki Görüşlerinin Değerlendirilmesi

Paydaşlar, kuruluşun ürün ve hizmetleri ile ilgisi olan, kuruluştan doğrudan veya dolaylı, olumlu ya da olumsuz yönde etkilenen veya kuruluşu etkileyen kişi, grup veya kurumlardır. Paydaş kavramı içinde; iç payda, dış payda ve müşteri bulunur. Dış

paydaş, kuruluştan etkilenen veya kuruluşu etkileyen kuruluş dışındaki kişi, grup veya kurumlardır. Kuruluş faaliyetleriyle ilişkisi olan kişi, diğer kamu ve özel sektör kuruluşları, kuruluşa girdi sağlayanlar, sendikalar, ilgili sektör birlikleri dış paydaşlara örnek olarak verilebilir. Kuruluştan etkilenen veya kuruluşu etkileyen kuruluşlar içindeki kişi, grup (varsa) veya (varsa) ilgili/bağlı kuruluşlardır. Kuruluşun çalışanları, yöneticileri ve kuruluşun bağlı olduğu bakan, iç paydaş paydaşlara örnek olarak verilebilir. Araştırmanın konusunu oluşturan orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirilmesi bakımından iç ve dış paydaş ve müşteri olarak değerlendirilebilecek kişi ve kuruluşların görüşleri değerlendirilmiştir. Burada orman idare ile ilgili olarak görüşülenler iç paydaş, orman idaresi dışındaki kişi ve kuruluşlar (tarım ilçe müdürlüğü, tapu ve kadastro müdürlükleri, muhtarlıklar, 2B arazisinden yararlanmayan köylüler) dış paydaş ve halen 2B arazisinden yararlananlar ise müşteri olarak değerlendirilecektir.

Araştırma kapsamında; Tarım İlçe Müdürü (Mehmet KUZDERE), Tapu Sicil Müdürü (Aydın IŞIK), Orman İşletme Müdürü (M.Sait YORULMAZ), Orman İşletme Müdür Yardımcısı (Yaşar DUMAN), belediye yöneticileri ve köy muhtarlarının görüşlerinden de yararlanılmıştır. Yerel uzmanların görüşleri kısaca aşağıda özetlenmiştir:

Kuzdere'ye göre (2009); 2B arazileri gerçekten sorunlu araziler olduklarından, bunlarla ilgili mutlaka kalıcı bir çözüm üretilmelidir. Söz konusu arazilerin rayiç bedel üzerinden kullanıcılarına satılmasının gerekli olduğu belirtilmektedir. İncelenen ilçede 2B arazileri çok uzun yıllar önce işgal edilmiş olduğundan şimdiki varisler bu arazinin nerede olduğunu bilmemektedir. Arazi fiyatları genel olarak düşük olduğu için köylüler bu kapsamdaki arazilerin nerede olduğuyla fazlaca ilgilenmemektedirler. İlçenin genelinde Çiftçi Kayıt Sisteminden (ÇKS) yararlanan toplam çiftçi sayısı 395 olup, bunun toplam çiftçilerin %40'ı olduğunu düşünmektedir. Bu rakam 104 köy ve bir beldeye sahip olan bir ilçe için gerçekten düşük olarak değerlendirilmektedir. Ancak bunun nedeni; ilçede arazilerin genel olarak veraset ve intikal işlemlerinin yapılmamış olmasıdır. Bilindiği üzere ÇKS'ye kayıt yaptırmak için tapu sicilinde veraset ve intikal işlemlerinin yapılmış olması gerekir. Veraset ve intikal işlemleri yapılmadığından ÇKS'ye kayıtlı çiftçi oranı oldukça düşük çıkmaktadır.

2B konusunda Işık'ın (2009) görüşleri is şöyledir: 2B arazileri zaten fiilen köylülerce kullanılmaktadır. Bu araziler kullanıcılarına satılmalıdır. Belli bir gruba yönelik özel yasalar olmamalıdır. Genel düzenleme yapılarak cari fiyat üzerinden bu araziler kullanıcılara devredilmelidir. Özellikle turizm bölgeleri ve kentlerde ise istihdamı artıracak satışlara öncelik verilmesi düşünülmelidir.

Yorulmaz ve Duman'a göre (2009); Kızılcahamam'da köylerin boşalması sonucu köy yerleşim yerlerinden uzakta bulunan 2B arazilerinin yaklaşık %80'i tekrar orman özelliğini geri kazanmıştır. Bundan dolayı ilgili komisyonlar tarafından 2B alanlarının yeniden tespit edilmesi gerekir. 2B kapsamındaki araziler fiilen kullananlara rayiç bedel üzerinden satılmalıdır. Bu satış işlemi ya Hazine (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından gerçekleştirilebilir, ya Çevre ve Orman Bakanlığı ya da her iki kurum tarafından ortak yapılabilir. Orman vasfını kaybetmede temel alınan 31.12.1981 tarihi artık değiştirilmemelidir. Yeni Anayasa yapılsa bile bu tarih artık sabit kalmaması halinde yeni 2B arazilerinin oluşması ve orman tahriplerinin hızlanması önlenemeyecektir. Yüksek yargı organları da bu tarihi benimsemiştir. Yargının da bu tarih değişikliğine ilişkin düzenlemeleri iptal etme ihtimali çok yüksektir.

2B arazilerinin satışının yapılabilmesi için ilk aşama bu arazilerin Devlet adına tescil işlemlerinin yapılmasıdır. Arazilerin yerleşim yerlerine göre ada ve parsel no'ları ile yüzölçümü belirli olmalıdır. Daha sonra kullanım kadastro yapılmalı ve araziler niteliklerine göre bölümlenmelidir. Bu aşamalardan sonra değer tespit komisyonları kurulmalı ve bu değer tespitinden sonra arazilerin nasıl satılacağı yasa koyucu tarafından belirlenmelidir. Kullanıcısına doğrudan mı satılacak yoksa ihale yoluyla mı satılacak buna yasa koyucu karar verecektir. Tescil olmadan satış asla mümkün olmaz. Orman alanlarının tamamının en az 10 yılda bir kere hava fotoğrafları çekilmektedir. Komisyon önce orman alanlarının sınırını tespit eder. Sonra değerlendirme uzmanları (bilirkişiler aracılığıyla) değerlendirme yapılır. Bilirkişiler bu arazilerin kimin tarafından ne zamandan beri kullanıldığına ilişkin bilgileri verir. 1950'li yıllara ait haritalara bakılır, üç boyutlu görüntülere bakılır, askeri haritalar incelenir. Arazinin fiili durumuna da bakılır. Arazinin üzerinde orman var mı yok mu yerinde tekrar incelenir. Diğer bir ifadeyle konuyla ilgili bütün veriler ortaya konulmalı ve uzmanların katılımı ile bu

alanlar yeniden tespit edilmeli ve tespit edilen alanların tescili ve değerleme işlemleri sırasıyla yapılmalıdır.

Yabancı ülkelerde de orman alanlarına tecavüzlerin olduğu, ancak kırsal alanların boşalmasına paralel bu yerleşimlerdeki orman arazilerinde tahrip ortadan kalkmış ve kentlerin yakın orman arazilerinin işgal edildiği gözlenmiştir. Bu süreç 1950-1970 döneminde batı ülkelerinde sürekli ve etkin bir kontrol mekanizması ile durdurulmuştur. Türkiye’de arazi kullanım kadastrosu yapılmadan orman alanlarının tespit edilmesiok sakıncalıdır. şöyle ki; tarım için kullanılabilecek ya da eğimi %10’larda olan orman arazilerini yağmadan, işgalden korumak gerektenok zordur. nce arazi kullanım kadastrosu yapılmalıdır. Nereler tarım arazisi, nereler orman, nereler yerleşim, nereler mera vb. belirlenmelidir. %20 eğimin altındaki yerlerin orman olması sakıncalıdır. Bu alanların başka amaçlarla kullanımı daha ekonomik olabilir. Mesela Kızılcahamam şehir merkezinde yerleşim için yeterli arazi yoktur. Kıraç yerler orman sayılıyor bu alanların yerleşime açılması daha uygun olur.

Ormanları belirleyen haritalar 1938 yılında hazırlanmıştır. Günümüzde mahkemeler bu haritalardaki tanımlara uyuyorlar. Örneğin eğer 15 adım gittim yazıyorsa haritada hakim 15 adım gitme şartını arıyor. Haritalarda ne yazıyorsa hakim yazılı olan kuralı aynen uyguluyor. Haritalar ve ölçümler teknolojiden de faydalanarak ivedilikle güncellenmelidir.

6. TARTIŞMA VE SONUÇ

Türkiye’de orman arazisi, 1937 yılından itibaren Anayasal güvenceye kavuşmuş, ancak anayasalar ve yasalarda yer alan düzenlemelerle ormanların korunamadığı hem orman istatistikleri, hem de bu araştırmada incelenen çalışmalarda ortaya konulmuştur. Orman yönetiminde katı devlet işletmeciliği uygulanan sistemde çalışmada detaylı şekilde anlatıldığı üzere, çeşitli nedenlerle orman sınırları dışına çıkarmaya imkân veren yasal düzenlemeler yapılmıştır. Orman sınırları dışına çıkarmaya izin veren ilk düzenleme 1956 yılında yapılmıştır. Bu tarihten itibaren birçok defa orman sınırları dışına çıkarmaya imkân veren düzenlemeler yapılmıştır. Bu noktadaki esneklikler hızla şehirleşen ve çarpık kentleşen Türkiye’de yeterli arsa temin edilememesi nedenleriyle yerleşim için en kolay yer olan ormanların işgaline yol açmıştır. Orman arazilerinin etkin bir biçimde korunamaması ve arazileri fiilen işgal edenlerin herhangi bir bedel ödememeleri de dikkate alındığında, bu arazileri işgal edenlerin adeta ödüllendirildiği bir durum ortaya çıkmış ve bu yaklaşım kentsel kesim ve kırsal alanlarda orman arazilerinin tahrip edilmesi sürecini hızlandıran başlıca etken olmuştur.

Türkiye’de orman vasfını yitirmiş arazilerin kullanıcılar tarafından zaman içinde köy senedi ve diğer yasal geçerliliği olmayan belgeler ve hatta el sıkışılarak başka kişi ve kuruluşlara piyasa koşullarına oranla nispeten düşük bedellerle satıldığı bilinmektedir. Fiilen kullandıkları arazilerin mülkiyet hakkına sahip olmayan kişiler, arazileri kullanarak fayda elde etmenin ötesinde, bu arazilerin satışını da yaparak gelir avantajı elde etmiş ve bu süreç merkezi yönetim ve taşra örgütleri tarafından durdurulamamıştır. Uzun süre işgal edilen yerlerin mülkiyet sorununun çözülmemiş olması nasıl olsa af çıkar beklentisiyle yeni işgallere de zemin hazırlamıştır. Bu şekilde devam eden işgaller sonucu 2B arazileri üzerine turizm işletmeleri, sanayi siteleri, ticaret işletmeleri, kamu binaları, tarım alanları ve yerleşim yerleri (örneğin, Sultanbeyli ve Kızılcahamam gibi) inşa edilmiştir. İşgal edilen bu yerlerin artık orman vasfını tekrar geri kazanması mümkün görülmemektedir. Günümüze kadar bu kapsamdaki araziler bedel ödmeden kullanılmış ve bu arazilerin kullanıcıları bir anlamda haksız bir kazanç veya rant benzeri elde etmişlerdir. Resmi olmayan yollarla yapılan alım-satım işlemlerinden, işgalciler tek kuruluş ödemedikleri yerlerin satışından gelir kazanmaktadırlar. Burada satanlar

kazanmakta, alanlar riski nedeniyle görece düşük fiyattan satın alarak bir kar sağlamakta, Devletse vergi bile alamadığı bu yerlere altyapı hizmeti götürmektedir. İşgal edilen bu yerlerin tekrar geri alınması neredeyse imkânsız olduğuna göre buraların kullanıcılarına (işgalcilere) objektif esaslara göre belirlenecek bir değerden satılması en uygun yol olarak görülmektedir.

Türkiye’de orman vasfını yitirmiş arazilerin satış ve diğer yöntemlerle değerlendirilmesi, haksız kazanç elde edilmesinin önlenmesi bakımından anayasa ve yasalarla yeni düzenleme yapılması, bu alanlarla ilgili yapılacak işlemlerin detaylı olarak tanımlanması ve yeni orman tahriplerinin önlenmesini sağlayıcı düzenlemeler de açıkça tanımlanmalıdır. Türkiye’de son 15-20 yılda yaşanan esas tartışma, 2B arazilerinin kullanıcılar ve diğer kişi ve kuruluşlara satışının yapılmasıdır. Ancak kentsel kesimdeki 2B arazilerinin nispeten yüksek bedel ile satışı ve gelir elde edilmesi olasılığı oldukça yüksek olarak değerlendirilmektedir. Halen kadastrusu yapılan yerlere göre 68 ilde yaklaşık 3500’e yakın yerleşim yerinde 473.419 ha 2B kapsamında arazi bulunmakta ve bunun orman arazisi içindeki payı % 2,23’tür. Bu orana göre orman vasfını yitirmiş arazilerin orman kapsamından çıkarılmasının, orman arazisi miktarında önemli bir kayba neden olmayacağı açıktır. Ancak bu alanda yapılacak düzenlemeler ve işgal altındaki arazilerin satışının yapılması, özellikle büyükşehirlerde ve kıyı kesimlerde yeni orman tahriplerini tetikleyici bir etki yapılabileceğinden endişe edilmektedir. Diğer önemli bir husus ise, kadastro çalışmalarının tamamlanmasına paralel 2B arazilerinde artış olması beklenmesidir. Tarımsal üretim amaçlı olarak kullanılan 2B arazilerinin toplam orman vasfını yitirmiş arazi varlığı içindeki payı % 74,14’dür. Buna göre mevcut 2B arazilerinin çoğunluğunu orman içi ve çevresindeki yerleşim yerlerindeki araziler oluşturmaktadır. Hemen satışı yapılabilecek 31.434 ha, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından ifrazı yapılan 43.962 ha arazi, satışı yapılamayan 37.261 ha arazi ve belediye alanı içinde olan 2B kapsamındaki 5.827 ha arazinin çoğunluğunu kentsel ve endüstriyel yerleşim yerlerinin oluşturduğu düşünülmektedir. Yerleşim amaçlı olarak kullanılan 2B kapsamındaki arazilerin satışının yapılması ve özellikle yüksek gelirli bireylerin/hanelerin oturdukları arazilerin satışından önemli ölçüde gelir elde edilmesi olanaklı görülmektedir. Bu tür arazilerin satışından yüksek gelir elde edilebilmesi için; öncelikle satışların fiilen bu arazileri

kullanıcılar (işgalciler) dışındaki kişilerin alımına olanak verilmesi, rekabet ortamının yaratılması, değerlendirme işlemlerinin alanında uzman kurumlarca yapılması, işlemlerde şeffaflık sağlanması, fiilen bu arazileri kullananların satın almaları halinde geriye doğru işgal bedeli de belirli ölçülerde satış bedeline yansıtılmalı, yerleşim yerlerine göre farklı taşınmaz değerlendirme (satış, kiralama ve diğerleri) yöntemlerinin uygulanması gerekli olacaktır.

Türkiye 2B arazilerinin düşük bir kısmı yüksek rant getiren kullanımlara tahsis edilmiş iken, arazi varlığının büyük bölümü rantı görece olarak daha düşük olan kullanımlara veya orman köylülerinin kullanımına ayrılmıştır. Orman içi ve çevresindeki köylerin ekonomik durumları dikkate alındığında, mevcut veriler yeterli olmamakla birlikte, 2B kapsamındaki arazilerin satışı yoluyla yüksek miktarda gelir sağlanması gerçekçi görülmemektedir. Türkiye’de 2B kapsamında arazilerin değerlendirilmesi ve değerlemesinin yapılabilmesi için il, ilçe ve köy düzeylerinde yeterli veri bulunmamaktadır. Köylerin sınırları içindeki mevcut 2B arazilerinin köylülere bedelsiz devri ve kentlerde ise işgal altındaki arazilerin rayiç bedel üzerinden kullanıcılar ile diğer kişi ve kuruluşlara satışının yapılmasıdır. Orman köylülerinin milli gelir içindeki payının düşük olduğu ve yaşam koşullarının güç olduğu ve bu arazileri peşin bedel ile satın alma olanaklarının kısıtlı olduğu tartışma konusu yapılmaktadır. Ancak incelenen köylerde halen 2B arazilerinden yararlananlar ve yararlanmayan, iç ve dış paydaşların hemen hemen tamamı orman vasfını yitirmiş arazilerin satış dışında başka değerlendirme yöntemlerinin de olduğunu ve satışın yapılmasının merkezi idare tarafından benimsenmesi halinde alıcı olabilecekleri ortaya konulmuştur.

İncelenen 2B arazisinden yararlanan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,5 da olarak saptanmıştır. İşletme arazisinin % 61,5’ini orman vasfını yitirmiş araziler (2B) oluşturmaktadır. 2B arazilerinin kullanılan arazi içindeki payı oldukça yüksek olup, halkın geçimini sağlamasına önemli katkısı söz konusudur. İncelenen 2B arazisinden yararlanmayan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,2 da olarak saptanmıştır. İncelenen her iki grupta da hanelerin fiilen işledikleri arazi varlığı, ülke ortalamasından yaklaşık 4 kat daha düşüktür. Araştırma yapılan bölgede kiracılık ve ortaklıkla arazi işleminin ise düşük düzeyde kaldığı tespit edilmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazileri

kullanan hanelerin % 85,7'si ve kullanmayan hanelerin ise % 80,9'u fiilen işledikleri arazi varlığının geçimlerini sağlamak için yeterli olmadığını beyan etmişlerdir. Orman içi ve çevresi köylerinde hanelerin fiilen işledikleri arazi varlığının oldukça düşük düzeyde kaldığı ve işletmelerin yakın gelecekte arazilerini büyütme eğilimlerinin olmadığı, mevcut arazi varlığının da genellikle parçalı, eğimli ve dağınık olduğu gözlenmiştir.

Hane başına düşen ortalama nüfus 2B kapsamındaki arazilerden yararlanan hanelerde yaklaşık 4 kişi olup, bunun % 45,2'si kadın ve kalan kısmı erkek nüfustur. 2B kapsamındaki arazilerden yararlanmayan hanelerde ise ortalama nüfus 4 kişi olup, bunun % 45,9'u kadın ve kalan kısmı erkeklerden oluşmaktadır. Hane başına düşen nüfusun yararlanan hanelerde % 54,6'sı ve yararlanmayanlarda ise % 45,7'si ekonomik faaliyetlerin yönlendirilmesi açısından önem taşıyan 15-65 yaş grubu nüfus oluşturmaktadır. 2B arazilerinden yararlanan ve yararlanmayan hanelerdeki işgücü varlığının önemli bir kısmının atıl kaldığı, tarımsal faaliyetler ve ormancılık alanlarında değerlendirilemediği ileri sürülebilir. Hanelerde okur-yazarlık oranı yararlananlarda % 94 ve yararlanmayanlarda % 94,8 olmuştur. Hanelerin incelenen köylerde genellikle 50 yıldan daha uzun sürelerle ikamet ettikleri saptanmıştır. 2B'den yararlanan hanelerde incelenen köylerde 30-50 yıl arasında ikamet edenlerin oranı % 33 ve yararlanmayan hanelerde % 19 olmuştur. İncelenen köylere son 30 yılda yerleşen yeni hane bulunmamaktadır. İncelenen köylerde, 1950-1970 döneminde dışarıdan göç almış iken, tarımın öneminin azalması ve işlenerek tarım yapılabilecek arazi varlığının kıtlığı nedeniyle köyler dışarıdan göç almamakta ve dışarı göç vermektedirler.

İncelenen ilçede toplam 46.228.251 m² 2B kapsamında arazi bulunmakta olup, tarım arazisi olarak kullanılan 2B arazilerinin ilçedeki toplam 2B arazileri içindeki payı % 96,2 ve otlak ve çayır olarak kullanılan arazilerin payı ise % 1,6 olarak tespit edilmiştir. İlçede mevcut 2B arazilerinin kentsel kesimde % 1,3'ü ve kırsal alanda (köy yerleşim yeri, dağ ve yayla evleri olarak) ise % 0,9'u iskan alanı olarak kullanılmaktadır. Araştırma sonuçları 2B alanlarının hanelerin gelirlerinin içindeki payının oldukça yüksek olduğunu göstermektedir. Köylülerin başka yerleşim yerlerine göç etmeleri ve yeniden iskan edilmeleri kısa dönemde mümkün görülmediğine göre, 2B arazilerini bir

anlamda kullanmak zorunda olmaları ve bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri dışında başka gelir kaynaklarının kısıtlı olması, potansiyel alıcı sayısının yüksek olmasına neden olmaktadır. Diğer önemli bir konusu ise ilçe merkezinin büyük kentlere yakınlığı, köylerde ikinci konut talebinin yüksek olması ve gelecek yıllarda arazi değerinin hızla artacağına beklenmesi gibi nedenlerle araziye olan talebin nispeten yüksek olmasıdır. Bu koşullarda araziye olan talep önemini korumakta ve hatta artış göstermektedir. Ancak özellikle kent merkezlerine uzak ve yaşam koşullarının incelenen ilçe koşullarından daha ağır olduğu orman içi ve çevresindeki köylerde, elde edilen gelirle asgari yaşam standardının bile yakalamadığı bilinmekte ve geçinmek için yeterli geliri olmayan bu tür orman köylülerinin gelirinden tasarruf yaparak 2B arazilerini satın almaları mümkün görülmemektedir. Bir başka ifadeyle Hükümetin 2B arazilerinin satışından elde etmeyi umduğu yüksek geliri orman köylülerinden elde etmesi olası gözükmemektedir. Hatta bazı yerleşim yerlerinde çok önceleri işgal edilen arazilerin satılmadığı ve gelir getirme kapasitesinin de düşük olması nedeniyle orman idaresinde işgalci gözüken kişilerin varisleri de bilinmemektedir. Ancak kentlerde bulunan 2B arazilerinin satışından beklenen gelirin elde edilip edilemeyeceği konusu bu çalışmada ele alınmamıştır. Türkiye’de 2B arazileri ile ilgili tek tip bir düzenleme yerine alternatif değerlendirme olanaklarını içeren ve katılımcı yaklaşımlara gereksinim olduğu ortaya çıkmaktadır.

Teknolojinin hızına ayak uydurmanın neredeyse imkansız olduğu günümüzde sadece orman arazilerinin değil, bütün ülkenin kadastro faaliyetlerinin bitirilememiş olması ciddi bir eleştiri konusudur. Ülke genelinde arazi kullanım planlaması yapılarak, kadastro faaliyetlerinin biran önce tamamlanması gerekmektedir. Hangi arazilerin orman arazisi, hangi arazilerin orman sınırları dışında kaldığı değil kesin olarak ortaya konulmalı ve bu tespite göre ülke, bölge, il, ilçe ve köy düzeylerinde arazi kullanım planlaması yapılarak 2B arazilerinin bu kapsamda değerlendirilmesi biçimlerinin tespit edilmesi ideal bir uygulama olacaktır. Ancak bu işlem uzun zaman alacak ve bu işlemin tamamlanmasının beklenmesi de bazı alanlarda yeni 2B arazilerinin oluşmasına neden olabilecektir. Ulusal, bölgesel ve yerel düzeylerde orman vasfını yitirmiş arazilerin ölçüm işlemleri tamamlandıktan sonra orman arazilerine kamu ve özel kesimlerden

olabilecek en küçük bir tecavüze bile izin verilmemelidir. Orman kadastro bitirilinceye kadar 2B uygulaması devam edecektir.

Türkiye’de 2B arazilerinin satışı ve bu işlemde yapılacak değerleme çalışmaları ile ilgili olarak birçok sorun yaşanmaktadır. 2B kapsamındaki arazilerin satışı ve değerlendirilmesi ile ilgili olarak; güçlü yasal altyapı kurulması, değerlendirme ve satış işlemlerini yapmaya yetkili kuruluşların tespiti, 2B arazilerinin satış gelirlerinin kullanım amaçlarının tespiti, değerlendirme işlemleri çerçevesinin çizilmesi ve özellikle işgal altındaki arazilerin değerlendirme niteliğinin açıklanması ve 2B arazilerinin satışı dışındaki yöntemlerin değerlendirilmesi gerekli görülmektedir. Üstelik bu alanlarda yapılmış bilimsel araştırma sayısının çok az olduğu bilinmekte olup, bu alanda ulusal düzeyde bilimsel araştırmalar yapılmasına gereksinim bulunmaktadır.

Kentsel ve kırsal alanlardaki 2B arazilerinin satış ve diğer amaçlarla değerlendirilmesine yönelik değer tespit çalışmalarında; gelir, piyasa ve maliyet yöntemleri kullanılabilir. Ancak rasyonel işlem yapabilmek için bunlara ilave olarak reel opsiyon ve ödeme istekliliği ölçütlerinin de bilinmesine gereksinim olacaktır.

Orman içi ve çevresi yerleşim yerlerinde arazi alım-satımı; düşük gelir, azalan nüfus, arazinin kıt olması, tarım dışı gelir kaynaklarının olmaması ve tapu ve kadastro sorunları gibi nedenlerle ya hiç yapılmamakta ya da çok nadiren yapılabilmektedir. Bu nedenle Türkiye’de özellikle kırsal arazilerin değerlemesinde gelir yöntemlerinde artık gelir ve gelir çarpanlarının kullanılması zorunlu olacaktır. Ancak Türkiye’de gelir yöntemine göre değerlemede denildiği zaman sadece artık gelir veya direkt kapitalizasyon yöntemi bilinmekte ve diğer gelir yöntemlerinin teorik esasları ve uygulamaları bilinmemektedir. Ancak 2B arazilerinin değerlendirilmesinde gelir çarpanları yöntemi sıklıkla kullanılmakta ve pratik yaşamda değerlendirme sonuçlarının müşteriler veya paydaşlar tarafından anlaşılmasını oldukça kolaylaştıran bir yöntem olarak görülmektedir. Bununla birlikte bu yaklaşımlarda belirli bir yerleşim yerinde geçerli çarpan katsayısının tespiti için yeterli sayıda benzer taşınmazların alım-satım bilgileri ile kira ve gelir verilerine gereksinim olmaktadır. Çarpan katsayılarını kullanarak saptanan değerler; birer rehber veya gösterge olarak kullanılabilirler. Bu yaklaşımlar

kullanılarak elde edilen sonuçlardan, diğer yöntemlerle belirlenen değerleri desteklemek için yararlanılabilir. Araştırma sonuçları, özellikle brüt gelir çarpanına dayalı olarak tahmin edilen değer, artık gelir ve net gelir çarpanına göre saptanan değerlerden belirli ölçülerde farklılaştığını göstermektedir. Bu koşullarda değerlemede mutlaka direkt kapitalizasyon, brüt ve net gelir çarpanlarının birlikte kullanılması, hata olasılığının azaltılması bakımından zorunlu görülmektedir.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirme işlemlerinde gelir çarpanları yaklaşımlarında brüt gelir ve efektif gelir çarpanları kullanılarak tespit edilecek değerlerin kaba veya yaklaşık değerler olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Özellikle parsel düzeyinde yapılacak değerlendirme bu yaklaşımlar kolaylıkla kullanılabilir. Bu iki yaklaşımda taşınmazlara ilişkin faaliyet giderleri ihmal edilmekte veya taşınmazların faaliyet giderlerinin aynı düzeyde olduğu varsayılmaktadır. Ancak pratikte arazilere göre üretim giderlerinin farklılık gösterdiğine sıklıkla rastlanmakta ve sonuç olarak net faaliyet geliri üzerinden taşınmazların saptanan değerleri, brüt gelir, potansiyel brüt gelir ve efektif gelir çarpanlarıyla saptanan taşınmaz değerlerinden farklılık gösterebilmektedir. Araştırma sonuçları, bu ilişkiyi açıkça ortaya koymakta ve brüt gelir be net gelir çarpanlarına göre saptanan değerler arasındaki farklılaşmanın nedenlerini de açıklamaktadır. Bu bakımdan orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı, kamulaştırma, kredi işlemleri ve gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanım analizlerine yönelik araştırmalarda net faaliyet geliri üzerinden işlem yapılması daha gerçekçi olacağı gözden uzak tutulmamalıdır. Gelir çarpanları yaklaşımında; taşınmazın net faaliyet geliri, net gelir çarpanı ile çarpılarak saptanan değer ile net gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle saptanan artık gelir değeri birbirine eşit olacaktır. Ancak gerek çarpan katsayılarının analizi için belirlenen alım-satım değerleri bilinen taşınmazlar, gerekse gelir değerleri saptanacak taşınmazlar için faaliyet giderlerinin analizinde yapılabilecek olası hatalar, saptanan değer, gerçek veya olması gereken değerden büyük ölçüde farklı bulunmasına neden olabilmektedir (Tanrıvermiş 2008a).

2B arazilerinin satışı bir çözüm olarak düşünüldüğünde; üzerinde durulması gereken bir diğer konu uzun yıllar (minimum 28 yıl) bu arazileri kullananlardan ecir misil alınıp alınmayacağıdır. Bu konu mutlaka yapılacak yasal düzenlemelerle açıklığa

kavuşturulmalı ve yapılacak işlemlerde şeffaflık sağlanması bakımından önemli görülmektedir.

Orman vasfını kaybetmiş yerler tespit edilirken orman bütünlüğünün bozulmamasına dikkat edilmelidir. Orman arazileri içinde yer alan bir adacığın orman vasfını yitirmesi orman sınırları dışına çıkarma için tek başına yeterli olmamalıdır. Orman sınırları dışına çıkartılacak yerler çevresiyle birlikte düşünülmelidir. Bir yerin 2B olarak tescil edilmemesi etrafındaki orman bütünlüğüne zarar vermemelidir. Bilindiği üzere Türkiye’de genel bir eğilim olarak kırsal kesimden kentlere göç devam etmektedir. Araştırma sonuçları, yıllar önce 2B olarak tescil edilmiş yerler köylerin boşalması nedeniyle tekrar orman vasfını geri kazandığını da göstermesi bakımından önemli görülmektedir. Orman sınırları dışına çıkarma işlemi yapılırken, bütün arazilerin yeniden tespit edilmesi bu bakımdan önem taşımaktadır.

Ormanlara işgal denilince ilk akla gelen orman köylüleri tarafından yapılan işgaldir. Oysa rakamlar ürkütücü olan işgalin orman köylülerince değil şehirlerde yapılan işgal olduğunu göstermektedir. Hatta yukarıda da açıkladığımız üzere köylerde göç sonrası orman vasfını kaybetmiş araziler tekrar orman vasfını geri kazanabilmektedir. Sürdürülebilir orman yönetiminde orman ekosistemlerinin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik politika önerileri olarak; çeşitli küçük ölçekli gelir yaratıcı etkinlikleri desteklemek için kredi ve karşılıksız yardım sağlanması; orman köylerinde hayvancılığı kısıtlayan sorunlara, bozuk ormanlarda denetimli otlatma uygulaması gibi alternatif çözümler üretilmesi ve orman köylülerinin, yerel yetkililerin, karar vericilerin ve turizm organizatörlerinin katılımlarıyla eko-turizme yönelik projelerin geliştirilmesi bu önerilerden bazılarıdır. Alternatif gelir olanakları yaratılarak ormanlar üzerindeki baskı azaltılabilecektir.

Oluşmuş 2B arazilerinin satışı tamamlandıktan sonra yeni 2B alanlarının oluşmaması için gerekli her türlü önlemler alınmalıdır. Ormanların sınırları belirlenmeli ve kadastro işlemleri tamamlanmalıdır. Her ne sebeple olursa olsun orman sınırları dışına çıkarmaya asla izin verilmemelidir. Verimli tarım arazilerinin dahi yapılaşmada kullanıldığı Türkiye’de orman arazisinden tarım arazisi açma fikri de yeniden gözden geçirilmelidir.

2B arazilerinin satışından elde edilecek gelirin ormanların tüm toplumun malı olduğu gerçeğinden hareketle, elbette orman köylüsünün kalkınmasına belli bir pay ayrılmalı, ağaçlandırma faaliyetlerinde ve bütün topluma yarar sağlayacak alanlarda kullanılmalıdır. Dünyada ve özellikle Avrupa'daki uygulamalar da dikkate alınarak ormanların devletçe işletilmesi yanında işlettirilmesi de üzerinde durulması gereken bir konudur.

Günümüzde ormanların devlet tarafından etkin bir biçimde korunamadığı, kamu ve özel kuruluşlar ve kişilerce orman arazilerinin tahrip edildiği bilinmektedir. Katılımcı orman yönetimi açısından kaynakların korunması ve sürdürülebilir gelişiminin sağlanması için toplumda bilinçlenmenin, ilginin, katılımın, katkı ve halk desteğinin güçlendirilmesi gerekli görölmektedir. Ormanlar sadece yasalarla ve cezalarla korunamayacağına göre, bu noktada gerekli eğitim ve bilinçlendirme faaliyetleri de yapılmalıdır. Koruma sadece orman teşkilatının değil tüm vatandaşların etkin katılımıyla sağlanabilir. Ormanların geçmiş kuşaklardan miras değil, gelecek nesillerden emanet alındığının tüm toplumca anlaşılması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Açıl, A.F. ve Demirci, R. 1984. Tarım Ekonomisi Dersleri, A.Ü.Ziraat Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Adam, W. 1989. Dairy Farm Valuation and the Gross Income Multiplier, The Canadian Appraisers (Summer 1989), <http://www.aicanada.ca/e/articles>; Erişim tarihi:01.07.2008.
- Alkan, S. ve Toksoy, D. 2008. Orman Köylerinde Sosyo-Ekonomik Yapı: Trabzon İli Örneği, Kastamonu Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 2008, 8 (1): 37-46. Kastamonu.
- Alkan, Z., 1972. Zirai İnşaat, Genişletilmiş İkinci Baskı, A.Ü. Yayınları No: 252/A, Ders Kitapları Serisi:20, Erzurum.
- Anonim. 2009, http://www.ankara.gov.tr/turkce/konu_detay.aspx?uid=163. Web sitesi, Erişim Tarihi: 03.01.2009.
- Anonim. 1961. 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, TC Resmi Gazete, Tarihi: 10.01.1961; Sayı: 10703-10705.
- Anonim. 1972. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, TC Resmi Gazete Tarih:15.3.1972, Sayı:14129.
- Anonymous. 1983. The Appraisal of Rural Property, American Institute of Real Estate Appraisers, Chicago, Illinois, USA.
- Anonim. 1988. Türkiye de Üretilen Tarım Ürünlerinin Üretim Girdileri ve Maliyetleri Rehberi. T.O.K.B.,Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Anonim. 2001. Türkiye’de Bazı Bölgeler İçin Önemli Ürünlerde Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyetleri, TEAE Yayınları, Yayın No: 64, 248 s., Ankara.
- Anonim. 2003a. İddialar ve Gerçekler, Ormanlarımıza Sahip çıkılım Birliği Yayını, 5-27s., Ankara.
- Anonim. 2003b. Orman Kanununun 2/B Maddesinin uygulanması ve Değerlendirilmesindeki Sorunlar, Orman Mühendisleri Odası Yayını, 12-34,45-63s., Ankara.
- Anonim. 2003c. Milliyet Gazetesi 22.02.2003.
- Anonim. 2004. Ormanların Korunması Hakkında Sayıştay Raporu Sayıştay Başkanlığı Yayını, 67s., Ankara.
- Anonim. 2005. Sabah Gazetesi 18.04.2005.
- Anonim. 2006a. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, TC Resmi Gazete, Tarih: 6 Mart 2006, Sayı: 26100
- Anonim. 2006b. 2B Sorunu Gerçekler – Öneriler, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yayını, 14-15, 45-48 s., Ankara.
- Anonim. 2007a. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII, No: 53), T.C. Resmi Gazete, 2 Ağustos 2007, Sayı: 26601
- Anonim. 2007b. DPT Ormancılık Özel İhtisas Komisyonu Raporu, 18-25s., Ankara.
- Anonim. 2007c. <http://www.cevreorman.gov.tr/orkoy/orkoy2b.htm>. Web sitesi, Erişim tarihi: 14.12.2007.
- Anonim. 2009a. <http://www.muzaftereker.com/Kizilcahamam/cografya/iklim.htm>, Erişim Tarihi: 14.01.2009

Anonim. 2009b. <http://www.ogm.gov.tr/bulten/bulten1.htm>. Web Sitesi, Erişim tarihi: 16.01.2009

- Aras, C. 2002, Açıklamalı-İçtihadî Orman Kanunu, Adil Yayınevi, 7s., Ankara.
- Aslankara, M.S. 2000, Cumhuriyetimizin 75.Yılında Ormancılığımız, Orman Bakanlığı Yayın Dairesi Başkanlığı Yayın no: 120, 17-19s., Ankara.
- Ayanoğlu, S. 2003, Kentlerde Orman Niteliğini Kaybeden Arazilerin Hukuksal Durumu, Orman Kanunun 2/B Maddesinin Uygulanması ve Değerlendirilmesindeki Sorunlar, 21-36s., Ankara.
- Aykut, N.O. 2001, Orman Arazilerinin Ölçümlerinde GPS'ten Yararlanma. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi, 1, 73-75s., İstanbul.
- Başpınar, V. 1999. Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Yerlerin Hukukî Durumu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 48, Sayı: 1-4:187-212s., Ankara.
- Boehlje, M.D. and Eidman, V.R. 1984. Farm Management, John Wiley and Sons Inc., USA.
- Boykin, J.H. and Gray, M.T. 1994. The Relevance and Application of the Gross Income Multiplier, Appraisal Journal, April (1994):12-21.
- Böke, V. 2003. 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Bulutoğlu, K. 1997, Kamu Ekonomisine Giriş Devletin Ekonomik Bir Kuramı, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2007. Türkiye’de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2007):42, Sayı:4:38-63, Ankara.
- Doğrusöz, B. 2002. Emsal Kira Bedeli Nedir? Ne Değildir?, Dünya, 24.01.2002.
- Duman, Y. 2009. Sözlü Görüşme, Orman İşletme Müdürlüğü Kızılcahamam/Ankara.
- Engindeniz, S. 2001. Meyve Arazilerinin Değer Takdirinde Uygulanabilecek Esaslar: İzmir’in Tire İlçesinde İncir Arazilerinin Değer Takdiri Üzerine Bir Araştırma, Türkiye Ziraat Odaları Birliği Yayın No:214, Ankara.
- Epley, D.R. and Rabianski, J., 1981. Principles of Real Estate Decisions, Addison-Wesley Publishing Company, California, USA.
- Eraslan, İ. 1983. Ormancılık Bilgisi, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Yayınları, 3146/343, İstanbul.
- Erkuş, A., Bülbül, M., Kıral, T., Demirci, R. ve Açıl, A.F. 1995. Tarım Ekonomisi, A.Ü.Z.F. Eğitim, Araştırma ve Geliştirme Vakfı, Yayın No: 5, Ankara.
- FAO, 2007. <http://www.fao.org/docrep/003/x6953e/X6953E05.htm>. Web sitesi Erişim Tarihi: 15.03.2007.
- Gülcan, O. 2002. Orman Arazilerinin Yönetimi. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi, 2-4,9s., İstanbul.
- Güloğlu, Y. 2002. Orman Arazilerinin Turizm Yatırımlarına Açılmasının Hukuksal Çerçevesi. Yüksek Lisans Tezi. Kırıkkale Üniversitesi, 5, 105-108s., Kırıkkale.
- Gülten, Ş.1989. Kıymet Takdirinde Gelir ve Piyasa Değerleri Yöntemleri (Bilirkişilik), A.Ü.Z.F. Ders Notu:77, A.Ü.Z.F. Ofset Basımevi, Erzurum.
- Gülten, Ş. 1994. Kıymet Takdiri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş İkinci Baskı, A.Ü. Yayınları:435, Z.F. Yayınları No:202, Ders Kitapları Serisi:29, A.Ü.Z.F. Ofset Basımevi, Erzurum.

- Günday, M. 1997. İdare Hukuku, İmaj Yayınevi, 20s., Ankara.
- Gündoğmuş, E., Tanrıvermiş, H. ve Arısoy, H. 2001. İç Anadolu Bölgesi'nde Tarımsal Ürün Maliyetleri, İçinde:Türkiye'de Bazı Bölgeler İçin Önemli Ürünlerde Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyetleri, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No: 64, 9-56s., Ankara
- Gündoğmuş, E. ve Tanrıvermiş, H. 2001. Doğrudan Gelir Desteği Uygulaması İçin Başlangıç Verileri (Baseline) Oluşturma ve Pilot Uygulamanın Değerlendirilmesi Projesi: Ankara İli Polatlı İlçesi Örneği, İçinde: Doğrudan Gelir Desteği Uygulamasının İzleme ve Değerlendirmesi, Eds.: A. Bayaner, A.Koç, H. Tanrıvermiş, E.Gündoğmuş, N.Ören ve B.Özkan, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No: 57, 38-72s., Ankara.
- Günes, T. ve Arıkan, R. 1988. Tarım Ekonomisi İstatistiği , A.Ü. Ziraat Fakültesi Yayınları, ayın No: 1049, Ankara.
- Güneş, T., Kıral, T., Arıkan, R., Bülbül, M., Çetin, B., Tatlıdil, F.F., Albayrak, N., Meşhur, M. ve Çelen, H. 1988. Başlıca Tarım Ürünleri Maliyetleri Araştırma Projesi. TMO Alkasan Atl. İşl. Mdl. Matbaası, 98 s., Ankara.
- Güneş, T., Kıral, T., Bülbül, M. Vural, H., Tatlıdil, F.F., Turan, A., Albayrak, M., Fidan, H. ve Çetin, B. 1990. Başlıca Tarım Ürünleri Maliyetleri Araştırma Projesi II, TMO Aklasan Atl. İşl. Mdl. Matbaası, 73 s., Ankara.
- Işık, A. 2009. Sözlü Görüşme, tapu Sicil Müdürlüğü Kızılcahamam/Ankara.
- Keskin, G. 1994. Eskişehir İli Tarla Arazilerinde Ortalama Kapitalizasyon Faiz Oranının Bulunması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış), Ankara.
- Keskin, G. 2000. Türkiye'de Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar ve Kurtboğazi Barajları Örneği, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi (Yayınlanmamış), Ankara.
- Kıral, T. 1987. Ankara İli Çubuk İlçesi Tarım İşletmelerinde Başlıca Üretim Faaliyetleri İçin Fiziki Üretim Girdileri Kullanım Seviyelerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırma A.Ü. Zir. Fak.Yay.No:1001, Ankara.
- Kıral, T., Kasnakoğlu, H., Tatlıdil, F.F., Fidan, H. ve Gündoğmuş, E. 1999. Tarımsal Ürünler İçin Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veri Tabanı Rehberi. Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:37, 143 s., Ankara.
- Kızılot, Ş., Sarısu, E., Özcan, S. ve Kızılot, Z. 2005. Gayrimenkul Rehberi, Yaklaşım Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş., Ankara.
- Kuzdere, M. 2009. Sözlü Görüşme, Tarım İlçe Müdürlüğü Kızılcahamam/Ankara.
- Küçükaydın, A. 2007. http://www.ormuh.org.tr/bolum_2/guncelk/21mart2007.htm
- Mermer, S. 1991. Orman Kadastro. Lisans Bitirme Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi, 3-8, 15-23s., İstanbul.
- Murray, W.G., Hariss, D.G., Miller, G.A. and Thompson, N.S. 1983. Farm Appraisal and Valuation, Sixth Edition, The Iowa State University Press, Iowa, USA.
- Mülayim, Z.G. ve Güneş, T. 1986. Yeni Bilirkişi Rehberi, Ayyıldız Matbaası A.Ş., Ankara.
- Mülayim, Z.G. ve Tanrıvermiş, H. 1997. Tarımsal Kredilerde Değer Bıçmenin Teorik Esasları ve Ülkemizde TC Ziraat Bankası Kredilerinde Değer Bıçme Uygulamalarının Genel Durumu Sorunları ve Çözüm Önerileri, Türk-Koop Ekin Sayı:2: 38-49, Ankara.
- Mülayim, Z.G. 2001. Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Nadaroğlu, H. 1989. Kamu Maliyesi Teorisi, Beta Yayınevi, 46-51s., İstanbul.

- Nix, J. 1998. Farm Management Pocketbook, 29th Edition (1999), University of London Wye College, UK.
- Nix, J., Hill, P., Williams, N. and Bough, J. 1999. Land and Estate Management, Packard Publishing Limited, Third Edition, Chichester, UK.
- Odabaşı, D. 2003. Orköy Genel Müdürlüğünce Yürütülen 2/B  alışmaları, Orman Kanununun 2/B Maddesinin Uygulanması ve Değerlendirilmesindeki Sorunlar, 15-21s., Ankara.
-  zdemir,  . ve Karaman, F. 2005. Ormansızlaşan Arazilerin Subjektif Değerleri: İstanbul Anadolu Yakasına Yönelik Ampirik Bir  alışma, İktisat İşletme ve Finans İnceleme – Araştırma, (227); 123-131s. Ankara.
- Özüdoğru, H. 1998. Meyve Bahçelerinde Değer Biçme: Ankara İli  ubuk İlçesinde Bir Vişne Bahçesi  rneği, A. .F.B.E.Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Yayınlanmamış), Ankara.
- Rehber, E. 2008. Tarımsal Kıymet Takdiri (Değerleme) ve Bilirkişilik, Ekin Kitabevi, Bursa.
- Savaş, V.F. 1997. Doğal Kaynak Kullanımında İki Alternatif: Sürdürülebilir Gelişme ve Serbest Piyasa  evreciliği, İçinde: Doğal Kaynak Kullanımında Alternatif Yeni Yaklaşımlar, Moderatör: V.F.Savaş, Ankara.
- Scarette, D. 1991. Property Valuation: The Five Methods, London, UK.
- şefik, Y. 1995. Tarımsal Ormancılık (Agroforestry), Karadeniz Teknik Üniversitesi, Orman Fakültesi, Trabzon.
- şen, F.İ. 2003. Kamu Mallarında Bedavacılık Sorunu ve çözüm  nerileri. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul  niversitesi, 2s., İstanbul.
- şen, İ. 2006. 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesine Göre Orman Sınırları Dışına  ıkarılan Sahalarda Zilyetlik Durumu, Orman Mühendisliği Dergisi, (10-11-12); 34-38s., Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 1998. Willingness to Pay (WTP) and Willingness to Accept (WTA) Measures in Turkey: May WTP and WTA Be Indicators to Share the Environmental Damage Burdens: A Case Study, Journal of Economic Cooperation Among Islamic Countries, Vol:19, No:3: 67- 93s.
- Tanrıvermiş, H. 1998. İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye’deki Uygulamaları, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı: 88:37-51, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve M layım, Z.G. 1999. Sanayinin Neden Olduğu  evre Kirliliğinin Tarıma Verdiği Zararların Değerinin Bi ilmesi: Samsun Gübre (T GSAş) ve Karadeniz Bakır (KBİ) Sanayileri  rneği, TÜBİTAK Tr. J. of Agriculture and Forestry, Vol:23(1999):337-345, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2000. Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye’deki Uygulamaları, Türk Kooperatifçilik Kurumu,    nc  Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 129:76-96, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Gündoğmuş, E. 2001. Ankara İlinde Buğday  reten Tarım İşletmelerinde Farklı Hasat Tekniklerinin Fiziki Girdi Kullanım Düzeyi ve Birim Maliyetlere Etkisi  zerine Bir Araştırma.    nc  Sektör Kooperatifçilik, Türk Kooperatifçilik Kurumu, (Sayı: 134), 5-27s., Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E. ve Demirci, R. 2004a. Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde

- Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları, Arazi Gelirleri ve Birim Arazi Değerleri, EDUSER Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Doğru, N. 2004b. Türkiye’de Yasalar ve Uluslararası Kuruluşların İlkeleri Çerçevesinde Kamulaştırma Süreci ve Bedel Takdiri: Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Projesi Örneği, Türkiye VI. Tarım Ekonomisi Kongresi, 183-196s., Tokat.
- Tanrıvermiş, H. ve Gündoğmuş, E. 2004c. Yamula Barajı Göl Alanı İçinde ve Mücavir Alandaki Arazilerin Değerlerinin Takdirinde Kullanılabilecek Arazi Net Gelirleri ve Kapitalizasyon Faiz Oranları İle Arazi Değerlerinin Araştırılması, EDUSER Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Birinci, A. ve Ceyhan, V. 2002. Türkiye’de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, Türkiye V. Tarım Ekonomisi Kongresi, Eds: A.Keskin ve Y.Topçu, 18-20 Eylül 2002, 111-123s., Erzurum.
- Tanrıvermiş, H. 2006a. Doğu Karadeniz Bölgesi’nde Fındık, Çay ve Kivi Tarımının Ekonomik Analizi ve Monokültürün Etkilerini Azaltabilme Olanakları, ISBN 975-00890-0-6, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2006b. Kamulaştırma Tekniği ve Değerleme İlkeleri, Yayınlanmamış Ders Notları, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008a. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2008b. Türkiye’de Uzun Ömürlü Tesislerle Kaplı Arazilerin Değerleme İşlemlerinin Teorik Esasları ve Uygulamaları, ISBN 978-975-00890-3-9, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008c. Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerleme İlkeleri ve Uygulamaları, Ders Notları, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008d. Türkiye’de Tünel, Köprü ve Viyadükler İçin Kamulaştırma Tekniği ve Değerleme İlkeleri ve Uygulamaların Değerlendirilmesi, ISBN 978-975-00890-5-3, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek, Ş., Bayramın, İ. Gün, A.S. ve Aliefendioğlu, Y. 2008a. Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1, ISBN: 978-975-00990-2-2, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek, Ş., Bayramın, İ. Gün, A.S. ve Aliefendioğlu, Y. 2008b. Bağbaşı Barajı ve Hidroelektrik Santrali ve Mavi Tünel Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:2, ISBN: 978-975-00990-2-2, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Şanlı, H. 2008. Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:1:88-111, Ankara.
- T.B.M.M 2009,
http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tutanak_b_sd.birlesim_baslangic?P4=20321&P5=H&page1=19&page2=19, Web Sitesi Erişim Tarihi:19.01.2009

- Töre, E. (Çeviren), 2004. Gayrimenkul Değerlemesi, Onikinci Baskı, İ.Ü. Yayın No:4487, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Yayın No:2, İstanbul.
- Turan, S. 2003, Orman Yasalarında 2. Madde Hükümleri, Orman Kanunun 2/B Maddesinin Uygulanması ve Değerlendirilmesindeki Sorunlar, 11-15s., Ankara.
- Turguter, N. 2007. Kamu Taşınmaz Malları ile Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Kaydına İlişkin Yönetmelik Açıklaması, Ankara Üniversitesi Basımevi,3-6s., Ankara.
- Tutar, M. ve Pulak, T.M. 2006. Açıklamalı-İçtihatlı-Notlu Karşılaştırmalı Eski-Yeni Kamulaştırma Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Türkay, O. 2000. Mikroiktisat, Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara.
- Umay, M.A. 2005. Anayasalarımızda ve Yasalarımızda Tarihi Süreç İtibari İle Orman Sınırına Çıkarma İşlemleri, Vergi Sorunları Dergisi, (203); 23-38s., Ankara.
- Umay, M.A. 2006. Hazineye Ait Taşınmazların İrtifak Hakkı Tesisi Sureti ile Özelleştirilmesi, Vergi Sorunları Dergisi, (216); 112-129s., Ankara.
- Ventolo, W.L.Jr and Williams, M.R. 2001. Fundamentals of Real Estate Appraisal, 8th Edition, Dearborn Real Estate Education, Chicago, USA.
- Vural, H. 1987. Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, A.Ü.F.B.E. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Doktora Tezi (Yayınlanmamış), Ankara.
- Yılmaz, T. 1992. 6831 Sayılı Orman Kanunu 2. Madde Uygulamasının Orman Kadastro Çalışmalarına Etkileri. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi, 5s., İstanbul.
- Yorulmaz, S. 2009. Sözlü Görüşme, Orman İşletme Müdürlüğü Kızılcahamam/Ankara.
- Young, A. 1989. Agroforestry for Soil Conservation, ICRAF, Nairobi, Kenya.
- Yücel, Z. 2007. Politika Oluşturma Sürecinde Basın: Orman Arazilerinin Mülkiyet Devrine İlişkin Tartışmalar, Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi. 245s., Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Kerim ÜSTÜN

Doğum Yeri : Perşembe/ORDU

Doğum Tarihi : 15.09.1973

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Ordu Lisesi/1991

Lisans : Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü/1997

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Ana Bilim Dalı

Çalıştığı Kurum ve Yıl

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Kontrolör (1997 – 2006)

Tarım ve Köyişleri Bakanlığı İç Denetçi (2006 – Halen)