

324



T.M.M.O.B.

ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI

KAMULAŞTIRMADA
BİLİRKİŞİLİK
5

M. YILMAZ AKIN
Zİ. YÜK. MÜH.

1992

2310211337

T.M.M.O.B.
ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI

**KAMULAŞTIRMADA
BİLİRKİŞİLİK**

M. Yılmaz AKIN
Zi. Yük. Müh.

1992 AD 324

MAYIS 1991
ANKARA

014040-91



SUNUŞ

Bilirkişilik görevi, kamu hizmeti niteliğinden gelen öneminin yanında, mesleki bilgi ve deneyimin ülke ölçeğinde sergilenmesi bakımından da aynı ölçüde ciddi bir uğraşdır. Kamu tüzel kişiliğine sahip bir meslek kuruluşu olarak Oda'mız, 2942 sayılı Kamu-laştırma Yasa'sına göre bilirkişi görevlendirmeleri yaparken, kamu hukukundan kaynaklanan yetkisini kullanmaktadır. Kamu yönetimi sürecinde üstlenilen bu rol, demokratik katılımın somut-laştığı işlev olması açısından da ayrıca çok anlamlıdır.

TMMOB Ziraat Mühendisleri Odası, Yasadan kaynaklanan bu sorumluluğu yerine getirirken, yalnızca bilirkişi görevlendirmesi yapmakla yetinmeyi doğru bulmamaktadır. Görevlendirmenin yanında, bu alanda hizmet görecekt meslektaşlarımızın bilgi biri-kimlerine katkıda bulunmayı da, değişen koşulların gerektirdiği yenilikleri aktarmayı da ödev saymaktadır. Bu ödevi, mesleki prestijin korunması açısından olduğu kadar, görevin yasal kuralları ve tekniğin yol göstericiliğinde yürütülmesi zorunluluğu bakımından da gerekli bulmaktadır.

Oda yayını olarak sunulan bu kitap işte bu gereksinimin karşılanmasına yönelik bir çabadır. Yayınımız, meslektaşla-rımızın birikimlerine katkıda bulunduğu ölçüde amacına ulaşmış olacaktır.

Konuyu çok geniş bir çerçevede ele alan, kapsamlı değerlen-dirmeler yapan ve günün koşullarını gözetten bir yaklaşımla yayını hazırlamış olan değerli meslektaşımız sayın Yılmaz Akın'ı içtenlikle kutluyoruz.

Yayınımızın bu alanda yayınlanmış diğer eserlere katkıda bu-lunacağına ve meslek toplumuna yararlar sağlayacağına inanı-yoruz.

Saygılarımla
Mahir GÜRBÜZ
TMMOB
ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
Başkanı

İÇİNDEKİLER

I. ÖNSÖZ.....	IV
II. Giriş.....	1
1. BİLİRKİŞİLİĞİN TANIMI.....	1
2. BİLİRKİŞİ RAPORUNUN ETKENLİĞİ.....	3
3. DAVA KONULARI.....	4
3.1. TESPİT.....	4
3.2. KAMULAŞTIRMA.....	5
3.2.1.Tam.....	5
3.2.2.Kısmi.....	5
3.3. İRTİFAK HAKKI TESİSİ.....	9
3.3.1.Yer altı hat irtifakı.....	12
3.3.2.Yer üstü hat irtifakı.....	14
3.4. GEÇİCİ İŞGAL.....	16
3.5. ACELE EL KOYMA.....	16
3.6. ZARAR ZİYAN.....	17
III. DAVA DOSYASI İÇERİĞİ.....	17
1. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ.....	17
1.1. KAMU YARARI KARARI VE ONAY.....	17
1.2. KAMULAŞTIRMA DUYURUSU.....	20
1.3. KIYMET TAKDİR KOMİSYONU.....	22
1.4. TEBLİGAT.....	25
2. TAŞINMAZA AİT BELGELER.....	30
2.1. KADASTRO ÇAP ÖRNEĞİ.....	31
2.2. TAPU KAYDI.....	31
2.3. İMAR DURUMU.....	33
2.4. VERGİ DEĞERİ.....	42
2.5. VERASET İLAMI.....	46
2.6. EMSAL LİSTESİ.....	50
IV- DEĞERLENDİRMEDE DONELER.....	53
1. İKLİM.....	53
1.1. SICAKLIK.....	53
1.2. YAĞIŞ.....	53

2. TOPRAK, TOPOĞRAFYA.....	54
3. KULLANIM ŞEKLİ.....	55
4. MÜNAVEBE (ROTASYON).....	56
5. RANT, RANTABİLİTE.....	57
6. KAPİTALİZASYON FAİZİ.....	60
7. OBJEKTİF DEĞER.....	65
V- DEĞER TESPİT YÖNTEMLERİ.....	70
1. GELİR YÖNTEMİ.....	70
2. PİYASA DEĞERİ YÖNTEMİ.....	75
3. MALİYET YÖNTEMİ.....	76
4. KOMBİNASYON YÖNTEMİ.....	77
5. TOPLAM GAYRİSAFİ ÇARPANLAR YÖNTEMİ.....	78
VI- ÜRÜN MALİYETİ.....	79
1. VERİ TOPLAMA.....	79
2. VERİ DEĞERLENDİRMEDE ESASLAR.....	80
3. GİRDİ FİYATLARI.....	83
4. ÜRÜN FİYATLARI.....	88
5. MALİYET.....	98
5.1. TEK YILLIK BİTKİLER.....	101
5.2. ÇOK YILLIK BİTKİLER.....	106
VII-DEĞER TESPİTİ.....	111
1. ARAZİ	111
1.1. TARLA, SEBZE.....	111
1.2. SERA ÜRÜNÜ.....	113
1.3. BAĞ-MEYVE.....	113
1.3.1. BAĞ TESİSİ.....	114
1.3.2. KAPAMA MEYVE BAHÇESİ.....	115
1.3.3. KARIŞIK MEYVE BAHÇESİ.....	116
1.3.4. MÜNFERİT MEYVE AĞAÇLARI.....	118
1.3.4.1. JUNGE YÖNTEMİ.....	118
1.3.4.2. MALİYET YÖNTEMİ.....	119
1.4. ÇAYIR ALANLARI.....	120
1.4.1. MERA.....	120
1.4.2. YEM BİTKİLERİ.....	122
1.5. MEYVESİZ AĞAÇLAR.....	123
1.5.1. KAVAKLIK TESİSİ.....	123
1.5.2. MÜNFERİT AĞAÇLAR.....	126
2. ARSA.....	127
2.1. EMSALLERİN İRDELENMESİ.....	127

SUNUŞ

Bilirkişilik görevi, kamu hizmeti niteliğinden gelen öneminin yanında, mesleki bilgi ve deneyimin ülke ölçeğinde sergilenmesi bakımından da aynı ölçüde ciddi bir uğraşdır. Kamu tüzel kişiliğine sahip bir meslek kuruluşu olarak Oda'mız, 2942 sayılı Kamu-laştırma Yasa'sına göre bilirkişi görevlendirmeleri yaparken, kamu hukukundan kaynaklanan yetkisini kullanmaktadır. Kamu yönetimi sürecinde üstlenilen bu rol, demokratik katılımın somut-laştığı işlev olması açısından da ayrıca çok anlamlıdır.

TMMOB Ziraat Mühendisleri Odası, Yasadan kaynaklanan bu sorumluluğu yerine getirirken, yalnızca bilirkişi görevlendirmesi yapmakla yetinmeyi doğru bulmamaktadır. Görevlendirmenin yanında, bu alanda hizmet görececek meslektaşlarımızın bilgi biri-kimlerine katkıda bulunmayı da, değişen koşulların gerektirdiği yenilikleri aktarmayı da ödev saymaktadır. Bu ödevi, mesleki prestijin korunması açısından olduğu kadar, görevin yasal kuralları ve tekniğin yol göstericiliğinde yürütülmesi zorunluluğu bakımından da gerekli bulmaktadır.

Oda yayını olarak sunulan bu kitap işte bu gereksinimin karşılanmasına yönelik bir çabadır. Yayınımız, meslektaşla-rımızın birikimlerine katkıda bulunduğu ölçüde amacına ulaşmış olacaktır.

Konuyu çok geniş bir çerçevede ele alan, kapsamlı değerlen-dirmeler yapan ve günün koşullarını gözeten bir yaklaşımla yayını hazırlamış olan değerli meslektaşımız sayın Yılmaz Akın'ı içtenlikle kutluyoruz.

Yayınımızın bu alanda yayınlanmış diğer eserlere katkıda bu-lunacağına ve meslek toplumuna yararlar sağlayacağına inanı-yoruz.

Saygılarımla
Mahir GÜRBÜZ
TMMOB
ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
Başkanı

2. TOPRAK, TOPOĞRAFYA.....	54
3. KULLANIM ŞEKLİ.....	55
4. MÜNAVEBE (ROTASYON).....	56
5. RANT, RANTABİLİTE.....	57
6. KAPİTALİZASYON FAİZİ.....	60
7. OBJEKTİF DEĞER.....	65
V- DEĞER TESPİT YÖNTEMLERİ.....	70
1. GELİR YÖNTEMİ.....	70
2. PİYASA DEĞERİ YÖNTEMİ.....	75
3. MALİYET YÖNTEMİ.....	76
4. KOMBİNASYON YÖNTEMİ.....	77
5. TOPLAM GAYRİSAFİ ÇARPANLAR YÖNTEMİ.....	78
VI- ÜRÜN MALİYETİ.....	79
1. VERİ TOPLAMA.....	79
2. VERİ DEĞERLENDİRMEDE ESASLAR.....	80
3. GİRDİ FİYATLARI.....	83
4. ÜRÜN FİYATLARI.....	88
5. MALİYET.....	98
5.1. TEK YILLIK BİTKİLER.....	101
5.2. ÇOK YILLIK BİTKİLER.....	106
VII-DEĞER TESPİTİ.....	111
1. ARAZİ.....	111
1.1. TARLA, SEBZE.....	111
1.2. SERA ÜRÜNÜ.....	113
1.3. BAĞ-MEYVE.....	113
1.3.1. BAĞ TESİSİ.....	114
1.3.2. KAPAMA MEYVE BAHÇESİ.....	115
1.3.3. KARIŞIK MEYVE BAHÇESİ.....	116
1.3.4. MÜNFERİT MEYVE AĞAÇLARI.....	118
1.3.4.1. JUNGE YÖNTEMİ.....	118
1.3.4.2. MALİYET YÖNTEMİ.....	119
1.4. ÇAYIR ALANLARI.....	120
1.4.1. MERA.....	120
1.4.2. YEM BİTKİLERİ.....	122
1.5. MEYVESİZ AĞAÇLAR.....	123
1.5.1. KAVAKLIK TESİSİ.....	123
1.5.2. MÜNFERİT AĞAÇLAR.....	126
2. ARSA.....	127
2.1. EMSALLERİN İRDELENMESİ.....	127

2.2. D.İ.E. İNDEKS KULLANIMI.....	129
3. YAPI.....	134
3.1. MUHTELİF YAPILAR.....	135
3.2. TARIMSAL YAPILAR.....	136
3.3. SERA YAPI ELEMANLARI.....	138
4. SU KAYNAKLARI.....	139
4.1. KUYU, ARTEZYEN.....	139
4.2. SU KAYNAĞI.....	140
4.3. DALYAN.....	141
5. KUM,TAŞ VE MADEN OCAKLARI.....	142
6. DEĞİRMENLER.....	144
7. KAMUYA AİT TAŞINMAZLAR.....	145
VIII- RAPOR ÖRNEKLERİ.....	146
1. KAMULAŞTIRMA, İRTİFAK.....	146
2. RAPORLARA İTİRAZ.....	186
2.1. DAVACI.....	187
2.2. DAVALI.....	188
3. EK RAPOR DÜZENLENMESİ.....	189
4. BİLİRKİŞİLER ARASI UYUŞMAZLIK.....	192
5. DEĞİŞİK YÖNTEMLİ RAPOR ÖRNEĞİ.....	197
IX. DİĞER BİLGİ VE BELGELER.....	203
1. İL HARİTASI.....	203
2. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN HUDUTLARI.....	203
3. PAFTALAR.....	205
4. DEĞERLENDİRME FORMU.....	206
5. GELİR VERGİSİ BEYANNAMESİ.....	206
6. BİLİRKİŞİ YÖNETMELİĞİ VE ÜCRET.....	209
6.1. ZİRAAT MÜH.OD.BİLİRKİŞİ YÖN.....	210
6.2. ÜCRET HÜKÜMLERİ.....	211
7. ÖLÇÜ VE TARTILAR.....	212
X- KAMULAŞTIRMA YASASI.....	215
XI- KAYNAKÇA	239

ÖNSÖZ

Bu yapıtımız; daha çok ziraat bilirkişilerine yönelik olmakla beraber özellikle kamulaştırma konularıyla ilgili tüm meslek gurusu bilirkişilere ve hukukçulara da yönelik bir içerikte hazırlanmıştır.

Bilirkişilere rehber olabilecek nitelik ve nicelikteki eserlerden farklı olarak, bu çalışmada; değişik dava konularının ele alınması, çözümlerinin ilgili yargı kararları ışığı altında ortaya konulması ve emlak vergisinden , veraset sistemine değin örneklere yönelinmesine özen gösterilmiş bulunulmasıdır.

Kurumların değişik amaçlarla yaptıkları kamulaştırma şekillerine ait bulunan davalarda, değişik vasıf ve kullanımda olan taşınmazların imar durumları, tapu ve kadastro kayıtlarının irdelenmesi, tarafların karşılıklı istemleri, bilirkişilerin gözlemlerine karşı yapılan itirazlara yanıt teşkil edecek raporların oluşturulması gibi hususlara değinilmiştir.

Verilerin değerlendirilmesi, girdi ve yıllara göre destekleme alım fiyatları, maliyet unsurları ile ilgili donelerin temini, değişik ürün türlerine ait maliyetlerin oluşturulması ve diğer gereksinim duyulan konulara yer verilmesine çalışılmıştır.

Tarım arazileri, arsalar, yapılar, su kaynakları, kum ocakları v.b. taşınmazların değerlerinin tespitindeki yöntemler, karşılaştırılmaları, toptan eşya fiyatları indeksinin kullanımı ve değerlendirme farklılıklarının yaratacağı muhtemel uyumsuzluklara, ya da Mahkemelerce yapılan istemlere karşı ek rapor hazırlanması gibi hususlara ait örneklemelere yönelmek suretiyle, pratikteki uygulamalara dönük çözümler üretmeye özen sarfedilmiştir.

Arsa ve tarım arazisi tanımlamaları, yasal düzenlemeler ve yorumlarımız ile, rantabilite, kapitalizasyon faiz oranlarının saptanması ve objektif değer ölçütü gibi hususlarda getirilen açıklamalar, bazı sorun ve yorumlara ışık tutabilecek niteliktedir.

Bazı eserlerden yapılan küçük pasajlar halindeki alıntıların, yapıtımızda temel nitelikli bir katkı olanağı edindirdiğini belirterek kendilerine teşekkür etmeliyim.

Eksiklerin olabileceği ve yapılacak eleştirilerin olumlu yanları ile günün şartlarına uyarlanabilecek nitelikte yeni oluşum ve yapıtların ortaya konulması düşüncümü belirtir, bilirkişilere yarar getirmesini dilerim.

M. Yılmaz AKIN

II

GİRİŞ

1. BİLİRKİŞİLİĞİN TANIMI

Bilirkişilik, genel tanımlama içinde kendi uzmanlık alanlarındaki konuları bilen kişi anlamında ifade olunmakta ve bazı yasalarda bilirkişi tanımlaması yanında (ehlivukuf) veya (ehlihibre) şeklinde de belirlenmektedir.

Bilirkişiliğin büyük bir sorumluluk gerektiren, engin bir mesleki bilgi ve birikimin ürünü olarak kişilere getirdiği yükümlülüğün bilincinde olunan bilir görev olduğu bilinmektedir.

Sorun niteliğinde olan konulara çözümler getiren bilirkişi, bir hakkın teslimi ve adaletin en doğru ya da doğruya en yakın bir şekilde oluşumunda önemli bir görev üstlenmiş durumdadır.

Bu konuda yayımlanmış eserlerde bilirkişi tanımlamasına, ya da görev ve sorumluluklarının belirlendiği yasa maddelerine değinilmektedir.

Tekrarlardan kaçınılması arzulanmakla beraber, yasal konuma ait önemli görülen bazı yasa maddelerine yer verilmesinde yarar görülmektedir.

7472 Sayılı Ziraat Yüksek Mühendisliği Yasası 2 nci maddesi: (Ziraat Yüksek Mühendisleri, mesleki iştigal veya ihtisas sahaları dahilinde olmak üzere; araştırma, ıslah, yetiştirme, toprak muhafaza, zirai mücadele, ziraat alet ve makinaları, bahçe mimarisi, toprak tasnifi, toprak, su, gıda, yem, kimyevi gübre, nebat tahlilleri, teknoloji, zooteknik, zirai ekonomi gibi bilumum ziraat hizmet ve faaliyetlerde bulunmaya, lisans aldıkları veya ihtisas yaptıkları sahalara ait keşif, plan, projeleri hazırlamaya ve tatbik etmeye, bütün bu sahalarda gerekli kontrol, muayene, ekspertiz, ehlivukuf işlerini görmeye, raporlar hazırlamaya, zirai danışma büroları ve laboratuvarları açmaya, hususi müessese ve işletmeler kurmaya ve idare etmeye veya bunların mes'ul müdürlüğünü ifaya selahiyetlidirler) hükmünü getirmiş bulunmaktadır. Görüldüğü gibi çok geniş

olan uzmanlık alanı ve dallarında ziraat yüksek mühendislerinin bilirkişi olarak görev yapmasına yetkililikleri belirlenmektedir.

Bazı yasalarda ise bilirkişilik görevini ifaya zorunluluk getiren hükümler bulunmaktadır. Örneğin Hukuk Usulü Muhakemeleri Yasası 278 inci maddesi: (Malumatına müracaat edilecek hususu bilmeksizin sanatını icra etmesi kabil olmayan ve alenen icrayı sanat eden kişiler, o husus hakkında ehli-vukufluğu kabule mecburdurlar.) hükmünü içermektedir.

Ceza Mahkemeleri Usulü 68 nci maddesi ise: (Muayyen hususlarda rey ve mütalaa beyanıyla re'sen tevfif edilmiş olanlar, yahut tetkikatın icraatı için bilimsel muktezi, fen veya sanatla iştigali meslek edinenler veya meslek edinmeye resmen mezun olanlar ehlihibre tayin edildikleri takdirde, kendilerine verilen vazifeyi yapmağa mecburdurlar) hükmünü getirmekle, muayyen konuların tetkikinde bilimselliği olan ve mesleklerini yürütmekte olan kişilere görev verilmesi halinde mecburiyet yükümlenmektedir.

Yasalarla getirilen görev ve yükümlülükler; değişik dava konuları için geçerli olmakla beraber, daha çok kamulaştırma davalarında karşılaşılabilecek olası konuları kapsadığından burada ağırlıklı olarak kamulaştırma üzerinde durulacaktır.

Bilindiği gibi, Anayasanın 46 nci maddesi: (Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir) şeklinde bir hüküm getirmiştir.

Anayasanın bu hükmüne dayalı olarak 4.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası 15 inci maddesi ise: (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri, üyelerinin oturdukları yeri gözönünde bulundurarak her il için seçilerek) hükmü ile, bilirkişi seçimine açıklık getirmektedir.

Bilirkişiler için yasak işler ve ceza hükümleri de Yasalarda yerini almış bulunmaktadır.

Kamulaştırma Yasası, 31 inci maddesi (a) bendi: (Kıymet takdir komisyonu başkanı ve üyeleri ile bilirkişilerin kendilerine resmen takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları.)

32 inci maddesi: (Bu kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, devlet memuru gibi cezalandırılırlar)

33 üncü maddesi: (..... bu kanunun 31 inci maddesinin (a),bentlerine aykırı hareket edenler, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar.) hükümlerini getirmiştir.

Türk Ceza Yasası 290 inci maddesi ile; bilerek ve kasıtlı olarak gerçek dışı görüşe dayalı rapor verilmesinin suç teşkil ettiği belirlenmiştir.

2. BİLİRKİŞİ RAPORUNUN ETKENLİĞİ

Hukuk Usulü Muhakemeleri Yasası 286 ncı maddesi: (Ehlivukufun rey ve mütalaaları hakimi takyit etmez) hükmü ile, bilirkişi raporunun, hakimi bağlamayacağı belirlenmiştir.

Daha önce de belirlendiği gibi; bilirkişi raporları, tarafların iddialarına, ortaya çıkan sorunlara doyurucu yanıtlar içeren, bilimselliği ile çözümler getiren bir nitelikte olmakla, adalete ışık tutma işlevi görmektedir. Bu özellikleriyle bilirkişi raporunun yargıcı, gerçekçi bir yaklaşım içinde doğru karar vermeye götüreceği ya da katkı sağlayacağı aşıkardır.

Bir raporun, hakimi, vereceği karar arifesinde bağlamaması için, o raporun iyi düzenlenmemiş olması, anlaşılmayan formüllerle dolu bulunması, yer yer çelişkili ifadelerle yer verilmiş olması, bilimsellik çizgisinden uzak, hesap hataları ile dolu, metodu belli olmayan, gerçekçi maliyet unsurlarına dayandırılmayan bir içerikte olması sebep teşkil edebilir.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Yasası 284 üncü maddesi; hakime, (hakikatin tezahürü için lüzum görürse..... yeniden intihap edeceği ehlivukuf vasıtasıyla tekrar tetkikat icra ettirebilir) yetkisi verdiği göre, ilk bilirkişi raporunun yukarıda belirtilen nedenlerle kabul edilemez görülmesi halinde, yeniden bir başka bilirkişi kuruluna görev verilmesi kaçınılmaz olmaktadır. Ya da Yargıtay kararları doğrultusunda, kıymet takdir komisyonu ile ilk bilirkişi kurulu değer fiyatları arasında bir mislinden fazla bir fark olması halinde ikinci bir bilirkişi kuruluna gereksinim duyulmaktadır. (Bak.VII.Bölüm 2-ARSA 2 ncı kısım D.İ.E. İndeks bölümü.)

Her iki halde de hakimin bilirkişi kurulları raporlarına ne denli gereksinim duyduğu ve kararını oluşturmada kendisine ne

denli katkı sağladığı belirtileri mevcuttur.

Tespitlerde ve özellikle kamulaştırma davalarında teknik bilirkişi raporlarının bilimsel niteliği ile gerçeğe ulaşmada yargıya ışık tutarak en önemli etken teşkil ettiği yadsınamaz bir gerçektir.

3. DAVA KONULARI

3.1. TESPİT

Sel, dolu, yangın gibi doğal afetlerden zarar görülmesi halinde yapılacak tespitler uyarınca tohumluk yardımı, borçların ertelenmesi vb. uygulamalar yapıldığı bilinmektedir. Bunun dışında hayvan sağlığı ile ilgili ve doğal afetlere karşı yapılan sigortalarda ve buna ilişkin davalarda bilirkişilik görevi üstlenilmektedir.

Hayvan otlatma, kasıtlı olarak yangın çıkartma ve tarımsal mücadele ilaçlamalarında tedbirsizlik sonucu taşınmaza komşu parseldeki diğer ürünlere yapılan zarar nedeniyle yapılan mahkeme keşifleri genelde (tespit) amacını taşımaktadır.

Ayrıca bölgenin ekolojik özellikleri, toprak karakteri, vb. faktörler dikkate alınarak taşınmaz üzerinde hangi tür bitkiler yetiştirilebileceği, ya da ekili olması halinde verim tahmini yoluyla kıymet değerlendirilmesi ile ilgili tespit konuları da bulunmaktadır.

Kamulaştırma işlemleri sırasında mahkeme kanalıyla yaptırılan tespitlerin; taşınmaz üzerinde bulunan bina, kömürlük, duvar, çit, sulama havuzu, ürün, ağaç, süs bitkileri miktar ve yapısal özelliklerinin, tahmini yaş ve verimlerinin belirlenmiş olmasını, kamulaştırmalardaki acele el koyma durumlarında iş makinelerinin zorunlu olarak araziye girmesi sonucu delillerin yok edilmesi olasılığına karşı alınması gerekli bir tedbir mahiyetinde görmek gerekmektedir.

Kamulaştırma davalarına bilirkişi olarak görevlendirilmiş bulunan teknik elemanların, keşfi yapılan parselin örneğin bir gölet ya da baraj su tutma alanı içinde kalmış bulunması ya da parselden yol geçmiş bulunması hallerinde önceden yaptırılmış bulunan tespit raporlarına itibar etmesi ve fakat bölgenin ekolojik özelliklerini ve emsal teşkil edebilecek diğer taşınmazların yapısal durumlarını da dikkate alarak bir değerlendirme yapması uygun olacaktır.

3.2. KAMULAŞTIRMA

2942 Sayılı Yasanın 1 inci maddesi: (Bu kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını,..... karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm, usul ve yöntemlerini düzenler) hükmünü içermektedir.

Görüldüğü üzere kamulaştırmalarda kamu yararının bulunması ön koşul olarak belirlenmiş, kamulaştırma işlemleri, bedel saptanması ve tescil ile, uyuşmazlıkların çözüm ve yöntemleri diğer maddelerde detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

Kamulaştırmalar, ya taşınmazın tamamını kapsayacak şekilde ya da bir kısmını içine alacak şekilde ve belirlenen ihtiyaca dönük bir miktarda olmak üzere ıkmal edilir.

3.2.1. Tamamının kamulaştırılması

Taşınmazın tamamının kamulaştırılması halinde, taşınmazın (arazi) oluşuna göre gelir yöntemi, (arsa) oluşuna göre piyasa değeri yöntemi, (yapı) oluşuna göre maliyet yöntemi kullanılmak suretiyle tümünün değeri tespit edilir.

3.2.2. Kısmi kamulaştırma

Aşağıda kısmi kamulaştırmalarla ilgili değişik örnekler üzerinde durulmaktadır.

Eğer kamulaştırma kısmen yapılmış ise, yasanın 12 nci maddesindeki:

a)

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde;..... kamulaştırma bedeline, eksilen değer eklenmesiyle.....

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmen bedelinde, kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın bedelinden, artan değer çıkarılmasıyla.....

şeklindeki esaslara uyularak rapor oluşturulması cihetine gi-

dilmelidir.

Bu hususta (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 5.11.975 t.E: 5/705 ve K: 1165) sayılı kararı ile;

(kamulaştırmanın kısmi olmasına göre, artan kesimde değer değişikliği olup olmadığının inceleme konusu yapılması zorunludur) şeklinde bir hüküm getirilmiştir.

Ayrıca Yasa'nın 12/c maddesi,

(Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde..... artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı kamulaştırılan kısmın bedelinden, artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır,

Şu kadar ki (c) bendi gereğince yapılacak indirim, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz hükmünü içermektedir.

Kamulaştırma kısmen yapılmış olmakla beraber, kalan kısımda artış ya da eksiliş olmadığı sonucuna varılmış ise, raporda bu husus:

(Kurulumuz, kamulaştırma sonucunda taşınmazın kalan kısmında tarımsal işletme bütünlüğünün bozulup bozulmadığını, kalan arazinin şekil ve büyüklüğünü, ekonomik bir tarımsal faaliyete imkan verip vermediğini ve 2942 sayılı yasanın 12 nci maddesini dikkate alarak herhangi bir değer değişmesine uğramadığı kanaatine varmıştır)

şeklinde belirlenmelidir.

ÖRNEK-1

Kamulaştırma kısmen yapılmış olmakla beraber, kalan kısmın değerinde artış olduğu sonucuna varılmış ise, raporda bu husus: örneğin, tarım arazileri için,

(Kurulumuz, 2942 sayılı yasanın 12 nci maddesini dikkate alarak parselden yol geçmesi nedeniyle ve tarımsal girdilerin nakli ve pazarlama olanaklarının geliştirilmesine imkan sağlanmış bulunması nedeniyle, kalan 4.000 (m²) alanda %8 oranında bir artış olduğu kanaatine varmıştır)

şeklinde,

örneğin arsa niteliğindeki taşınmazlar için:

(Kurulumuz,.....2942 sayılı yasanın 12 nci maddesi gözönünde tutarak.....parselden yol geçmesi nedeniyle kalan (m²) alanda yapılaşma imkanının bulunduğu, imar planlarının geliştirilmesi sonucu arsanın daha da kıymetleneceğini dikkate alarak %20 oranında bir artış olduğu kanaatine varmıştır)

şeklinde belirlenmelidir. Gelir metodu ile, zemin birim değerinin 10.658(TL/m²) olarak hesaplandığı varsayılan bir örnekte, tarım arazisi değeri:

Kamulaştırılan alan(m ²)	Kalan (m ²)	Saptanan değer(TL/m ²)	TL	Artış (%)	Toplam bedel (TL)
14.025		10.658			149.478.450
	4.000	10.658	42.632.000	8	<u>3.410.560</u>
					146.067.890

kurulumuzca saptanan kamulaştırma bedeli olarak bulunacaktır.

ÖRNEK-II

Kamulaştırma kısmen yapılmış olmakla beraber, kalan kısmen değerinde eksilme olduğu sonucuna varılmış ise, raporda bu husus; örneğin, tarım arazileri için:

(Kurulumuz, 2942 sayılı yasanın 12 nci maddesini dikkate alarak parselin büyük bir bölümünün kamulaştırılmış bulunduğu ve kalan 450 (m²) alanda tarımsal işletme olanaklarının kısıtlı hale geldiği, işletme bütünlüğünün bozulduğu ve ekonomik bir tarımsal üretimin yapılabilme olanağının %30 azaltıldığı kanaatine varmıştır.)

şeklinde,

örneğin arsa niteliğindeki taşınmazlar için:

(Kurulumuz, 2942 sayılı yasanın 12 nci maddesini gözönünde tutarak,..... parselin trafo yapımı suretiyle kamulaştırılan bölümünden kalan 160 (m²)'lik kısmında yapılaşma olanağının azaltıldığı ve arsa değerinin düşürüldüğünü dikkate alarak, kıymetinde %80 oranında bir eksilme olduğu kanaatine varmıştır.)

şeklinde belirlenmelidir. Piyasa değeri metodu ile, zemin

birim değerinin 30.000(TL/m²) olarak hesaplandığı varsayılan bir örnekte, arsa değeri:

Kamulaştırılan alan (m ²)	Kalan (m ²)	Saptanan değer (TL/m ²)	(TL)	Eksiliş (%)	Toplam bedel (TL)
810		30.000			24.300.000
	160	30.000	4.800.000	80	3.840.000
					+

kurulumuzca saptanan kamulaştırma bedeli 28.140.000 olarak bulunacaktır.

Bazı işlemlerde, kamulaştırma dışında iki ayrı parsel kalabileceği, bu iki parselin farklı özelliklerde, genişlikte ve konumda olabileceği dikkate alınarak kalan her iki parselin ayrı ayrı değerlendirilmesi yoluna gidilmelidir.

Bazı dava başvurularında 2942 sayılı yasanın 12 nci maddesinde belirlenen:

(Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısım yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise,
....., bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur)

hükmüne dayalı istemlere rastlanılmaktadır.

Bu durumda bilirkişilerin görevlerinin belirlendiği 15 inci maddede ki:

(Bilirkişi Kurulu, taşınmaz malın kıymetini 11 ve 12 inci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu mahkemeye verir).

hükmüne dayalı olarak bilirkişi, kalan kısmın kullanıma elverişli olmadığını bilimsel ve teknik gerekçelerle saptamış ise bu kısmın da kamulaştırılması gerektiğini raporunda belirlemek ve değerini ayrıca saptamak durumundadır. Zira; 12 nci maddede ki bu görev-diğer hususlarda olduğu gibi-bilirkişilere, 15 inci madde hükmü olarak verilmiş bulunmaktadır. Kalan bu kısmın, değer artışı ya da azalışı ile herhangi bir ilgisi kurulmaksızın, kamulaştırılmasının gerekıp gerekmeyeceğinin raporlarda belirtilmesinin yasal bir zorunluluk olduğu görülmektedir.

Yine 15 inci maddeye göre; baraj inşası amacıyla yapılan kamulaştırmalarda, bu alanlara mücavir olan taşınmazlardan sosyal ve ekonomik yönden yararlanma olanağının kalmadığının taşınmaz sahibinin istemi ve bu hususun bilirkişi raporlarında belirlen-

mesi halinde, bu parseller de kamulaştırılır.

Ayrıca bu yasanın aynı maddesine göre; kamulaştırma dışında kalan ve imar yasasına göre kullanımları elverişli durumda görülen bina, duvar ve tesislerin kamulaştırma nedeniyle kesilen bölümlerinden kalan kısımlarının eski kullanım şekline uygun hale getirilebilmesi için lüzumlu masraf miktarları kamulaştırma bedeline ilave edilerek bilirkişi raporlarında belirlenir. Bu durumda, kalan kısımdaki tesisler için ayrıca değer düşüklüğü hesaplanmaz.

3.3. İRTİFAK HAKKI TESİSİ

İrtifak hakkı tesisi:

1) toprağın yapısal özelliklerinde birtakım değişiklikler yaratan su veya doğal gaz boru hattı,

2) yapılacak tarımsal faaliyetlerdeki bitki tercihlerinde kısıtlama yaratan enerji nakil (üst geçit hakkı) hattı

tesislerinin yapımı sırasındaki kamulaştırmalarda kullanılmaktadır.

Arsa nitelikli taşınmazlarda da benzeri tesislerin yapımı amaçlandığında, irtifak hakkı tesisi suretiyle kamulaştırmalar yapılmaktadır.

Bu suretle yapılan kamulaştırmalarda, taşınmazın; ne kadar bölümüne ve ne kadar süre ile irtifak hakkı tesisi bulunduğu belirtilmelidir.

İki yıllık irtifaklar geçici bir kullanım hakkını, 99 yıllık irtifaklar ise sürekli bir kullanım hakkını içerir.

İrtifak kamulaştırmalarında malın mülkiyet hakkı, mal sahibine kalmaktadır. Kamu yararı kararı ile idarenin lehine tesis edilmiş bulunan irtifak hakkı, mal sahibinin taşınmazdaki mülkiyet hakkına dokunmamakla beraber, mülkiyet hakkından doğan kullanım özgürlüğü ile ilgili tasarruflarında bir kısıtlama getirmektedir.

Eğer bu kısıtlama, mal sahibinin, malından yararlanma hakkını tamamen ortadan kaldırıyor ise, (irtifak kamulaştırması) yerine (tam kamulaştırma) yapılması, Danıştay kararları ile belirlenmektedir.

Bir bölgede irtifak kamulaştırması yapılıyor ise, kamu-

laştırma alanı içinde kalan sabit tesisler tam kamulaştırmaya tabi tutulurlar.

İrtifak kamulaştırma karşılığı, irtifaktan dolayı taşınmazın tamamında ortaya çıkan değer azalması veya değer düşüklüğüdür. (Hukuk Genel Kurulu 5.11.975 t.E:5-704, K:1163 sayılı kararı)

Bu değerın saptanması için önce irtifak yokmuscasına taşınmazın değeri bulunur ve sonra irtifak karşılığı hesaplanır. (5.Hukuk Dairesi 8.5.973 t.E:9035, K:10407 sayılı kararı)

Bu hususla ilgili bir Yargıtay kararı örneği aşağıda verilmektedir.

YARGITAY İLAMI

5. Hukuk Dairesi ESAS: 26326 KARAR:24922

Taraflar arasındaki kamulaştırma değerinin artırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda kamulaştırma değerinin artırılmasına dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden süresinde verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünöldü.

KARAR

Taşınmaz mal üzerinde süresiz olarak irtifak hakkı bulunduğu zaman 2942 sayılı kanunun 11.maddesinin son fıkrası gereğince irtifak hakkının karşılığının bulunması için irtifak hakkı konulmadan taşınmaz malın değerinin sözü geçen kanununun 11.maddesi hükümleri uyarınca saptanması ve irtifak hakkı konulmak suretiyle değeri bulunarak her iki değer arası farkın irtifak hakkı karşılığı olarak kabul edilmesi zorunludur. Böylece bulunacak irtifak hakkı süresiz zaman için olduğundan 2 ve 99 yıllık süreli irtifakın karşılığının bu değer içinde oranı bulunarak değerlendirilmesi gerekirken böyle bir inceleme kapsamıyan ve yasal olarak yetersiz kalan rapora dayanılarak hüküm kurulması doğru bulunmamıştır.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle H.U.M.K.'nın 428 inci maddesi

gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcını istenildiğinde ödeyene geri verilmesine 30.12.1987 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

İrtifak tesis edilmesi nedeniyle taşınmazın kullanımında meydana gelen kaybın tespitinde; tesis olunan irtifakın yeraltı veya yerüstü oluşu, arazi veya arsanın ne kadarında bu tasarrufun kullanıldığı hususları önem taşımaktadır.

Her ikisinin de genişliği aynı olan iki parselde, farklı miktarlarda irtifak kamulaştırması yapıldığı ve her ikisinde de %3 değer azalması kabul edilen bir örnek üzerinde durulmuş.

Parsel	Toplam (m ²)	İrtifak		(TL/m ²)
		(m ²)	(%)	
1	6.400	3.200	50	4.500
2	6.400	400	6,25	4.500
İRTIFAK ÖNCESİ:		6400 x 4500=		28.800.000
İRT.SONRASİ:		28.800.000 x 0,97=		- 27.936.000
FARK(TL):				<u>864.000</u>
İRTIFAK ÖNCESİ:		6400 x 4500=		28.800.000
İRT.SONRASİ:		28.800.000 x 0,97=		- 27.936.000
FARK(TL):				<u>864.000</u>

$$P:1 \text{ (TL/m}^2\text{):}864.000:3200=270 \quad P:2 \text{ (TL/m}^2\text{):}864.000:400=2.160$$

Bu iki parselin aynı bölgede ve hatta yan yana olduğunu düşünürsek, her ikisinde de %3 değer azalmasının kabul edilmiş bulunması ilk anda makul gibi gelebilecektir. Fakat sonuçlarına bakarsak, bu yan yana iki parselde birine 270(TL/m²), diğerine 2.160 (TL/m²) gibi çok farklı değerler vermiş olduğumuz ve bu nedenle yakınmalara sebep olacağımız görülecektir.

Burada dikkat edilecek husus, taşınmazın ne kadarında irtifak tesis edildiği ve değer azalmasının bu faktöre göre de tespit edilmesi gerektiğidir.

Yukarıdaki örnekte 1 nu. parselde irtifak alanının %50, 2 nu.



parselde ise %6.25 olmasına rağmen her ikisinde de değer azalmasının %3 olarak kabulü, bizi hatalı bir noktaya getirmiştir.

Şu halde irtifak alanı çok olan parselde de %3 olarak kabul edilen değer azalması, örneğin %22 olarak alınmalıdır.

Bu takdirde:

İRTİFAK ÖNCESİ :	$6.400(m^2) \times 4.500(TL/m^2) =$	28.800.000
İRTİFAK SONRASI :	$28.800.000 \times 0.78 =$	<u>- 22.464.000</u>
FARK(TL) :		6.336.000

$6.336.000(TL):3200(m^2) = 1.980(TL/m^2)$ gibi, 2nu. parselde yakın bir değer elde edilmiş olacaktır.

3.3.1. Yer altı hat irtifakı

İçme suyu isale hattının geçtiği bir taşınmazın $2690(m^2)$ 'sinde 2 yıl süre ile, $280(m^2)$ 'sinde ise 99 yıl süre ile irtifak tesis edildiğinin belirlendiği bir davaya ait raporun (değer artış veya azalışı) başlığı altındaki bölümünde keşif sırasında elde edilen bulgu ve veriler, gerekçeleri ile birlikte irdelenerek ele alınmalıdır.

İçme suyu isale hattı ve servis yolu inşaatı nedeniyle 2 yıllık irtifak tesis edilen taşınmazın $2690(m^2)$ 'lik kısmında su borularının yerleştirilmesi amacıyla yapılacak kazı işlemleri, boruların yerleştirilmesi, iş makinalarının çalıştırılması sırasında arazinin vasıf ve özelliklerinde değerini olumsuz yönde etkileyecek bir takım sonuçlar yaratılacağı muhakkaktır. Yapılan alan çalışmaları dolayısıyla tarımsal ürünlerin yetiştirilmesinde çok önemli olan ve bitki besin maddeleri bakımından son derece zengin ve mikro organizm faaliyetlerinin en yoğun olduğu toprağın üst horizonları tahrip edilecektir. Bilindiği gibi toprağın bu en zengin ve oluşumu uzun yıllara ihtiyaç duyulan üst tabakası, diğer katmanlardaki topraklarla karışacak ve tarımı yapılacak ürünler için belli oranda bir verim düşüklüğü yaratılmış olacaktır.

Ayrıca iş makinalarının çalıştırılması ve servis yolunun kullanımı sırasında ağır yük nedeniyle yaratılan sıkışma sonucu, toprağın havalanması ve su tutma kabiliyeti azaltılmış olacak, toprağın tekstür ve sitrükürü bozulacak ve arazinin bu kısmındaki verimde bir değer kaybı yaratılmış olacaktır.

Sonuç itibarıyla 2 yıllık irtifak tesis edilen bu $2.690(m^2)$ 'lik kısmında örneğin %1 oranında bir değer azalışı meydana geldiği kanaati belirlendiğinde aşağıdaki hesaplama şekli esas alınacaktır.

İçme suyu isale hattının geçtiği bu taşınmazın 99 yıl süre ile irtifak tesis edilen 280(m²)'lik kısmında, su borularının bakım ve onarımı ile muhtemel arızalar için her zaman müdahale edilmesi olanağı bulunduğundan; toprağın yapısında yaratılacak olumsuzluklar ve bitki besin maddelerindeki eksilmelerin zaman içinde giderilmesi amacıyla bir dizi iyileştirici tedbire yönelinmesi gerekmektedir.

Bilirkişi kurulu, 99 yıllık irtifak tesisi nedeniyle meydana gelen değer kaybını hesaplamalı ve fakat arazinin sahibince kullanımına devam olunduğu gerçeğini de gözardı etmeden bir değerlendirme yapmayı amaçlamalıdır.

Sonuç itibarıyla 99 yıllık irtifak tesis edilen bu 280(m²)'lik kısımda, örneğin %3.2 oranında bir değer azalışı meydana gelebileceği ifade olunduğunda aşağıdaki hesaplama şekli esas alınacaktır.

Bu itibarla tarım arazisi olarak tümü 19.000(m²) olan taşınmazın değerlendirilmesinde:

İrtifak süresi (Yıl)	İrtifak tesis edilen alan (m ²)	Değer kaybı (%)	
2	2.690	1.0	
99	280	3.2=0.032	0.968=96.8%

sonucuna varılmaktadır. Bu durumda, gelir metodu ile zemin birim değerinin 12.000(TL/m²) olarak hesaplandığı varsayılan örneğimizde,

2 YILLIK İRTİFAK DEĞERİ

(TL)

$$2.690(m^2) \times 2 \text{ yıl} \times 348(TL) \left(\frac{\text{Net gelir}}{1000} \right) = 1.872.240$$

$$2.690(m^2) \times 12.000(TL/m^2) \times \%1 = + \frac{322.800}{2.195.040}$$

99 YILLIK İRTİFAK DEĞERİ

$$19.000(m^2) \times 12.000(TL/m^2) = 228.000.000$$

$$228.000.000 \times 96.8/100 = \frac{220.704.000}{7.296.000}$$

İKİ İRTİFAK TOPLAMI: 2.195.040 + 7.296.000

olarak kamulaştırma bedeli bulunacaktır. = 9.491.040

Eğer içme suyu isale hattı, doğal gaz boru hattı veya benzeri bir tesis yapımı (arsa) vasıflı bir taşınmaz için uygulanıyorsa, sahibine arsa üzerinde yapabileceği bina v.b.tesisleri için getirilecek kısıtlama oranı saptanmalı ve değer kaybı hesaplanarak irtifak hakkı tespit olunmalıdır.

3.3.2. Yer üstü hat irtifakı

Arsa nitelikli bir taşınmazda, yüksek gerilim hattı geçirilmek suretiyle tesis edilen irtifak hakkı ile ilgili bir kamulaştırmada,

Taşınmazın toplam alanı (m ²)	İrtifak tesis edilen alan (m ²)	Güneyde kalan kısım (m ²)	Kuzeyde kalan kısım (m ²)
5.560	1.400	810	3.350
Değer kaybı(%)	95	20	5

şeklinde, bir değerlendirme yapıldığını varsayalım.

Taşınmazın üzerinden geçirilmiş olan 34.5(KV)'lık E.N.Hattı iletkenlerinin altında kalan ve üzerinde T.E. Kurumunca irtifak hakkı tesis edilen 1.400(m²)'lik bu bölümün 8.5(Mt) yüksekliğinden geçen elektrik hattı iletkenleri nedeniyle kullanım imkanı ve altına bina yapılabilmesi hattın etkisi sonucu hemen hemen imkansız hale getirilmiş ve bu durum taşınmazın değerini %95,

taşınmazın güneyinde kalan 810(m²)'lik alanda da bina yapım olanağı azaltılmış ve arsanın kullanımı kısıtlanmış olup, değerini %20,

kuzeyde kalan 3.350(m²)'lik alanda enerji nakil hattının kısmi bir etkisi olduğu dikkate alınarak değerini %5 olarak azalttığı sonucuna varılmıştır.

Taşınmazın; emsal olabilecek serbest alım satımların tartışılması sonucu, piyasa değeri metodu kullanılmak suretiyle birim değeri 7.000(TL/m²) olarak bulunmuştur.

Taşınmazın tümünün değeri: 5.560(M2)x7.000(TL/M2)	TL.	= 38.920.000
İrtifak alanı 1.400(m ²) x 7.000 x 5/100=	490.000	
Kalan alan (1) 810(m ²) x 7.000 x 80/100=	4.536.000	
Kalan alan (2) 3.350(m ²) x 7.000 x 95/100=	+ 22.277.500	
	<u>27.303.500</u>	
		<u>- 27.303.500</u>
		11.616.500

İrtifak tesisi suretiyle yapılan bu kamulaştırma bedelinden, daha önce kıymet takdir komisyonunca belirlenen ve kamulaştırma yapan kurumca da benimsenen miktar düşülerek aradaki farkın davacıya ödenmesi gerekecektir.

Bu şekil kamulaştırmalarda, elektrik direği(plon) yeri için bir uygulama yapılması halinde, bu alan için ayrıca kamulaştırma bedelinin saptanıp, irtifak için bulunan bedele ilave edilmesi şeklinde bir uygulama yapılacaktır.

Enerji nakil hattı geçirilmek suretiyle tesis edilen irtifaklar, tarım arazileri için uygulandığında; bitki türünün seçiminde örneğin meyve, kavak yetiştiriciliğinde bir kısıtlama unsuru taşıdığı, diğer bitki türlerinde ise elektrik tellerinin yer yer değişik yüksekliklerde bulunuşu ve yüksek gerilim hattının elektrik akım etkileşimi nedeniyle tarımsal faaliyetlerde bir kısıtlama yarattığı cihetle verim düşüklüğü tespit edilecektir.

Ayrıca muhtelif alet ve makinaların kullanımı ve özellikle uçakla yapılacak tarımsal mücadele faaliyetleri sırasında elektrik tellerinin mani teşkil etmesi de üretime etken unsurlar arasında düşünülmelidir.

Dolayısıyla irtifak(üst geçit) suretiyle tesis edilen bu emniyet şeridinde tarım arazisinin kullanımı belli oranda azaltılmış olmaktadır.

Genellikle; yapılan daimi irtifaklarda, hesaplama yöntemi bakımından pratik bir uygulama şekline ait örneklerin yararlı olacağı umulmaktadır.

Toplam alanı 17.000(m²) olan, enerji nakil hattı geçirilmek suretiyle irtifak tesis edilen kısmı ise 1.200 (m²) olan tarla vasfındaki taşınmazın gelir yöntemi ile zemin değeri 6.000 (TL/m²) olarak bulunduğu dair bir örnek, farklı iki yöntem halinde aşağıda verilmektedir.

	<u>(m²)</u>	<u>(TL/m²)</u>	<u>(TL)</u>
Taşınmazın irtifak öncesi değeri:	17.000 x 6.000 =		102.000.000
İrtifak alanının değeri :	1.200 x 5.100 =		<u>6.120.000</u>
			95.880.000
	<u>95.880.000</u>	= 0.94	
	102.000.000		

Buradan irtifak tesis olunan alandaki değer kaybının %6

olduğu sonucu çıkmaktadır.

Bu şekil bir hesaplama yöntemi yerine, irtifak tesis edilen alandaki değer kaybının önceden saptanması suretiyle daha pratik bir yöntem uygun görülmektedir. Keşif sırasında irtifak alanındaki verim kaybının %6 olabileceği tahmin edilmiş ise:

	(m ²)	(TL/m ²)	(TL)
İrtifak öncesi değer	: 17.000	x 6.000 =	102.000.000
İrtifak sonrası değer	: 102.000.000	x 0.94 =	<u>95.880.000</u>
			6.120.000

liralık meblağ irtifak karşılığı olacaktır.

Önceki irtifak kamulaştırmalarında: 5 inci Hukuk Dairesi 21.3.1997 t. E:1739, K: 1877 sayılı (aynı taşınmaz mal üzerine, daha önce başka bir idarece konulan irtifak hakkı kamulaştırmasının biçilen değere etkisi olması gerekeceği) ve 5. Hukuk Dairesi 21.3.977 t. E: 1737, K: 1848 sayılı (Önceki irtifak gözönünde tutularak değer biçilmesi) şeklindeki kararlar dikkate alınmalıdır.

Gelir ve piyasa değeri metodlarının ne olduğu anlatılmadan, bu bölümde değinilmiş bulunuşu okuyanlarca pek doğal olarak eleştiri konusu yapılabilecektir.

Amacımızın, ilerideki bölümlerde birçok konunun, birden belli bir yoğunluk içinde verilmesinin yaratabileceği karmaşayı önlemek olduğu bilinmelidir.

3.4. GEÇİCİ İŞGAL

Herhangi bir imar işi için gerekli olan bazı maddeleri çıkarmak veya toplamak üzere veya özel mülkiyete sahip olan bir yeri depo olarak kullanmak üzere geçici olarak işgal ya da kullanmak demektir.

Sebze, çiçek ve meyve bahçeleri ile taş ocakları bu kapsamın dışındadır.

Bilirkişilerin işgal edilecek ekili tarım arazileri için saptadıkları net gelir miktarı, (tazminat) olarak ödenir.

3.5. ACELE ELKOYMA

Taşınmaz mala idarece, acele el konulması zorunluluğu bulunduğu durumlarda, değeri takdir edilerek, Mahkemeden durum tespiti isteminde bulunulur. Yasanın 16 ncı maddesi bu konuda açıklamalar getirmektedir.

3.6. ZARAR ZİYAN

Kamulaştırmadan önce veya kamulaştırma sırasında, bazı inşaatların ivediliği nedeniyle ekili dikili ürüne herhangi bir zarar verilmişse bu bedelin saptanması gerekir.

III

DAVA DOSYASI İÇERİĞİ

1. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

1.1.KAMU YARARI KARARI VE ONAY

Kamulaştırma Yasası'nda belirlendiği gibi, idarelerin yasal yükümlülükleri içinde bulunan kamu hizmet ve teşebbüslerinin yürütülmesi amacıyla gerekli olan taşınmaz mal ve kaynaklarının tamamını veya bir kısmını ya da irtifak hakkı tesis etmek suretiyle ve bedelini ödemek kaydıyla kamulaştırma yapabilmeleri öngörülmektedir.

Kamu yararı kararı verecek merciler:

- 1) Köy ihtiyar kurulu
- 2) Belediye encümeni
- 3) İl özel idare daimi encümeni
- 4) İl idare kurulu
- 5) Bakanlık
- 6) Bakanlar kurulu

olarak, onay mercii ise yine yasada detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

Herhangi bir dava dosyasının incelenmesinde dikkat edilecek husus, kamulaştırma kararından ayrı olarak onay olup olmadığıdır. Eğer ayrıca onay var ise, ya da karar içinde ilgili mercinin onay'ından bahsediliyorsa kamulaştırmaya esas olarak onay tarihi alınacaktır. Onay bulunmuyor veya kararda onaydan bahsedilmiyorsa, bu takdirde kamulaştırma yapan kurulun karar tarihi esas alınabilecektir.(Bak.2942 S.Yasa 5 inci ve 6 ncı maddeleri)

Örneğin İl Kültür Müdürlüğü programında bulunan arkeolojik

kazı bölgesinin koruma altına alınması amacıyla o bölgenin kamulaştırılmasına karar vermiş bulunan İl İdare Kurulu kararının Valilik Makamınca onaylandığı tarihin esas alındığı bir bilirkişi raporuna daha sonra ilgili Bakan Onay'ından bahisle yapılan itiraz geçerli kabul edilemeyecektir. Zira yasada il idare kurulu kararı onay mercisinin Valilik Makamı olarak belirlenmiş bulunuşu dikkate alınırsa, Bakanlık Makamı onay'ına ayrıca gereksinim duyulmaması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Kamulaştırma tarihi üzerinde durulma nedeni; kamulaştırma tarihi ile, bu kararın taşınmaz sahibine tebliği tarihi arasındaki süre bakımından olup, bu hususa tebligat bölümünde ayrıca değinilecektir.

Veya Belediye Encümeninin toplu konut yapımı amacıyla verdiği kararın Valilik Makamınca onayından sonra planlama aksaklığı, programın uygulanmasında kaynak sıkıntısı içine düşme v.b. sebeplerle bir süre ertelenme zorunluğu doğmuş ise ve örneğin 1 yıl sonra encümen aynı konuda yeniden bir karara yönelmiş ise, bu durumda; eğer ilk karara göre taşınmaz sahiplerine herhangi bir tebligat yapılmamışsa ve taşınmaza el koyma yoluna gidilmemişse 1 yıl sonraki encümen kararına dayalı onay tarihi esas alınmak durumunda olunmalıdır. Aradaki bu bir yıllık fark, bilirkişilerin değerlendirme tarihini belirlemelerinde ve dolayısıyla değer tespitinde oldukça önemli bir rol oynayacağı için dikkatle üzerinde durulması gereken bir husustur. İlk kamulaştırma karardan sonra yasal hiçbir işlem yapılmadığına göre, ikinci işleme ait tarihin esas alınması gerektiği kişisel yorumumuz olup, bu konudaki anlaşmazlıkların çözümünün yargı mercii olduğu bilinmektedir.

Bazı kamulaştırma kararlarında ise, ilgili üst birim yetkilisince plan hedefleri içerisinde programa dayalı olarak önerilen kamulaştırmanın Bakanlık Makamınca onaya bağlanması şeklinde uygulamaların yapıldığı görülmektedir.

Aşağıdaki kamu yararı kararında ayrıca onay tarihi belirlenmemiş, karar tarihi ile onay tarihi aynı olarak kabul edilmiştir. Görüldüğü gibi kararda: İdarenin yapmakla görevli bulunduğu kamu hizmeti için gerekli olan kamulaştırmanın ne tesisi olduğu, ne kadar alanı kapladığı, sınırları ve tüm taşınmazların tek tek ekli planda gösterildiği hususlarına değinilmiştir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI
Karayolları Genel Müdürlüğü
ANKARA

SAYI: 05-Kam.Şb.Mdl.

676-4/Gerede Ank. ve Ank.Çev.Otoy./15

Karar Tarihi: 23.1.1989

Karar Sayısı: 1989.../ 19.....

KAMU YARARI KARARI

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünün 30.12.1988 gün ve 676/46259 sayılı yazısı ile eki kamulaştırma planı incelendi.

İdaremizin yapmakla görevli bulunduğu kamu hizmeti için gerekli olduğu anlaşılan: Gerede Ankara ve Ankara Çevre Otoyolu (Bölüm9) Km:119+978-136+0 arasında Dodurga, Alacaatlı, Yapracık, Çayyolu (Kutugün), Bağlıca ve Elvan Köyleri sınırları içerisine,

raştıyayan, gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliğinin mülkiyetinde buldukları tespit edilen ve ekli kamulaştırma planında gösterilen taşınmaz malların; Yol İnşaat ve Emniyet Sahası tesis etmek.

amacı ile, 5539 Kanun ve bu Kanunun bazı maddelerini değiştiren 1737 sayılı Kanunun 2.maddesinin (H) bendi uyarınca, idaremiz tarafından kamulaştırılmasının zorunlu olduğu görülmüştür.

Bu nedenle, 2942 sayılı Kanunun 5.maddesinin (b) bendi uyarınca adı geçen taşınmaz malların katma bütçe ile idare edilen tüzel kişiliği haiz olan, Genel Müdürlüğümüz adına kamulaştırılmasında Kamu Yararı bulunduğu karar verilmiştir.

EKLER:

Karayolları 4.Bölge Müdürlüğünün 30.12.1988 gün ve 676/46259 sayılı yazısı eki kamulaştırma planı.

İmza
Atalay COŞKUNOĞLU
Genel Müdür
2942 sayılı Kanunun
6.maddesinin (g) bendi
uyarınca onaylanmıştır
İmza
İ.Safa GİRAY
Bakan

1.2. KAMULAŞTIRMA DUYURUSU

Kamulaştırma yapan kurum, taşınmazın sahibini veya sahiplerini tespit ederek, tebligata esas olmak üzere,

- Kamulaştırmanın amacını,
- Onay tarih ve sayısını,
- Yasanın hangi maddesine göre yapıldığını,
- Kıymet takdir komisyonu raporunu,
- Ölçekli krokisini, cinsini,
- Yüzölçümünü, kamulaştırılan bölümünü, bedelini,
- Bedelinin bankaya bloke edildiği bildirimini,
- Taşınmazla ilgili diğer bilgileri,
- Ödemenin pay oranlarına göre yapılacağını

belirtme yükümlülüğündedir. AŞağıda, Noter'e gönderilen bu belgelere ait örneklere yer verilmektedir.

Kamulaştırma bedelinin bankaya bloke edildiğine dair dekont sureti de şahsa gönderilen belgeler arasındadır. Dekont muhtevası olan meblağ, kamulaştırma kararındaki tüm taşınmaz sahiplerinin kamulaştırma bedelini kapsamaktadır.

Krokide; kamulaştırma alanı hudutları ve bu alan içinde kamulaştırılan taşınmazların tümü ayrı ayrı olmak üzere gösterilir.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

4. Bölge Müdürlüğü

Kam.Başmüh.

Kayıt No: 10-614

Dosya No: 40247/676-6

TEBLİĞ ETTİREN : KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ adına 4.
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ-ANKARA

MUHATAPLAR :

KONU: Gerede-Ankara ve Ankara Çevre Otoyolu (Bölüm 8) Susuz Köyü Köprülü Kavşak yeri KM: 140+600.00-144+062.00 arası yapımı nedeniyle, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA onaylı 6.10.1989 gün ve 1989/229 sayılı Kamu Yararına dayanılarak 2942 sayılı Yasanın amir hükümlerine göre KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA kamulaştırılan taşınmaz malınıza kamulaştırma yasaının 11. ve 12. maddeleri gereğince Kıymet Takdir Komisyonu tarafından değer tespiti yapılmıştır.

1- Kamulaştırılan yer kamulaştırma bedeli aşağıda gösterilmiş, Kamu Yararı Kararı, Kıymet Takdir Raporu, Ölçekli Kroki ve Banka cetveli örnekleri tebligata eklenmiştir.

2- Kamulaştırma KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine yapılmış olduğundan dava husumet anılan idareye tevcih edilecektir.

3, Kamulaştırma Yasaınının 25. maddesi gereğince tebligat tarihinden itibaren taşınmaz mal üzerindeki ilave tasarruf kalkmıştır.

4, Kamulaştırma bedeli, tapulu taşınmaz mallara maliklerinin tapu dairesinde rıza-ı ferağ taktirlerini vermelerinden sonra, teblig tarihinden itibaren 30 gün içinde taktir vermeyenler için Yasanın 17.maddesine göre cebri tescilinden, Zilliyetlikle tasarruf edildiği taşınmaz mallardan, kamulaştırma yasaınının 19. maddesi uyarınca İDAREMİZCE DAVA AÇILACAK ve Mahkemece yapılacak

son ilan tarihinden zilliyet aleyhine 3 ay içinde Mahkemeye itiraz olmadığı, Mahkeme tarafından bildirildiği takdirde kamulaştırma bedeli Mahkeme kararında adı geçen zilliyede itiraz vuku bulunduğu ise Mahkemece karar verilecek şahsa tapu işleminin tamamlanmasından sonra ödenecektir.

..... NOTERLİĞİNE

Hariçte tanzim edilip Noterliğinize gönderilen bu bildirin 1.nüshasının muhataba tebliğini, 2. nüshasının Dairenizde saklanılmasını, adreslerinde bulunamayanlar için tebligat yaasına göre işlem yapılması tebellüğ şerhi yazılmak suretiyle bir nüshasının Bölgemize iadesini rica ederim.

BÖLGE MÜDÜRÜ ADINA

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALIN:

<u>İLİ</u>	<u>İLÇESİ</u>	<u>MAH.</u>	<u>KÖYÜ</u>	<u>PARSEL</u>	<u>CINSİ</u>	<u>KAM.m².</u>	<u>m²/TL.</u>	<u>KAM.BED.TOP.</u>
Ankara	Yenimah.	-	Susuz	4176	Tarla	5875	11000.-	64.625.000.-

NOT: KAMULAŞTIRMA BEDELİ HİSSENİZ NİSPETİNDE ÖDENECEKTİR.

1.3. KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU

Kıymet takdir komisyonları Yasanın 10 uncu maddesindeki esaslara göre teşkil olunur.

Komisyon raporunda:

- mal sahibinin adı soyadı,
- taşınmaza ait tapu kayıtlarına dayalı bilgiler,
- (m²)'sine takdir olunan değer,
- artan kısımdaki değer artış veya azalışı,
- taşınmazın üzerindeki fiğ. münferit ağaç gibi muhtesat bedeli,

li,

- kamulaştıran kurum, karar tarih ve sayısı

gibi hususlara yer verilmelidir.

Bilirkişi kurulu, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen kıymette bir değişiklik yapmış ise, bunun nedenlerini raporunda belirtir. (2942 s. Yasa 15 inci maddesi)

1.3 KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU

KIYMET TAKDİR RAPORU

YOLUN ADI: GEREDE-ANKARA VE ANKARA ÇEVRE							İli	ANKARA			
OTOYOLU KISIM 8 KAVŞAK YERİ							İlçesi	YENİMAHALLE			
Pafta No		Ada No	1	Parsel No	3402	Km	141-221.50	Mahallesi			
							6+686	Köyü	SUSUZ		
		İlgilileri ve Hisse Miktarları				FATMA ER ve Ort.					
						1/3					
1		Cinsi ve Nevi				TARLA					
2		Alanı				Kamulaştırma m ²	5875	Kalan m ²	Sol: Sağ: 625	Tamamı	6500
3		Kıymetine etkili unsurlar ve değerleri									
4		Varsa Vergi Beyanı									
5		Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri									
6		Arazilerde hali hazırda getireceği net gelir									
7		Arsalarda özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri									
8		Yapıların kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatlarla maliyeti ve düşülecek yıpranma payı									
9		Bedelin tesbitinde etkili objektif görüşler									
10		Bunlara göre takdir edilen bedel				(m ²)'sine Takdir edilen Değer 11.000. TL 5875 x 11000 = 64.625.000. TL					
11		İrtifak hakkı tesisi nedeniyle düşülecek miktar									
12		Arta kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle hasil olan				Artış	Bçer m ² sı TL.....X.....		m ² =TL.....		
						Eksiklik	Bçer m ² sı TL.....X.....		m ² =TL.....		
13		Yıkıp taşımak üzere enkazı mal sahibine ait olarak kıymette yapılacak tenzilat				%					
14		Kamulaştırma bedelinin toplamı				64.625.000. TL					
15		Kıymet takdirine muhalefet şerhi									

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğünün 6/10/1989 tarih ve 1989/2293 sayılı kamu yararı kararına.....Müsteniden Karayolları Genel Müdürlüğü adına kamu-laştırılması kararlaştırılan gayrimenkule komisyonumuz tarafından 2942 sayılı Kanununun 11. ve 12. maddelerine göre takdir edilen kıymeti gösterir rapordur.

...../...../198.....

YENİMAHALLE.....İdare Kurulunca seçilmiş takdir kıymet komisyo-nu üyeleri

1-..... 2-..... 3-.....
İMZA İMZA İMZA

.....Belediye Encümenince seçilmiş takdiri kıymet komisyonu üyeleri

4-..... 5-.....
İMZA İMZA

KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN BANKAYA BLOKE EDİLDİĞİNE DAİR BİLDİRİM

T.C. Ziraat Bankası

Şb. Kod. Düzenleyen Şube
482 Dışkapı-Ankara

Remiz Mutabakat No.
4 122454

Gönderen:

Alan :

Açıklama

390502 3 No'lu Hesaba Kay. Üzere Şubentize
TC. Karayol. 4. Böl. Say. Müd. nün Emirleriyle
Gerede-Ankara Otoyolu Bölüm 9 için

Valör
000000

Şubeler Cari Tutar
1.159.239.657.00

Hesap No
390502/290

Evrak Tarihi
011289

Bu tutarı Şubeler Cari Hesabına borç yazdık.
Yalnız Birmilyaryüzdokuzmilyonikiyüztotuzdokuz-
binaltıyüzyetmişbeş TL%00

Açıklamalar

Borç Alacak
1.159.239.675.00 1.159.239.675.00

TOPLAM 1.159.239.675.00 1.159.239.675.00

Yetkili İmzalar Yetkili İmzalar

Fiş Muhteviyatını Aldım

Vezneci

GM

İmza

İmza

Yasa, kamulaştırma öncesi; kuruma, yapılacak işlemler bakımından da birtakım yükümlülükler getirmektedir.

Bu yükümlülükler, özellikle tebligat safhasında önem taşımakta olup;

- taşınmazın mal sahiplerini ve adreslerini

- tapu kaydı yoksa zilyetleri ve adreslerini

tespit amacıyla,

tapu, vergi ve nüfus müdürlüklerinden öğrenmek veya haricen araştırma yaptırmak ve bunları belgelere bağlamak şeklindedir.

Şu halde kurum tebligatta kullanılmak üzere, taşınmazın sahibini; tapu kayıtları, vergi beyannameleri, nüfus kütüğü gibi kaynaklardan araştırma, bununla da yetinmeyip haricen yaptıracağı tetkiklerden tespit etme zorundadır.

1.4. TEBLİGAT

Yukarıda da belirtildiği gibi; yapılan kamulaştırma, ilgili belgelerle birlikte taşınmaz sahipleri ya da zilyedlerine tebliğ olunmak üzere Noter'e gönderilir.

ÖRNEK

Belgenin incelenmesinde, işbu tebligatın, muhatap:

1-..... imzasına bizzat 15.01.1990 tarihinde,

2-..... " " " " " "

3-..... " " 17.01.1990 "

4-..... verilmek üzere, muhatapla birlikte aynı çatı altında oturan yeğeni imzasına, 16.01.1990 tarihinde,

5-..... verilmek üzere, muhatapla birlikte aynı çatı altında oturan gelini imzasına, 17.01.1990 tarihinde,

14-..... İSMEN TANINMADIĞI, Dodurga köy azası Kadir Özcan'ın beyanına göre, TEBLİGATIN YAPILMAYIP, BELGENİN 27.01.1990 tarihinde,

28- 'nun İSMEN TANINMADIĞI, DODURGA KÖYÜ MUHTARI Sadettin Özdemir'in beyanına göre TEBLİGATIN YAPILAMAYIP, BELGENİN 27.01.1990 tarihinde GERİ ÇEVİRİLDİĞİ anlaşılmıştır.

..... NOTERİ

İMZA

MÜHÜR

Şimdi bu tebligatı inceleyelim.

Yukarıdaki örneklerden birinde tebligatın muhatabı olan (1 nu.), imzasına bizzat 15.01.1990 tarihinde tebliğ olduğu Noter bildiriminden anlaşılmaktadır.

Başka birinde, muhatap ile aynı çatı altında oturan geliri..... imzasına 17.01.1990 tarihinde tebliğ edildiği bildirilmektedir.

Her iki örnekte de tebligat yasaya uygun bir şekilde gerçekleştirilmiştir.

Köy muhtarı veya azası tarafından ismen tanınmadığı için tebligatın yapılamadığı bildiriminde bulunulan diğer muhatap ile ilgili örnekte tebliğ işleminin geçerliliği söz konusu edilemeyecektir. Bazı kurumlar, bu şekilde tebligat yapılamayan durumlarda, gazete ilanı ile duyuru yaparak bunu yeterli kabul etme yoluna gitmektedirler. Gazete ilanı ile yapılan duyurunun tebligat yerine geçebilmesi için; kamulaştırma yasası 7 nci maddesinde belirlenen tapu, vergi, nüfus birimleri ve haricen yaptırılacak tetkikler ile adres tespitine yönelmiş olunması gerekmektedir. Eğer dava dosyasında, kamulaştırmayı gerçekleştiren kurumun, yukarıda belirlenen birimlerden ve haricen adres tespiti amacıyla yazışma yaptığına dair belgeler bulunmaktaysa, bu takdirde bilirkişiler gazete ilan tarihini tebligat tarihi olarak alabileceklerdir. Bunun dışında; tanınmadığı için Noter'ce geri çevrilen evrak tebligat sayılamıyacağı gibi, sadece gazete ilanı yoluyla yapılan duyuru da tebligat olarak kabul edilemeyecektir.

Kaldı ki yasa; adres tespit yöntemine uyulmak kaydıyla doğrudan yapılan tebligatlara ilaveten 13 üncü maddeye göre ayrıca ilan yapılma koşulunu da getirmiş bulunmaktadır.

Bazı kurumlar ise, adres tespiti yöntemine de uymaksızın Muhtarlık kapısına askıya çıkarıldığını belgelemek suretiyle tebliğ

olunacağını belirlemekteyseler de, bu işlemin yeterli olduğu da iddia edilemeyecektir.

Şu halde; yapılan araştırmalar sonucu adresleri bulunamayan veya adreslerinde noter aracılığı ile tebligat yapılamayanlara 7201 sayılı Tebligat Yasası 28 inci maddesi gereği ilan yoluyla tebligat yapılması gerekecektir.

Daha önce de belirlendiği gibi, kamulaştırma tarihi ile tebligat tarihinin kesin olarak tespiti; bilirkişilerin değerlendirme tarihini belirlemeleri ve emsal satışlarını, imar durumunu ya da maliyete etken unsurları hangi tarihe göre ele alacakları bakımından önem arz etmektedir.

Eğer tebligat tarihi ile kamulaştırma tarihi sırasında 1 yıllık bir süre geçmemiş ise, bilirkişiler değerlendirme tarihi olarak KAMULASTIRMA TARİHİNİ esas alacaklardır.

Eğer tebligat, kamulaştırma tarihinden 1 yıl geçtikten sonra yapılmış ise, değerlendirmelerde TEBLİĞ TARİHİ esas alınacaktır.

Tebligat yasal olarak geçerli ve kabul edilebilir bir şekilde yapılmamış ise, ya da hiç yapılmamışsa bu takdirde değerlendirmeye esas olarak DAVA TARİHİ alınacaktır. Bu gibi durumlarda; enflasyon ve para değerindeki etkilenmeler sonucu, 1 yıl sonra değişim gösteren imar durumu ve maliyete etken birim fiyatlar nedeniyle, kurumun muhtemelen 1 yıl öncekine göre daha fazla kamulaştırma bedeli ödeme olasılığı belirebilecektir.

Aşağıda:

1) aradan bir yıldan fazla zaman geçtikten sonra tebligat yapılmışsa, bu tarihte taşınmazın kazandığı imar durumuna göre değer biçileceği,

2) bir yıl sonra yapılan tebligat sırasında, yeni hükümler yürürlüğe girmiş ise, kamu düzeni ile ilgili yeni hükümlerin uygulanacağı,

3) tebliğ günü ile kamulaştırma günü arasında bir yıl geçmemişse, kamulaştırma gününe ait değerler saptanacağı,

ile ilgili Hukuk Genel Kurulu kararlarına ait örnekler sıralanmaktadır.

H.G.K

E: 1973/5-657

K: 1974/32

G: Ocak 1974

ÖZÜ: Aradan bir yıldan fazla zaman geçtikten sonra tebliğ yapılmış ise, bu tarihte taşınmazın kazandığı imar durumuna göre değer biçilir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Dayacıların murisine ait 68 kütük 9 pafta 68 nolu parsel Ankara Üniversitesi adına Ziraat Fakültesi için kamulaştırılmıştır.

Davacılar 14.10.1970 tarihinde kamulaştırma bedelinin 8.100 liraya iblâğına ve 7.075 liranın tahsiline karar verilmesini istemişler, mahkemece istimlakın tebliğ tarihi gözönüne alınarak o günkü değer üzerinden hüküm verilmiştir.

6830 sayılı Kanununun 122 sayılı Kanun ile değiştirilen 15nci maddesinin 7nci fıkrası hükmüne göre kamulaştırma kararı hak sahiplerine bir yıl içinde tebliğ edilmediği takdirde taşınmaz mala değer biçilmesinde tebliğ tarihinin esas tutulacağı öngörülmüştür.

Dosyadaki belgelere göre taşınmaz Adana İl İdare Kurulunun 31.5.1969 tarih ve 1330 sayılı kararıyla kamulaştırılmış ve bu karar hak sahiplerine 30.9.1970 gününde tebliğ edilmiştir. Aradan bir seneden fazla zaman geçtiği cihetle tebliğ tarihindeki kaymetinin esas alınmasında bir isabetsizlik yoktur.

Taşınmazın, kamulaştırma tarihinden sonra ve tebliğ gününden evvel şehir imar plânı içine alındığı ve bu suretle arsa durumu özelliğini taşıyan taşınmazın şehir imar plânı içine alınmakla da tamamen arsa niteliğini kazandığı anlaşılmıştır. Bu hususa dair mahkemenin takdirinde de bir usulsüzlük ve aksi düşünce, çoğunlukça benimsenmemiştir.

Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle direnme uygun bulunduğundan direnmeye yöneltilen temyiz itirazlarının reddiyle hükümdeki diğer cihetlerin tetkiki için dosyanın 5 nci Hukuk Dairesi Başkanlığına GÖNDERİLMESİNE.

Not: Aynı gün verilen K.26.ilâ 31 ve 33 sayılı ilâmlar da aynı doğrultudadır.

H.G.K

E: 1974/5-556

K: 1975/433

G: 2.4.1975

ÖZÜ: Bir yıl sonra yapılan tebliğat sırasında, yeni hükümler yürürlüğe girmiş ise, kamu düzeni ile ilgili yeni hükümler uygulanır.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

6830 sayılı Yasanın 15/7 nci maddesi hükmünce "İstimplâki yapan idare 13 ncü madde gereğince tebligatı istimplâk kararının tekemmülünden itibaren bir sene içinde kanun dairesinde yaptırmamış ise, kıymet takdirinde istimplâk kararının hak sahibine tebliğ olduğu tarih esas tutulur." Olayda kamulaştırma işlemi davacıya kamulaştırma kararından itibaren bir yıl geçtikten sonra tebliğ edilmiştir. Tebliğ günü esas alınmak suretiyle yapılacak değer takdirinde tebliğ gününde yürürlükte bulunan kamu düzeni ile ilgili mevzuatın uygulanması zorunlu olup olayda kamulaştırma kararının tebliğ günü itibarıyla Anayasasının değişik 38 nci maddesinin geçici 20 nci maddedeki süre dolduğundan uygulanması gerekir. O halde mahkemece Anayasasının değişik 38 nci maddesinde öngörülen vergi değeri tahkik edilmek ve bu itibarla da Hukuk Genel kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç: Temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda ve Özel Daire bozma kararında açıklanan nedenlerle BOZULMASINA.

Not: 5.11.1975 günlü ve E. 974/5-742, K. 1975/1168 sayılı H.G.K. kararı da aynı doğrultudadır.

H.G.K.
E: 1979/5.1909
K: 1981/472
G: 27.5.1981

ÖZÜ: Tebliğ günü ile kamulaştırma günü, arasında bir yıl geçmeden 15/7,15/13 madde uygulanamaz.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Kamulaştırma günü ile 6830 sayılı İstimplâk Kanununun 13 ncü maddesi gereğince yapılan tebligat günü arasında bir yıl geçmediğine göre kamulaştırmaya tekaddüm eden değerin saptanması yasa gereğidir. Bu nedenle Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç: Temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen sebeplerden dolayı BOZULMASINA.

İlk kararda: kamulaştırma kararının, hak sahiplerine 1 yıl

içinde tebliğ edilemediği takdirde, taşınmaz mala değer biçilmesinde tebliğ tarihinin esas tutulacağından bahisle, aradan bir seneden fazla zaman geçtiği cihetle, tebliğ tarihindeki kıymetinin esas alınması gerektiği ve taşınmazın kamulaştırma tarihinden sonra ve fakat tebliğ gününden evvel (şehir imar planı) içine alınmakla (arsa) vasfını kazandığı belirlenmektedir.

İkinci kararda; kamulaştırma işleminin, davacıya kamulaştırma kararından itibaren bir yıl geçtikten sonra tebliğ olunduğu ve tebliğ gününde yürürlükte bulunan kamu düzeni ile ilgili vergi değerine ait mevzuatın uygulanma zorunluluğuna değinilmektedir.

Diğer kararda ise; kamulaştırma ve tebliğ günleri arasında bir yıl geçmediğine göre, kamulaştırma tarihindeki değer in saptanacağı hükmüne yer verilmiştir.

Bir dava dosyasında, davaya konu olan taşınmazın birden fazla paydaşı varsa ve kamulaştırma işlemi bu paydaşlara muhtelif tarihlerde tebliğ olunmuş ise, bu takdirde izlenecek yöntem şöyle olmalıdır. Böyle bir dava dosyasında, 1 paydaşa 1 yıl geçtikten sonra tebligat yapılmışsa tebliğ gününe ait yani 1 yıl sonrasına ait değerlendirme yapılmak suretiyle bu davacının payı diğerlerinden ayrı olarak hesaplanıp raporda belirlenecektir. Örneğin diğer 3 paydaşa 1 yıl geçmeden ve fakat 1 yıl içinde olmasına rağmen değişik tarihlerde tebligat yapılmışsa, değerlendirme tarihi bu üç davacı için de kamulaştırma tarihi olacağına göre, değişim göstermeyecektir. Rapora ise bu üç paydaşa ait tebligat tarihlerinden herhangi biri veya en son tarihli olan yazılarak bir yöntem izlenecektir.

Başka bir örnekte ise; 3 paydaştan birine kamulaştırma tarihinden itibaren 1 yıl geçmeden tebligat yapılmışsa (tebliğ tarihi), diğerine 1 yıl geçtikten sonra tebligat yapılmışsa (tebliğ tarihi), sonuncusuna ise yasal olarak kabul edilebilecek bir tebligat ya da hiç tebligat yapılmamışsa (dava tarihi) esas alınacağından, birinci paydaşa örneğin 1990 yılı, ikinci ve üçüncü paydaşlara 1991 yılı birim fiyatları esas alınarak değerlendirme yapılmak üzere, bilirkişi raporunda, paydaşların alacakları olan kamulaştırma karşılıkları ayrı ayrı belirtilecektir.

2. TAŞINMAZA AİT BELGELER

Bu kısımda, bilirkişilerin değerlendirmelerinde önem taşıyan bazı belgeler üzerinde örneklemelemlerde bulunulacaktır.

2.1. KADASTRO ÇAP ÖRNEĞİ

Davaya konu olan taşınmazın çap örneği, Mahkeme tarafından Tapu Kadastro Müdürlüklerinden istenilerek, dosyaya konulur.

Bilirkişiler; kamulaştırma yapan kurumun taşınmaza ait ölçekli krokisi ile, Tapu Kadastro Müdürlüğü'nce tanzim olunan tapu çap örneğini karşılaştırmak ve uyumluluğunu tespit suretiyle yararlanmak durumundadırlar.

Ayrıca; Tapu Sicil Müdürlüğünden getirtilen taşınmaza ait bilgileri içeren belge ile, kadastro çap örneğindeki bilgilerin karşılaştırılması ya da eksiklikler var ise, birbirinden giderilmesi şeklinde bir yol izlenebilecektir.

Bazı dava dosyalarında; kamulaştırma krokisindeki alan ile, fiilen el atılan alan arasında farklılıklar bulunduğu iddiasına dayalı itirazlara rastlanılmaktadır. Herhangi bir kasıt unsuru taşınmadan iş makinelerinin çalışması sırasında belirlenen alanın dışına taşmalar olmuş ise, kamulaştırılan alanın yüzölçümünün saptanması amacıyla Mahkeme tarafından yaptırılan tespit esas alınacaktır. Bilirkişiler, Sulh Hukuk Mahkemelerince yaptırılmış bu tespit ile ilgili fiilen el atılan alanı dikkate alarak değerlendirme yapacaklardır.

2.2. TAPU KAYDI

Tapu Sicil Müdürlüklerince, Mahkemelere gönderilen tapu kaydı, davacı ve davalı arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde önemli bir belge niteliğindedir.

Tüm bilgileri içeren bir tapu kaydında:

- 1) ilçesi, köyü, mevki
- 2) taşınmazın vasfı (tarla, çayır, bahçe gibi)
- 3) mal sahipleri, varisleri ve pay oranları
- 4) parsel numarası
- 5) toplam yüzölçümü
- 6) kamulaştıran kurum, alanı ve yeni parsel numarası
- 7) kalan parça veya parçaların alanı ve yeni oluşan bu parsellerin numaraları
- 8) ferag verilmişse, tarihi bulunmalıdır.

Aşağıdaki örnekte, aranılan bilgileri içeren bir tapu kaydı verilmektedir.

Köyü	Mevki	Parseli	Cinsi	Mik.(m ²)	Maliki	Hissesi
Bağcı	Kırca	1605	Tarla	18.250	Nazım Yurt	9/256 Payı adına

"	"	2790	"	3.750	"	"	kayıtlı iken, 12.10.989 t.2156 yevmiye ile ifraz görerek, 2790 ve 2791 parseller oluşturmuştur. - 9/256 payını, 3.10.989 t.2204 yev- miye ile ferağ ver- miştir. - 48/3072 payını 20.1.1990 t.362 yev- miye ile ferağ vermiştir. - 72/20480 payını 20.1.990 t. 362 yev- miye ile ferağ vermiştir.
"	"	2791	"	14.500	"	"	(kalan)

kamulaştırılan 3.750 (m²)'de, malikin payı:

3.750 x 9/256	=	131.83
3.750 x 48/3.072	=	58.59
3.750 x 72/20.480	=	13.18
	+	<u>203.60</u>
		(m ²)

olarak hesaplanacaktır.

Bilirkişi, kamulaştırma evrakları ile, tapu kaydını karşılaştırmalı olarak ele alarak değerlendirmelidir. Kamulaştırma tebliğatı, kıymet takdir komisyonu raporu, kroki ve kamulaştırma bedelinin bankaya bloke edilmiş bildirimini ile, tapu kaydının tek tek karşılaştırılması, olası bir takım yanlışlıkların giderilmesi bakımından önemli görülmektedir.

Ayrıca taşınmazın sahibi, sahipleri varsa varisleri ve pay oranları ile kamulaştırılan alan ve kalan kısım veya kısımlara ait

bildirimler de karşılaştırılmalıdır.

Kamulaştırma evrakları içinde bulunan kıymet takdir komisyonu raporlarının bazılarında, kamulaştırma dışı kalan kısım veya kısımların miktarı ile ilgili bilgilere yer verilmemekte olduğundan; tapu kaydındaki bu bilgiler, kalan arazi veya arazilerde kıymet artış veya eksilişi olup olmadığına yönelik değerlendirmeler için önem arz etmektedir. Eğer bu bilgilere tapu kaydında yer verilmemiş ise bilirkişi bu noksanlığın giderilmesi istemini Mahkeme'ye iletmelidir.

Bazı dava dosyalarının birden fazla taşınmaza ait uyumsuzluklar içerdiği de görülmektedir. Her taşınmaz için ayrı ayrı tapu kaydı bulunması gerektiği ve mal sahibinin birden fazla olması halinde her parsel için pay oranlarının ayrı ayrı, belkide değişik oranlarda belirlenmiş olması gerektiği bilirkişilerce araştırılmalıdır.

Tapu Sicil müdürlüklerinin, tapu kayıtlarını gönderme yükümlüğü yanında ayrıca dava konusu taşınmaza emsal olabilecek tapu kıyıtlarına ait alım satım bedellerini ve davacı ile davalı tarafından Mahkemelere sunulan emsallerin onanması yükümlülükleri de bulunmaktadır.

2.3 İMAR DURUMU

Mahkemelerce, belediyelerden; davaya konu taşınmazın belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı, belediye ve mücavir alan sınırları içindeyse ve taşınmazın imar planı varsa iskan sahası olarak ayrılan bir alanda kalıp kalmadığı hususları sorulmaktadır.

T.C.

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI

Kısım : Hrt. Şb. Md./...../ 19.....
Konu :köyü.....
sayılı parsel
Evrak No: R...../.....

ANKARA..... ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

İLGİ :/..... / 19.... gün ve/..... sayılı yazınız.

İlgideki yazı ile İlçesine bağlı köyü..... tapulama sayılı parselin belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı, imar planlarına göre iskân sahası olarak ayrılan yerlerde kalıp kalmadığının bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; söz konusu parselin Ankara Büyükşehir Belediye hudutları dahilinde kaldığı ve imar planının olmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

İmar Daire Bşk.

Eğer taşınmaz, (imar planına) göre (iskan sahası) olarak ayrılmış bir yerde bulunsaydı, (arsa) olarak değerlendirilme yoluna gidilecek idi.

Şu halde belediye ve mücavir alan içinde bulunan parsellenmiş araziler (arsa) şeklinde tanımlanacaktır.

Bir taşınmazın arsa niteliğine kavuşması için ölçekli imar planı ile kullanım amacının belirlenmiş bulunması ve imar parselasyon planının yapılmış olması gerekmektedir. Henüz parselasyon planı yapılmamış olmakla beraber, imar planında iskan sahası olarak bir belirlemede bulunulmuş ise o taşınmazın arsa vasfı kazandığı düşünülmelidir.

Bir taşınmazın arsa vasfında olup olmadığı veya bu vasfı kazanıp kazanmadığı çokça tartışılan bir konudur.

3194 Sayılı imar yasasına göre imar planları, nazım plan ve tatbikat planlarından meydana gelmektedir. Yasa ile, (nazım plan) kapsamına giren taşınmazların kullanım biçimleri saptanmaktadır.

İmar nizamnamesi 21 inci,maddesi:

(Nazım planları, halihazır haritalar üzerinde çizilen ve ticaret, sanayi, ikamet ve yeşil saha gibi bölgelerle iskan bakımından kesif veya seyrek muntikaları veya iskana müsait, iskana gayri müsait veyahut iskana müsaade edilmeyen bölgeleri, topografik hususiyetlerden faydalanma hususlarını, münakale sistemlerini ve bu gibi anahatları göstermek suretiyle arazi parçalarının kullanma şekillerini tespit eden ve bir rapora istinat eden ve bu rapor ile birlikte bir kül teşkil eden planlardır.)

hükmünü getirmiş bulunmaktadır.

Bazı dava dosyalarında davaya konu olan taşınmazın arsa sayılabilmesi için, 1/50.000 nazım planının yeterli olmadığı, 1/1.000 imar ve parselasyon planının da bulunması gerektiği iddia olunmaktadır. Bu iddiaya karşı ise imar planlarının, nazım plan ile arsa vasfını kazanmış olan taşınmaz üzerinde sadece inşaat yapılabilmesi için gerekli bir düzenleme olduğu görüşü ileri sürülmektedir.

Bu iddialar için kişisel görüşümüz; (nazım planda), iskan bakımından konutlaşma alanı olarak belirlemede bulunulmuş olunmasının, o taşınmazın arsa vasfı kazandığı şeklindedir. Ancak; kesin parselasyonun, tapuya tescilli yapılmamış ise, imar düzenleme payının henüz düşülmemiş olmasından dolayı, değer biçilmesinde buna göre takdir yapılarak, hesaplanan değerden %35'i düşülerek kamulaştırma bedeli bulunmaktadır.

Burada; belediye hudutları dışında, fakat mücavir alan içinde olan ve nazım planda konut alanı içinde bulunduğu cihetle arsa olarak kabul edilmesi gerektiği iddiasında bulunulan bir taşınmaz ile ilgili örnek üzerinde duralım.

Taşınmazın, kamulaştırma kararına ait tebliğinin 1 yılı aşmadan yapıldığı ve değerlendirme tarihinin, kamulaştırma tarihi olan 9.3.1989 olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz, İmar ve İskan Bakanlığınca 28.4.1982 tarihinde onanan 1/50.000 ölçekli nazım planda (diğer tarım alanları) lejantında bulunmakta, yani (arazi) vasfında bir özellik göstermektedir.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi 8.1.1990 tarihinde, davaya konu olan taşınmazın bulunduğu alanı, nazım planda yapılan değişiklik ile, (diğer tarım alanları) lejantından çıkartıp, konut (yerleşim) alanı haline dönüştürmekle taşınmaza (arsa) vasfı kazandırmıştır.

Bu durumda, taşınmazın bulunduğu bölgenin (konut alanı)'na dönüştürülüşü, bu örnekteki değerlendirme tarihi olan 9.3.1989 tarihinden 10 ay sonra olduğuna ve ancak bu tarihten itibaren arsa vasfı kazanmış olduğuna göre, buna göre bir değerlendirme yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu hususla ilgili Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1974/32 sayılı kararı açık olup, daha önce bir örneği sunulduğu veçhile, tebliğ gününden sonraki imar durumunun böyle bir örnekte dikkate alınmayacağı gayet tabii bulunmaktadır.

Buraya kadar, arsa vasfında olan taşınmazlara ait örneklemeler üzerinde durulmuştur. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunupta parsellenmemiş olan arazi ve arazi parçalarının hangi hallerde arsa sayılacağına dair 28.2.1983 gün ve 83/6122 sayılı Kararname eki kararın uygulanmasında dikkate alınacak hususlar 3.Temmuz.1984 tarih ve 18447 sayılı resmi gazetede yayımlanan Emlak Vergisi Kanunu 16 seri numaralı genel tebliğde belirlenmiştir.

Buradan itibaren, arsa sayılacak (parsellenmemiş araziler), belediye ve mücavir alan hudutları içinde ve dışında olmak üzere 2 kısımda incelenecektir.

1. KISIM

A- Belediye ve mücavir alan sınıfları içinde bulunan parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları:

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının hangi hallerde arsa sayılacağı kararın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarında belirtilmiştir.

1. İmar plânı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları

Kararın 1 inci maddesinin (a) fıkrasına göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar plânı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan ve parsellenmemiş olan arazi ve arazi parçalarının arsa sayılarak arsaya ait oran üzerinden vergiye tabi tutulması gerekmektedir.

Bu gibi yerlerin mesken halde olup olmadığına bakılmayacak, imar plânı ile iskân sahası olarak ayrılmış bulunması yeterli sayılacaktır.

2. İmar plânı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan parsellenmemiş arazi ve

arazi parçaları:

Kararın 1 inci maddesinin (b) fıkrasına göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunupta imar plânı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan arazi ve arazi parçaları da arsa sayılarak arsaya ait oran üzerinden vergiye tabi tutulacaktır.

Bu yerlerdeki parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılabilmesi için sözkonusu yerlerin belediye hizmetlerinden (su-yol, yol-otobüs, su-temizlik, su-otobüs, otobüs-temizlik yol-temizlik hizmetleri gibi) en az ikisinden faydalanmakta olması şarttır.

3. Zirai faaliyette kullanılan parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları:

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunması nedeniyle kararın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarına göre arsa sayılan arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arazi olarak vergilendirileceklerdir.

Kararın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkralarının uygulanmasında zirai faaliyet; arazide ekim ve dikim suretiyle nebat ve ağaç yetiştirilmesini ifade eder.

Bu tanımdan hareketle, hangi faaliyetlerin zirai faaliyet olduğu Emlak Vergisi Kanunu 8 seri numaralı Genel Tebliğinin (1) numaralı ekinde yer alan "Arazi Değerleme Ölçüleri" 'ne dair metnin "Arazinin kullanım durumu" ile ilgili kısmındaki açıklamalar dikkate alınarak belirlenecektir. Buna göre arazinin, hububat, sanayi ve yem bitkileri, baklagiller, sebze ve diğer tarla bitkileri ile bağ, çay, meyve, kavak ve sair ağaç türlerinin yetiştirilmesinde kullanılması halinde zirai faaliyette kullanıldığı kabul edilecektir.

4. Arazinin zirai faaliyette kullanılıp kullanılmadığının tespiti:

Arazinin zirai faaliyette kullanılıp kullanılmadığının ilke olarak herhangi bir belge ile tevsiki gerekli değildir. Bu kabul araziler için mükelleflerce arazi vergisi beyannamesi verilmiş olması yeterlidir.

Arazinin, yeni bir genel beyan dönemine kadar zirai faaliyet dışında herhangi bir maksatla kullanılması veya bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakılması halinde durumun mükelleflerce ilgili

bütçe yılı içerisinde bir dilekçe ile vergi dairesine bildirilmesi icabeder.

Ancak, arazinin ormanlık veya ağaçlık olması halinde, Emlak Vergisi Kanunu 8 seri numaralı Genel Tebliğindeki açıklamalara ve bu tebliğ ekindeki kararın 1 ve 3 üncü maddelerinde yer alan esaslara uygun olarak beher dönümde bulunan ağaç, fidan, ocak, omca ve kök sayısı belirtilmek suretiyle Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığının yetkili mahalli kuruluşundan alınacak bir belge ile tevsiki gerekir. Ağaçlık olmakla birlikte durumu 8 numaralı Genel Tebliğe ek karara uygun bulunmayan arazide, yukarıda sayılan diğer türdeki (sebze, hububat v.b.) zirai ürünlerin yetiştirilip yetiştirilmediğine bakılacaktır. Bu durumun varlığı halinde o arazinin de zirai faaliyette kullanıldığı kabul edilecektir.

Vergi Daireleri, kararın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkraları kapsamına giren arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılıp kullanılmadığını yoklama ile tespit edeceklerdir.

5. Arsa olarak vergilendirme:

Yapılacak yoklama sonucunda, zirai faaliyette kullanılmadığı, başka amaçlara tahsis edildiği, boş veya iki yıl üst üste nadasa bırakıldığı tespit edilen arazinin arsaya ait esaslara göre vergilendirilmesi icabeder.

6. Vergilemede uyulacak esaslar:

a) Arazinin yukarıda belirtilen şartlara uygun olarak kullanılmadığının tespiti üzerine zamanaşımı süresi dikkate alınarak, içinde bulunulan yıl ile geçmiş yıl vergileri arsaya ait oran üzerinden ikmal edilecektir.

b) Yapılacak tarhiyat arasında Emlak Vergisi Kanununun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü de dikkate alınacaktır.

c) Gerek matrah gerek nispet nedeniyle ikmal edilecek vergiye ceza uygulanmayacaktır.

7. Arazinin beyan edilmesi gereken tarihten itibaren 5 yıl içinde devir ve temlik halinde yapılacak işlem.

Kararın 1 inci maddesinin (a) ve (b) fıkrası kapsamına girmekle birlikte zirai faaliyette kullanıldığı için araziye ait oran üzerinden vergilendirilen arazi ve arazi parçaları en son beyan edilmesi gereken yılı takibeden yıldıan itibaren 5 yıl içinde her ne suretle olursa olsun (Kamulaştırmalar hariç) başkalarına devir ve temlik

edilirse, zamanaşımı süresi dikkate alınarak, içinde bulunulan yıl ile geçmiş yıllara ait vergileri yukarıdaki esaslara göre arsaya ait oran üzerinden ikmal edilecektir.

Devir ve temlike konu araziler yeni maliklerince zirai faaliyette kullandıkları takdirde, yukarıda belirtilen esaslar dahilinde arsa sayılmayıp arazi olarak kabul edilecek ve araziye ait oran üzerinden vergilendirileceklerdir. Başka bir ifade ile yeni malikler iktisap ettikleri araziye zirai faaliyette kullandıkları ve karardaki diğer şartlara uydukları takdirde kendilerinden arsa vergisi değil, arazi vergisi alınacaktır.

Yukarıda 1 inci fıkrada; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunmak kaydıyla, henüz parsellenmemiş olan arazilerin arsa sayılacağı ve bu gibi yerlerin meskun halde olup olmadığına bakılmıyacağı hükmüne yer verilmiştir.

2 nci Fıkrada ise; belediye ve mücavir alan içinde olup, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber, fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılacağı belirlenmiştir.

Bilirkişilerce sıkça rastlanılan bu maddedeki uygulamada, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış yerlerde olmamasına rağmen, taşınmazın;

a) belediye ve mücavir alan içinde olması,

b) meskun halde bulunması,

1) yol-su

2) yol,otobüs

3) yol-temizlik

4) su-otobüs

5) su-temizlik

6) otobüs-temizlik

gibi belediye hizmetlerinin en az ikisinden yararlanır durumda bulunmasının tespiti halinde bu arazilerin arsa sayılacağı sonucuna varılarak taşınmazın değeri bulunulacaktır.

Üçüncü fıkrada; 1 ve 2 nci fıkralara göre arsa sayılacak bir

taşınmaz üzerinde eğer herhangi bir tarımsal faaliyette bulunuluyor ise ve bu husus dördüncü fıkradaki esaslara göre tespit olunmuş ise, bu takdirde taşınmaz, arazi olarak değerlendirilmek durumunda olacaktır. Bazı durumlarda davacı tarafın, taşınmazın kendileri dışında ekilmiş olabileceğinden bahisle, arsa sayılması gerektiği şeklinde iddiada buldukları gözlenmektedir. Hiç kimsenin bir başkasının arazisini mal sahibinin haberi olmaksızın ekemiyeceliği, ekmesi halinde müdahalenin men'i davası açmış bulunması ve bunu belgelemesi gerektiği bilirkişilerce değerlendirilmelidir.

Bu kısımda belirtilen hususlarla ilgili bir Yargıtay kararı aşağıda sunulmaktadır.

T.C.

YARGITAY

Beşinci Hukuk Dairesi

E. 1989/17401

K. 1989/7389

T. 11.4.1989

. KAMULAŞTIRMA DEĞERİNİN

ARTIRILMASI

. TAŞINMAZ MAL

ÖZET: Taşınmaz malın arsa olabilmesi, imar plânı içersinde bulunmasına bağlıdır.

İmar plânı dışında kalan taşınmaz malın arsa sayılması için, belediye veya komşu [mücavir] alan sınırları içinde olması, belediye hizmetlerinden yararlanması, oturan [meskûn] alan arasında kalması gerekir.

(2942 s. Kamulaştırma K.m.15)

Taraflar arasındaki kamulaştırma bedelinin artırılması davasının reddine dair verilen hükmün duruşmalı olarak Yargıtay'ca incelenmesi davacılar vekilince verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla; dosyadaki kağıtlar okunup, iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Kamulaştırılan taşınmaz mal idarece arsa olarak kamulaştırılmış ve bu niteliğine göre değer biçildiği belirtilmiş ise de,

tapu kaydında tarla olarak kayıtlıdır. Bir taşınmaz malın arsa olabilmesi için imar planı içerisinde bulunması gerekir. İmar planı haricinde kalan taşınmaz malın arsa sayılması için, belediye veya mücavir alan hudutları içinde olması, belediye hizmetlerinden yararlanması, meskûn alan arasında kalması gerekmektedir.

Belediye başkanlığından alınan karşılık yazıda, taşınmaz malın imar planı dahilinde olduğu belirtilmekte ise de, tarihi gösterilmemiştir. Mahkemece dava konusu taşınmaz malın kamulaştırma günü olan 19.2.1986 gününde imar planı içinde olup olmadığı sorulmak imar planı içinde ise veya imar planı içinde olmamakla beraber belediye hizmetlerinden yararlanmakta ve meskun alan arasında kalmakta ise arsa olarak değer biçilmesi gerekirken böyle bir araştırma yapılmadan taşınmaz malın tarımsal amaçla kullanıldığından söz edilerek bu niteliğine göre değer biçilmesi, ve davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.

Davacılar vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK.'nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve peşin alınan temyiz harcın istenildiğinde ödeyene geri verilmesine temyiz eden davacılar yararına temyiz dilekçesinin verildiği günde yürürlükte bulunan avukatlık ücret tarifesi uyarınca takdir olunan 24.800 lira vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine, 11.4.1989 gününde oybirliği ile karar verildi.

2. KISIM

İkinci (B) kısımda ise; belediye ve mücavir alan hudutları dışında bulunan arazilerden hangilerinin arsa sayılacağı hususuna açıklık getirilmektedir.

Bu gibi alanlarda mevzii imar planı yaptırılması gerekecektir.

B- Belediye mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi ve arazi parçalarından arsa sayılacak olanlar:

1- Kararın 1 inci maddesinin (c) fıkrasında belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan ve konut turistik veya sınai tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçalarının arsa sayılacağı hükmüne bağlanmıştır.

2- Belediye ve mücavir alan sınırları dışıta olupta deniz, şehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınai veya turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri

dolayısıyla ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar plânı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları da kararın 1 inci maddesinin (d) fıkrasına göre arsa sayılacaktır.

3- Kararın (c) ve (d) fıkralarına göre arsa sayılan arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanılmaları bunların arsa sayılmalarını engellemeyecektir.

C- Vergi Dairelerince yapılacak işlemler:

Kararın 1 inci maddesine göre arsa sayılan yerlerin arazi olarak, arazi sayılan yerlerin arsa olarak beyan edilmiş olması halinde vergi daireleri gerekli düzeltmeyi re'sen yaparak, eksik alınmış vergileri tamamlayacak fazla alınan vergileride mükelleflerine red ve iade edeceklerdir.

Tebliğ olunur.

Kısım (B)'de; belediye ve mücavir alan sınırları dışında konut, turistik veya sınai tesis yapmak amacıyla mevzi imar planı ile parselenen arazilerin arsa sayılacağı belirtilmektedir.

Bu gibi taşınmazların deniz,göl,nehir ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya Bakanlar Kurulu Kararı ile endüstriyel gelişim bölgesi, turistik alan ve konutlaşma sahası olarak belirlenmiş bulunması gerekmektedir.

2.4. VERGİ DEĞERİ

Taşınmazların değerinin tespitinde; beyan edilen vergi kıymetinin, değerlendirme faktörlerinden biri olduğu bir gerçektir.

Kamulaştırmalarda vergi değerinin bildirimi ve vergilendirme usulü ile ilgili Emlak Vergisi Genel Tebliği aşağıya çıkarılmıştır.

Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği

(Seri No:18)

Kamulaştırmalarda vergi değerinin bildirilmesi, vergilendirme ve vergi ilişkisinin kesilmesi, bazı özel kanunlardaki muafiyet hükümlerinin nazara alınması hususları ile 83/8122 sayılı Bakanlar Kurulu Karar eki "Arsa sayılacak parsellenmemiş Arazi hakkındaki karar"ın uygulanması konusunda aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekli görülmüştür.

A- Vergi değerinin bildirilmesi:

4.11.1983 gün ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7 nci maddesinde kamulaştırmayı yapan idarelerin isteği üzerine, kamulaştırılacak taşınmaz mal ve kaynakların vergi değerlerinin vergi daireleri tarafından en geç bir ay içerisinde bu idarelere bildirileceği hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Bu hüküm uyarınca kamulaştırmaya konu olup:

1. Kamulaştıncı idarenin talebi tarihine kadar Emlk Vergisi beyannamesi verilmiş bulunan emlakın mükellefçe beyan edilmiş değeri.

2. Kamulaştıncı idarenin talebi tarihine kadar Emlk Vergisi beyannamesi verilmemiş olan emlakın 1319 sayılı Kanun hükümlerine göre vergi dairesince belirlenecek vergi değeri.

talep tarihinden itibaren en geç bir ay içinde ilgili idareye bildirilecektir.

3. Beyannamesi kamulaştıran idarenin talebinden önce verilmiş bulunan emlakın vergi değeri 1319 sayılı kanunun hükümlerine göre vergi dairesince yeniden takdir edilmiş ise, kamulaştıncı idareye mükellefin beyan ile birlikte bu değerin de bildirilmesi gerekir.

B- Kamulaştırmalarda vergilendirme:

Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesinde anayasanın 10 uncu maddesi gözönünde bulundurulurken kamulaştırma bedeli ile Emlak Vergisinin tarhına esas olan en son vergi değeri arasındaki farkın nasıl vergilendireceği hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Anılan madde hükümlerine göre;

1. Emlak Vergisi tarhına esas olan en son vergi değeri kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde, aradaki fark Emlak Vergisine tabi tutularak, bu farka ait vergi 1319 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin son fıkrası hükmü dikkate alınmak suretiyle kusur cezalı olarak farkedilecektir.

2. Emlk Vergisi beyannamesi ek süreye rağmen verilmemiş ise, kesinleşen kamulaştırma bedeli beyannamesi verilmemiş dönemlere ait vergi değeri yerine geçecek, bu dönemlere ait emlak vergisi ağır kusur cezalı olarak tarh edilecektir.

Ek süreden sonra verilen beyannamede gösterilen değerin kesinleşen kamulaştırma bedeli beyannamesi verilmemiş dönemlere ait vergi değeri yerine geçecek, bu dönemlere ait emlak vergisi ağır kusur cezalı olarak tarhedilecektir.

Ek süreden sonra verilen beyannamede gösterilen değerin kesinleşen kamulaştırma bedelinden yüksek olması halinde aradaki farka ait vergi ve ceza düzeltilmeyecektir.

Kesinleşen kamulaştırma bedeli, bedel arttırma veya eksilme davası açılmamışsa, kıymet takdir komisyonlarınca 2942 sayılı Kanuna göre tespit edilen değeri, bedel arttırma veya eksilme davası açılan hallerde mahkeme kararı ile belirlenen ve kesinleşen değeri ifade etmektedir.

C- Vergi ilişiğinin kesilmesi:

Kamulaştırma Kanununun 17 nci maddesinde kamulaştırılan gayrimenkulün idare adına tesciline ve kamulaştırıldığı halde tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile terkinine karar verilmesinde, tescil ve terkin işlemleri sebebiyle vergi ilişiği aranmayacağı ancak, ilgili tapu dairesinin tescil veya terkin işleminin yapıldığını vergi dairesine bildireceği hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Kamulaştırmalarda tescil ve terkin işlemlerinin süratle tamamlanmasına yönelik olan bu hüküm uyarınca, kamulaştırılan gayrimenkullerin eski sahiplerine ait Emlak Vergisinin ödenmiş olup olmadığına bakılmadan tapu dairelerince tescil ve terkin işlemleri derhal yapılacak vergi dairelerinden gayrimenkullerin eski sahiplerinin Emlak Vergisi borcu olup olmadığı sorulmayacaktır.

Ancak tapu daireleri, vergi ilişiği aranmadan yapılan bu işlemler hakkında ilgili vergi dairelerine derhal bilgi vereceklerdir. Vergi dairelerinin, kamulaştırılan gayrimenkullerin eski sahiplerine ait Emlak Vergilerinin mevcut mevzuat çerçevesinde tarh, tahakkuk ve tahsil işlemlerine devam edecekleri tabiidir.

Bazı özel kanunlarda, muafiyet hükümleri bulunduğu bilinmektedir. Emlak vergisine ilişkin muafiyet ve istisna hükümlerinin 1.3.1972 tarihinden itibaren kaldırıldığına dair aynı tebliğin ikinci bölümü aşağıdadır.

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 41 inci maddesiyle diğer kanunlarda yer alan ve emlak vergisine ilişkin bulunan muafiyet ve istisna hükümleri 1/31972 tarihinden itibaren

yürürlükten kaldırılmış aynı Kanunun 22 nci maddesinde de bina ve arazi vergileri ile ilgili muaflik ve istisna hükümlerinin bu Kanuna eklenmek veya bu Kanunda değişiklik yapılmak suretiyle düzenleneceği belirtilmiştir.

Sözü edilen hükümler uyarınca diğer kanunlarda yer alan muafiyet ve istisna hükümleri Emlak Vergisi bakımından dikkate alınmamakta ve uygulama bu doğrultuda yürütülmektedir.

Ancak, 11.11.1983 gün ve 2954 sayılı Türkiye Radyo ve Televizyon Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrasında kurumun ıktisap ettiği ve edeceği radyo ve televizyon verici ve aktarıcı binalarının 18.11.1983 gün ve 2980 sayılı Boğaziçi Kanununun 17 nci maddesinde de, bu Kanun hükümlerine göre yapı hakkı verilmeyip ticari geliri de olmayan arsalar ile üzerinde kültür ve tabiat varlığı bulunan arsaların emlak vergisinden muaf olduğu hükmüne bağlanmış bulunmaktadır.

Türkiye Radyo ve Televizyon Kanunu ile Boğaziçi Kanunu ihtiva ettikleri vergiyle ilgili hükümleri bakımından Emlak Vergisi Kanunu karşısında birer özel kanun niteliğindedirler. Bu nitelikleri sebebiyle anılan kanunların yukarıda belirtilen hükümlerinin Emlak Vergisi Kanununun 22 nci maddesi karşısında öncelikle uygulanması gerekir.

Kamulaştırma Yasası'nun 11/d maddesi; kıymet takdiri esasları içinde, (varsa taşınmazın vergi beyanı)'na ait değer de dikkate alınacağı hükmünü getirmiştir.

Bu hüküm gereği, bilirkişiler; dosyada vergi beyanı bulunmuyor ise (vergi beyanı bulunmadığı) şeklinde bir ifadeyi raporlarında belirlemekle yetinmek durumundadırlar.

Vergi beyanı var ise; buna ait kıymetin, değerlendirme faktörlerinden biri olduğu gözardı edilmemelidir.

Raporda, taşınmaza ait son vergi beyanının hangi yıla ve ne kadar olduğu hususu belirtilmelidir.

Sadece vergi bildirimine dayalı olarak verilen Mahkeme kararları Yargıtay'ca kabul görmemektedir.

Yargıtay 5 inci Dairesi 29.11.1982 t.E.10342 ve K: 10325 sayılı kararında:

(..... mahkemece vergi bildirgesine bağlı kalınarak, artırmaya karar verilmiştir. Gerçekte kamulaştırma tarihine göre

olayda 2587 sayılı yasanın geçici 2 nci maddesinin uygulanma olanağı yoktur. Kaldı ki vergi değerine bağlılık ilkesini koyan anılan geçici 2 nci madde 8.11.1983 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Yasanın 40 ıncı maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır. Bu durumda bilirkişi raporları değerlendirilerek, sonucuna göre karar vermek gerekir.....)

hükmünü getirmiş bulunmaktadır.

Ülkemizde genellikle taşınmaz sahiplerinin, vergi beyanlarında taşınmazın gerçek değerinin çok altında beyanda buldukları bilinmektedir. Bilirkişi sadece vergi beyanına dayalı kıymeti, somut bir kıstas ya da değerlendirme faktörü olarak ele alırsa, taşınmazın gerçek değerini bulmada yanılığılı davranmış olacaktır.

Vergi dairelerince vergi değerine esas ölçüler, belli dönemler itibariyle ve geniş bir bölgeyi kapsayacak şekilde ilan olunmaktadır. Beyanların, belli zaman periyodlarında örneğin 4 yıllık bir dönem kapsayacak şekilde ve bir defada yapıyor oluşu, önceki yıllara ait beyan miktarının daha sonraki yıllar, enflasyon ve para politikalarındaki değişimler nedeniyle etkileşim altında kaldığı bir gerçektir. Ayrıca vergi değeri ölçülerinin, geniş bir bölgede; toprak verimliliği, geçirgenliği, tarımsal işletme bütünlüğüne veya konutlaşmaya etken yüzölçümü, meyli v.b. diğer faktörler bakımından çok farklı özellikler gösterebilecek değişik karakter ve kıymette taşınmazların bulunabileceği gözönüne alırsa, beyan olunan vergi değerinin gerçek değerinin bulunmasında somut bir değer ölçütü olma özelliği taşımadığı sonucuna varılabilecektir.

Bazı durumlarda ise edinilen doğru ya da yanlış istihbarat ile, kamulaştırma yapılabileceği zannıyla gerçek değer üstünde beyanda da bulunulabilmektedir.

Bu nedenlerle vergi değerlerinin, taşınmazın kıymetinin tespitinde somut kıstas olarak ele alınma olasılığı pek az bulunmaktadır.

2.5. VERASET İLAMI

Taşınmaz sahibinin ölümü halinde varislerin ve paylarının belirlenmesi veya varsa verasette iştirakli olanların pay oranlarının saptanması amacıyla Sulh Hukuk Mahkemeleri'nce verilen veraset ilamları, belirlenen kamulaştırma bedelinin paylaşılması ve davacıların alacaklarının belirlenmesi bakımından önem arz etmektedir.

Burada birkaç örnek üzerinde durulması yararlı görülmektedir.

Örnek-1:

Toplam alan (m ²)	:	172.000
Kamulaştırılan (m ²)	:	60.500
K.Tak.Kom. (TL/m ²)	:	7.000
Top.Kam.Bed.(TL)	:	423.500.000
Zeki Aktaş payı	:	80/720

Zeki Aktaş'ın ölümü üzerine alınan veraset ilamında, varislerin

Ahmet Aktaş Fatma Aktaş Nazlı Aktaş Salım Aktaş Neşe Aktaş
4/16 3/16 3/16 3/16 3/16

paya sahip oldukları belirlenmiştir. Ahmet, Fatma ve Nazlı Aktaş'ın kamulaştırma bedeline itirazın davacı oldukları, diğerlerinin davacı olmadıkları veya başka bir mahkemede dava açmış olabilecekleri şeklinde bu örnekte, Zeki Aktaş varislerinden davacı olanların payları:

80/720'nin	4/16'sı	Ahmet Aktaş
80/720'nin	3/16'sı	Fatma Aktaş
80/720'nin	3/16'sı	Nazlı Aktaş

şeklinde ve toplam

80/720'nin 10/16'sı= 5/72'si olarak bulunacaktır.

Kamulaştırılan 60.500(m²)'nin 80/720'sinin 10/16'si yani 5/72'si=4201.38(m²)'dir. Bilirkişiler taşınmazın (m²)'sine 14.238(TL) değer takdir etmişlerse, varislerden davacı olanların payına,

4201.38(m²)x14.238(TL/m²)=59.819.248(TL) düşecektir.

Kıymet Takdir Komisyonunca önerilen ve kamulaştırma yapan kurumca da kabul edildiği anlaşılan

423.500.000(TL)x5/72= 29.409.722(TL)'nin, bilirkişilerce takdir olunan 59.819.248(TL)'dan çıkarılması ile bulunan

59.819.248-29.409.722=30.409.526(TL)'sı, davacı olan 3 varis'e payları oranında ek olarak ödenecektir.

10/16'sı 30.409.526(TL) ise, 16/16'si 48.655.241(TL).

olacağından;

Ahmet Aktaş	48.655.241 x 4/16 =	12.163.810
Fatma Aktaş	48.655.241 x 3/16 =	9.122.858
Nazlı Aktaş	48.655.241 x 3/16 =	+ 9.122.858
	toplam	<u>30.409.526 (TL.)</u>

sının ödenmesi gerektiği bilirkişilerce önerilecektir.

Örnek-2:

Bu örneğimizde, 3.803.530(TL)'sının, kamulaştırma bedeline ilaveten ödenmesi kanaatı belirlenen bilirkişi önerisi ile ilgili pay dağılımı:

Adı Soyadı	(TL)	Tapulama pay oranı		Veraset intikal pay oranı	Payına düşen(TL)
Hasan Gürses	3.803.530	(2/4)	+	(1/4 x 6/128)	1.946.340
Satı Demir	3.803.530	(1/4)	+	(1/4 x 3/128)	973.170
Rasım Gürses	3.803.530	--		1/4 x 3/128	22.286
Kezban Sarı	3.803.530	--		1/4 x 8/128	59.430
Mehmet Gürses	3.803.530	--		1/4 x 12/128	89.144
		<u>+</u>		<u>+</u>	<u>+</u>
		3/4		1/4 x 32/128	3.090.370

şeklinde olacaktır. 3.803.530(TL) ile 3.090.370(TL) arasındaki fark 713.160(TL)'sıdır. Bu farkın izahı şöyledir. Veraset intikal payının 1/4'ünün 32/128'i davacı olduğundan,

$$\frac{128}{128} - \frac{32}{128} = \frac{96}{128}$$

olan varislerin, davacı olmadığı ya da bu dosyada davacı gözükmediği anlaşılmaktadır.

1/4'ün 96/128'i karşılığı olan,

3.803.530x(1/4 x 96/128)= 713.160(TL)'si, yukarıda belirlenen farkın izahını teşkil etmektedir.

Örnek-3:

Veraset ve verasette iştirak hisseleri belirlenen hisse sahiplerinden, davacı olanlara ait hisselerin toplamının bulunuşuna ait bu örneğimizde, davacıların verasetteki hisseleri 1466/1536 ve verasete iştirak hisseleri 70/1536'dır.

Adı soyadı	Verasetteki hissesi	Ver.işti. hissesi	Davacı. ver.his.	Davacı ver.işti.his.
Rıza Arısoy	504/1536	-	504/1536	-
Cemal Arısoy	384/1536	-	-	-
Fatma Yıldız	228/1536	70/4608	228/1536	70/4608
Ayşe Özden	210/1536	70/4608	210/1536	70/4608
Emine Kaya	+ 140/1536	+ 70/4608	+ -	+ -
	1466/1536	210/4608	942/1536	140/4608

Verasette İştirak:

Fatma Yıldız ve	
Ayşe Özden ve	
Emine Kaya	+ 70/1536
	1536/1536

Verasette iştirak hissesi 70/1536 olup, 3 kişiye ait bulunduğundan, her biri için $70/1536:3=70/4608$ hisse hesaplanacaktır.

Bu dosyada davacı olmadıkları anlaşılan hisse sahipleri hariç olmak üzere,

$$\text{Rıza Arısoy'un } \frac{504}{1536}$$

$$\text{Fatma Yıldız'ın } \frac{228}{1536} + \frac{70}{4608} = \frac{684 + 70}{4608} = \frac{754}{4608}$$

$$\text{Ayşe Özden'in } \frac{210}{1536} + \frac{70}{4608} = \frac{630 + 70}{4608} = \frac{700}{4608}$$

hisseleri olduğu ve toplam

$$\frac{504}{1536} + \frac{754}{4608} + \frac{700}{4608} = \frac{1512 + 754 + 700}{4608} = \frac{2966}{4608}$$

olduğu görülmektedir. Bilirkişilerce hesaplanan kamulaştırma bedelinden, davacı olan taşınmaz sahipleri hisselerine göre ayrı ayrı hesap yapılacaktır.

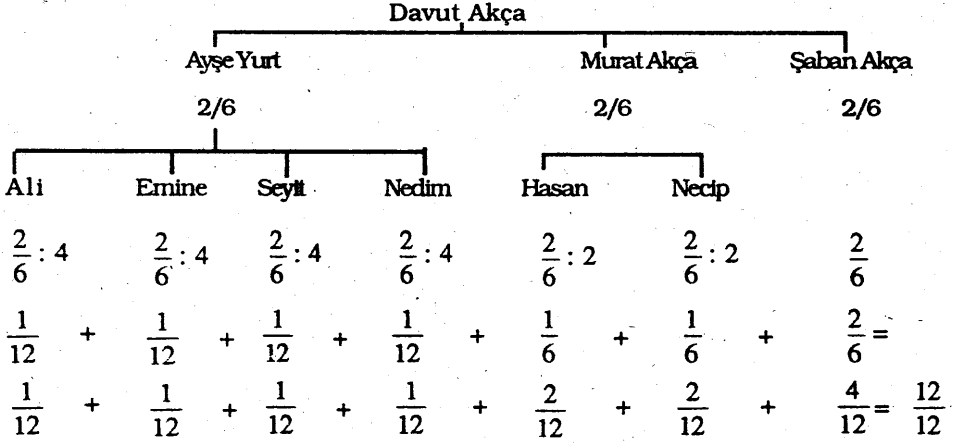
Örnek-4:

Davut Akça'nın ölümü üzerine taşınmazda tam olan hissesi, üç çocuğuna eşit olarak taksim ediliyor.

Çocuklarından Ayşe Yurt'un ölümü üzerine hissesi Ayşe Yurt'un 4 çocuğuna eşit olarak, çocuklarından Murat Akça'nın da

ölümü üzerine hissesi Murat Akça'nın 2 çocuğuna eşit olarak taksim ediliyor.

Davut Akça varislerinin hisseleri aşağıda belirlenen hesaplama şeklinde olmalıdır.



Örnek-5:

Veraset ilamında: Hüseyin Bayat'ın 24.8.1978 tarihinde öldüğü, mirası 20 sehîm farz ve kabul olunarak, geriye mirasçı olarak; 5 sehîm'in eşi Aynur Bayat'a, kalan sehîm'in Aynur'dan olma 5 çocuğuna eşit olarak taksimine karar verildiği bildirilmektedir.

Bu örnekte 20 sehîm'in nasıl bulunduğu üzerinde duralım.

Mirasçı anne 1/4 ve 5 çocuğu 3/4 paya sahip olmaktadır.

Anne=5 sehîm (çocuk adedi kadar sehîm) kabul edilecek

ve 1/4'ü 5 olan bütün, 20 sehîm olarak bulunacaktır. Bu durumda annenin payı 5/20 olarak tespit olunacak ve çocukların ise geriye kalan 15 sehîm: 5=3 sehîm herbiri için bulunarak, payları 3/20'şer olarak hesaplanacaktır.

2.6. EMSAL LİSTESİ

Davaya konu taşınmazın, değer tespitinde kullanılacak olan taşınmazların genel olarak ele alınabilmeleri bir takım nitelikleri içermelerine bağlıdır.

Bunlar:

1) emsallerin, Tapu Sicil Müdürlükleri kaynaklarından edinilmesi ve tasdikli bir belge niteliğinde olması,

2) davacı ve davalı tarafın Mahkemelere sundukları emsal listelerinin Tapu Sicil Müdürlüklerince onanmış bulunması,

3) davacı, davalı ve Tapu Sicil Müdürlüklerince sunulan emsallerin yeterli görülmemesi halinde, bilirkişilerce re'sen uygun nitelikte emsal tespiti cihetine gidilmesi,

4) emsal satışın, değer takdirinden önceki bir tarihte ve fakat mümkün olduğunca yakın tarihlere ait bulunması,

5) davaya konu taşınmaz ile emsallerin karşılaştırılabilmesi için, birbirine uygun yapısal özelliklerde bulunmalarına özen gösterilmesi,

6) uygun yapısal özelliklerde emsal bulunamaması halinde, benzer nitelikte ve karakterde olan emsallerle kıyaslama yoluna gidilmesi,

7) emsal taşınmazın değerinin, serbest piyasa koşullarındaki alım satımları yansıtmaması,

8) özel amaçla kullanılmak üzere yapılan satışlara ait emsallerin dikkate alınmaması,

9) akraba veya paydaşlar arasında yapılan satışların değerlendirilmemesi,

10) senetle yapılan satışlar sonucu muamele görmüş satışların ele alınmaması,

11) ihale veya icra suretiyle yapılan satışların emsal olarak ele alınabileceği hususlarıdır.

Bir emsal listesinde, taşınmazın:

1) ada, parsel numarası,

2) köyü, mevki, cinsi,

3) yüzölçümü, ne kadarının satıldığı,

4) mal sahibi veya sahiplerinin pay oranı,

5) satış tarihi ve bedeli,

6) satıcısı ve alıcısının adı

şağıdaki örnekteki gibi belirlenmiş bulunmalıdır.

Ada	Parsel	Köyü	Mevkii	Cinsi	Alan(m ²)	Satılan(m ²)	Payı	Satış değ.(TL)
2	865	Bağlıca	Bozyer	Tarla	30.500	20.400	1/2	61.200.000
		<u>Satış ta.</u>	<u>Satıcısı</u>		<u>Alıcısı</u>			
		6.Tem.987	Mehmet.Demirci		Ali Gülsoy			
		61.200.000(TL): 20.400(m ²)		=	3.000 (TL/m ²)			

Bir dava dosyasında mevcut olan tüm emsaller, davaya konu olan taşınmaz ile tek tek karşılaştırılmalı, uygun nitelikte olup olmama nedenleri raporda ayrı ayrı belirtilmelidir.

Uygunluğu saptanan emsal ya da emsallerin (somut emsal) olarak, benzerliği saptananların ise (kıyaslama yoluyla emsal) olarak değerlendirilmede ele alındığı raporda belirlenmelidir. Kıyaslamada; benzerlik oranı ile, taşınmaza takdir olunan bedel arasındaki farkın izahı ve hesaplama şekli ayrıca gösterilmelidir.

Değerlendirmelerde; taşınmazın tapuya tescil edildiği tarih ile, kamulaştırıldığı tarih arasında geçen süre içinde herhangi bir değer artışı olmuşsa, bunun dikkate alınması gerektiğine dair Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 17.5.977 t. ve esas: 3565, karar: 6404 sayılı kararı gözönünde bulundurulmalıdır.

Emsal satışların, değer takdirinden önceki tarihlerde olması gerektiği belirlenmiş idi. Tebligat 1 yıl içinde yapılmışsa; değer takdir tarihi, kamulaştırmanın yapıldığı tarih olacağından, diğer taşınmazlara ait satışların emsal alınabilmesi için, kamulaştırma tarihinden öncesine ait olması gerekecektir. Tebligat 1 yıl sonra yapılmışsa, kamulaştırmadan sonraki ve fakat tebligattan önceki satışlar emsal olarak değerlendirmede ele alınacaktır. (Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 4.12.1974 t. ve esas:12798, karar:12317) Şu halde tebligat 1 yıldan sonraki bir tarihte yapılmışsa veya hiç yapılmamışsa ya da kabul edilebilir bir nitelikte yapılmamışsa; kamulaştırma tarihi ile 1 yıldan sonra yapılan tebliğ tarihi ve kamulaştırma tarihi ile dava tarihi arasındaki sürelerde yapılan alım satımlar emsal olarak değerlendirmeye alınabilecektir.

Bir taşınmazın değeri, emsal kullanılmak suretiyle bulunmuşsa ve fakat taşınmaz üzerinde örneğin zeytin ağaçları da varsa bu durumda zeytin ağaçlarının değeri ayrıca hesaplanarak bulunan değere ilave edilmelidir. Somut emsal olarak kullanılan taşınmaz da zeytinlik ise ve davaya konu taşınmazdaki zeytinlik tesisi ile verim yaş v.b., faktörler bakımından eşdeğerli görülüyorsa bu takdirde bulunan değere herhangi bir ilave yapılması gerekmeyecektir.

Bu husus:(emsal bulunarak zemine değer biçilmişse, ayrıca üzerindeki omcalarla, ağaçlara biçilecek değer eklenmek suretiyle kamulaştırma karşılığının hesaplanması gerekir) şeklindeki Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 20.4.975 t.esas:2937, karar:2933 sayılı karara açıklık getirmektedir.

IV

DEĞERLENDİRMEDE DONELER

1. İKLİM

Taşınmazın bulunduğu yöreye ait iklim faktörünün değerlendirmede ele alınmasında yarar bulunmaktadır.

1.1. SICAKLIK

Bulunulan bölgenin aylar itibarıyla ortalama ısı değerleri ve yıllık ortalama sıcaklık derecesinin done olarak elde bulundurulması amacıyla yöresel veya ilçe bazında veriler toplanmalıdır.

İlçesi	Mart	Nisan	Mayıs	Haz.	Tem.	Ağs.	Eyl.	Ekim	Kasım	Ara.	Ocak	Şubat	1978 ort. C°
Beypazarı	8.6	10.9	17.3	21.5	24.6	22.6	18.5	14.7	5.5	3.6	1.9	5.3	12.9
Çubuk	10.9	10.6	15.3	15.9	15.9	16.0	15.0	13.6	13.9	6.6	5.4	9.3	10.7

1.2 YAĞIŞ

Bölgenin aldığı yağış miktarı; ürün paterni hakkında bilgi vermesi, nadas alanlarının miktarının öğrenilmesine katkı sağlaması ve tarım koşullarının tesbiti bakımından özellik arz etmektedir.

İlçesi	Mart	Nisan	Mayıs	Haz.	Tem.	Ağs.	Eyl.	Ekim	Kasım	Ara.	Ocak	Şubat	1978 top. (mm)
Çamlıdere	139.0	131.1	44.7	72	19.8	31.3	39.5	8.7	21.8	115.0	147.2	140.3	945.6
Haymana	49.9	84.2	25.8	37.6	-	-	28.7	55.4	4.5	51.6	57.7	21.6	414.0

Çok yağış alan aylar veya hiç yağış alınmayan aylarda bitki veya ağaçlardaki etkileşimin tespiti, sulama olanağı olup olmadığının belirlenmesi hususları, değerlendirmelerde önemli faktörlerdendir.

Isı ve yağış ile ilgili donelerin o taşınmaz için belirlenmesi ve emsal nitelikteki taşınmazlardaki benzeri donelerle kıyaslanması açısından da önemi bulunmaktadır.

2. TOPRAK, TOPOĞRAFYA

Toprağın, aynı yöredeki tarlalarda hatta aynı tarlanın bile muhtelif kasımlarında farklı yapısal özellikler gösterdiği bilinmektedir.

Toprağın fiziksel ve kimyasal özelliklerinin saptanması, üzerindeki bitkilerin verimliliğinde etkin olan unsurların başında görülmektedir.

Geçirgenlik, derinlik, bünye, taşlılık, drenaj, erozyon, meyil, su tutma kabiliyeti ve tuzluluk gibi özelliklerle ilgili sınıflamanın gözönünde tutulması gerekmektedir.

1. GEÇİRGENLİK SINIFLARI:

1- Çok yavaş	0,1	cm/saat'ten az
2- Yavaş	0,1 - 0,5	cm/saat
3- Orta yavaş	0,5 - 2,0	cm/saat
4- Orta	2,0 - 6,5	cm/saat
5- Orta hızlı	6,5 - 12,7	cm/saat
6- Hızlı	12,7 - 25,0	cm/saat
7- Çok hızlı	25	veya daha fazla

2. TOPRAK DERİNLİĞİ SINIFLARI:

1- Çok sığ	(0-25cm arası)
2- Sığ	(25-50cm arası)
3- Orta derin	(50-90 cm arası)
4- Derin	(90 cm'den daha fazla)

3. TOPRAK BÜNYESİ SINIFLARI:

1- İnce bünye	(Kil,siltli kil, killi tın, siltli killi tın)
2- Orta bünye	(siltli tın, tın,çok ince kumlu tın, kumlu tın)
3- Kaba bünye	(Tınlı ince kum,tınlı kum, ince kum, kaba kum, kum)

4. TAŞLILIK SINIFLARI:

- 1- Taşlı
- 2- Çok taşlı

5. DRENAJ SINIFLARI:

- 1- Çok fena drenaj

- 2- Fena drenaj
- 3- Yetersiz drenaj
- 4- Orta drenaj
- 5- İyi drenaj
- 6- Fazla drenaj
- 7- Çok fazla drenaj(Tarım Bakanlığınca yapılan tasnifle bu 7.madde yoktur)

6. EROZYON DERECESESİ

- 1- Hafif erozyon (Toprak taşınmasına alt bariz bir işaret yok)
- 2- Orta " (Üst toprağın %25 den fazlası aşınmış)
- 3- Şiddetli " (Üst toprağın %25-% 75'i aşınmış)
- 4- Çok " (Üst toprağın %75-%100'ü gittiği)
- 5- Bozuk arazi erozyonu (Ana kaya satıhta, geçilemeyen oyuntular pekçok)

7.TOPRAK EROZYONU ÇEŞİTLERİ

- 1- Jeolojik erozyon
- 2- Su erozyonu
 - a. Yağmur damlası
 - b. Satuh erozyonu
 - c. Oluk erozyonu
 - d. Oyuntu erozyonu
 - e. Kıyı ve taban erozyonu
- 3- Rüzgar erozyonu

8. MEYİL SINIFLARI:

- | | | |
|------------------|---|-----------------------|
| 1- Düz | : | % 0 - % 2 meyilli |
| 2- Hafif meyilli | : | % 2 - % 6 |
| 4- Dik meyilli | : | %12 - %20 |
| 5- Tepelik | : | %20 - %30 |
| 6- Arızalı | : | %30 - %45 |
| 7- Dağlık | : | %45 den fazla meyilli |

Yörenin arazi yapısı, engebe durumu, tarım alet ve makinelerinin kullanımına uygun özellikler taşıyıp taşımadığı v.b. gibi topografik özelliklerinin ortaya konulmasında ve emsal taşınmazlar da değerlendirmede ele alınıyorsa birbirleriyle karşılaştırılmalarında birçok fayda unsuru bulunmaktadır.

3. KULLANIM ŞEKLİ

Taşınmazın yüzölçümü ve üzerinde herhangi bir yapıt ya da fındıklık veya bağ tesisi bulunup bulunmadığı tespit edilir.

Taşınmazın arsa, çayır, tarla v.b. şekillerdeki kullanım durumu incelenir.

Kuru tarım koşullarının mı uygulandığı veya sulu tarım olanağı varsa ne oranda kullanımı bulunduğunu ve sulama tesisleri veya drenaj sistemlerinden yararlanma durumu belirlenmelidir.

Taşınmazın taban arazi olup olmadığı, kırsal özellikte bulunup bulunmadığı ayrıca tespit edilmelidir.

Burada önemle üzerinde durulması gereken husus: davaya konu olan taşınmazın halihazır durumu ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin hesabında, belirlenen done-lerin gerçekçi bir yaklaşım içinde tespiti ve değerlendirilmesi olduğudur.

4. MÜNAVEBE(ROTASYON) SİSTEMLERİ

Bir tarım arazisinde optimum verimlilik ve üretkenliğin sağlanması için, iklim koşullarının elverişliliği nispetinde o yöreye uygunluğu saptanmış bitki desenine uygun çeşit ve türlerin belli bir sıra içinde yıllara dağılımı ile uygulama şekli bulmasına rotasyon sistemi denilmektedir.

Rotasyondaki bitki seçim ve sıralamasında; iklim faktörü önemli rol oynamakla beraber, çiftçi tercih ve alışkanlıkları ve ürün ya da maliyete etken girdi fiyatları da önemli birer faktör durumunda bulunmaktadır.

Kamulaştırma yapılan taşınmazın bulunduğu yöredeki rotasyon sisteminin saptanması sonucu, ikili ya da üçlü rotasyon yapıldığının tespiti halinde iki yılın yada üç yılın net gelirlerinin ortalamasının alınması suretiyle, değer tespitine yönelinileceği bilinmelidir.

Toprağa her yıl aynı ürünün ekilmesi ve her yıl hemen hemen aynı tip kimyevi gübre kullanım zorunluğu yaratılmasının getirdiği dezavantajın ortadan kaldırılması amacıyla uygulamaya konulan rotasyon planı sonucunda; toprağın verim kabiliyeti artacağı gibi, yetiştirici lehine bir takım ekonomik katkılar da sağlanacağı muhakkaktır.

Aşağıda Ankara ili bazı ilçeleri'nde uygulanmakta bulunan rotasyon sistemlerine ait örneklere yer verilmektedir.

İlçesi		Rotasyon Sistemi	Rotasyona giren tür	Çeşitli
Ayaş	Kuruda	Buğ.+Nohut+Arpa	Buğday	Gerek-79, Bezostaya Tokak 157/37
		Buğ.+ Mercimek+Buğ.	Arpa	
	Suluda	Buğ.+Bostan+Nadas	Ş. Pancarı	Karaevtal
		Havuç+Domates+Buğ.	Hıyar	Çengelköy
		Ş. pancarı		
		Fasulye+Buğday+Soğan	Soğan	Yalova
B.pazarı	Kuruda	Buğ.+ Bostan+Nadas	Patates	Cosima
		Buğ.+ Kimyon+Arpa	Arpa	Tokak 157/37
Suluda	Suluda	Biber+Buğday+Havuç+Biber	Havuç	Nantes
		Havuç+Havuç+Arpa+Havuç	Turp	Bayır
Çamlıdere	Kuruda	Buğ.+Fiğ	Buğday	Sivas 111/33, Gerek 79
		Nohut+Fiğ+Mercimek	Nohut	İspanyol

Bir bölgede bitki deseninin belirlenmesi sonucu, bu bitki desenine uygun olarak muhtelif rotasyon sistemleri oluşturulabilir.

Örneğin; hububat, nadas, Ş. pancarı, patates, fiğ, korunga şeklinde bir bitki desenine ait rotasyon sistemleri aşağıdaki gibi yapılabilir.

Fiğ+Hububat+Nadas

Hububat+Nadas+Patates

Hububat+Patates+Ş. pancarı+Patates

Patates+Hububat+Hububat

Patates+Hububat

Fiğ+Hububat

Ş. pancarı+Hububat+Nadas+Hububat

Fiğ+Ş. pancarı+Hububat+Patates

5. RANT

Halk dilinde (rant) kelimesi (kira) anlamında kullanılmakta ve otomobil, ev gibi herhangi bir kullanım aracının kiralanması karşılığında yapılan periyodik ödemeleri ifade etmektedir. Bir girdi veya araçtan sağlanan hizmetin karşılığı olarak yapılan periyodik ödemeye (sözleşme rantı) denilmektedir.

İktisat teorisinde rant kavramı, toprak gibi bir üretim faktörü için yapılan ödemeleri göstermektedir. Yani rant denilince genellikle, toprağın kiralanması karşılığında yapılan bir ödeme akla gelir. Bir binanın kirası içinde çok defa, toprak kirasının payı vardır. Fakat diğer başka unsurlar da bina kirasına dahildir. Örneğin; toprak sahibinin, binanın yapımı sırasında kullandığı sermaye yatırımının faizi de kiraya dahildir. Burada iktisadi rant, sadece toprağı kullanma karşılığı yapılan ödemeyi ifade eder. Yani toprağın veya binanın kullanımı sırasında, sahibince herhangi bir emek harcanmadan kendisine sağlanan gelir olarak tanımlanabilir.

Ancak rant'ın, sadece (kira) unsurundan hareket ile tespiti, her zaman imkanı olmayabilir. Eğer o yörede kiracılık yaygın değilse ve net kira tutarı doğru bir şekilde hesaplanamıyorsa, bu takdirde rant'ın reel karşılığının bulunabilmesi zorlaşacaktır.

Net kira; mal sahibine ait olan bina, arazi vergisi, bakım giderleri, sigorta ve amortisman gibi giderlerin, kira tutarından çıkarılması sonucu bulunmaktadır.

Kira faktöründen hareket ile rant'ın bulunabilmesinin zorluğu ve yanlış sonuçlara varılabileceği dikkate alınır. Kamulaştırma yapılan her bölgedeki araziler için ayrı ayrı arazi rant'ı hesaplanması yoluna gidilmesi gerekecektir.

Tek yıllık bitkilerde rant

Arazi rant'ı; o araziden elde edilen brüt üretim değerinden (gayri safi hasıla), üretim giderlerinin (masraf) çıkarılması ile bulunur. Burada üretim giderleri içine, arazi kirası dahil edilmeyecektir. Zira rant kiraya göre tesbit edilmemektedir.

$$\text{RANT} = \text{BRÜT ÜRETİM GELİRİ} - \text{ÜRETİM GİDERİ}$$

Bostan üretimi yapılan bir arazide 1989 yılı birim fiyatları ile yapılan bir hesaplamada:

$$\text{Brüt üretim geliri} = 1.900(\text{Kg/Dk}) \times 250(\text{TL/Kg}) = 475.000(\text{TL/Dk.})$$

Üretim gideri

(sürüm, tohum, ekim,

gübre, ilaç, hasat ve

diğer...)

=

63.000(TL/Dk)

1989 yılı rantı =

412.000 (TL/Dk)

olarak bulunacaktır.

Ancak ortalama rant; kamulaştırma yapıldığı yıl ve daha önceki birkaç yıl içinde o yöredeki rotasyon sistemine göre ekilen tek yıllık bitkilerin her biri için hesaplanan rantların toplamının, rotasyon kaç yıllık ise yıl adedine bölünmesi ile bulunacaktır.

Bitki deseni buğday, patates, arpa, bostan olan bir yörede 1989 birim fiyatlarına göre bulunan (ortalama rant değeri) örneği aşağıdadır.

Rotasyon Yılı	Ürün cinsi	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	B. Gelir (TL/Dk)	Gider (TL/Dk)	N. Gelir (TL/Dk)	Rotasyon oranı	Rant (TL/Dk)
1	Buğday			145.800	32.900	112.900	1/4	28.225
	dane	300	325					
	saman	420	115					
2	Patates	2000	250	500.000	142.000	358.000	1/4	89.500
3	Arpa			106.800	40.800	66.000	1/4	16.500
	dane	300	252					
	saman	400	78					
4	Bostan	1900	250	475.000	63.000	412.000	1/4	103.000
							+	237.225

Bu örnekte her ürün için bulunan rant (net gelir) toplamlarının rotasyon yılına bölünmesi yerine, bulunan net gelirlerin 1/4 olan rotasyon oranına bölünerek toplamları alınmak suretiyle ortalama rant (net gelir) 237.225 (TL/Dk.) sonucuna varılmaktadır.

Eğer herhangi bir rotasyon yılında, örneğin soğan ve domates olmak üzere yılda iki ürün alınabileceği planlanmışsa, 4 yıllık bir rotasyon planında 1 yıla ait olan rotasyon oranı olan 1/4 değeri, o yıl için ayrıca ikiye bölünecektir.

1. yıl	Buğday	net gelir x 1/4
2. yıl	Patates	" " x 1/4
3. yıl	Arpa	" " x 1/4
4. yıl	Soğan	" " x 1/8
4. yıl	Domates	" " x 1/8

Çok yıllık bitkilerde rant

Bilindiği gibi çok yıllık bitkiler, tesis dönemi ve ürün (verim) dönemi olmak üzere iki döneme sahiptirler.

Tesis dönemi=(Tesis başlangıcı, ürün dönemi başlangıcı) arası

Ürün dönemi= (Verim başlangıcı, ekonomik ömür sonu) arası.

Tesis giderleri ve bu giderlere ait T.C.Ziraat Bankası faizleri, ürün(verim) dönemi başlangıcına kadar olan dönem itibariyle toplanır. Bu toplamın ekonomik ömür süresine bölünmesi ile bulunan amortisman tutarı, bu toplama ilave edilerek tesis giderleri elde olunur.

Brüt üretim geliri olan değerden,(kıymet takdiri yapıldığı yıla ait gider, toplam giderler faizi, yönetim gideri ve amortisman gideri) toplamı düşülerek rant bulunur.

İleri bölümlerde meyve ve kavak tesisleri ile ilgili maliyet ve diğer örneklerde bu konu üzerinde daha detay bilgiler sunulmasına çalışılacaktır.

RANTABİLİTE; yatırılmış sermayeye, herhangi bir plasman konusunun gelir getirebilme olanağı denilmektedir.

RANDIMAN,(prodüktivite) ile eş anlamlıdır.

İşletmeye yatırılmış olan sermayenin % ne kadarının kâr getirdiği veya ciro hacminin % ne kadarının kar getirdiği işletmenin randıman'ını gösterir.

Bir işçinin, bir makinanın veya işletmedeki herhangi bir sekisyonun yarattığı değer, üretim kapasitesinin % ne kadarının kar unsuru getirdiği randıman olarak kabul edilmektedir.

6. KAPİTALİZASYON FAİZİ

Kapitalizasyon faiz oranı; arazinin rant'ı (net gelir) ile, o arazinin satış değeri (çıplak değeri) arasındaki orandır.

Kapitalizasyon faiz oranı (k)= $\frac{\text{Rant (R)}}{\text{Satış(çıplak)değ. (T.Ç.D.)}}$

$$k = \frac{R}{T.Ç.D.}$$

Hatırlanacağı gibi rant(net gelir); brüt üretim gelirinden, arazi kirası hariç olmak üzere üretim giderinin çıkarılması ile bulun-

maktadır.

Arazinin net geliri, kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net değer olarak saptanmalıdır. (2942 sayılı Yasa'nın 11 inci maddesi (f fıkrası)

Arazinin satış değeri ise, kamulaştırma yapılan yıl veya bir yıl öncesi gerçek satış fiyatlarını yansıtmalıdır.

Bir bölgenin o yıla ait kapitalizasyon faizinin gerçekçi bir şekilde bulunabilmesi:

1) net gelir ile ilgili verilerin ve arazi satış değerine ait tespitlerin son yıla ait olması,

2) arazilerde uygulanmakta bulunan tarımsal üretimin (örneğin, nadasa yer verilmeden buğday-bostan tarımı) aynı olması.

3) üretimin, aynı vasıf ve karakterdeki (örneğin, kuru taban) arazilerde yapılıyor olması,

4) işletme şeklinin (örneğin, arazinin mal sahibince işletilmesi) aynı olması

halinde imkanı olabilecektir.

Bu belirlenen benzer özellikteki arazilere ait verilerin değerlendirilmesi sonucu kapitalizasyon faizi gerçek değer olarak bulunabilecektir.

Şu halde; farklı yapıda, değişik bölgelerde ve değişik kullanım şekli olan taşınmaz mallar için kapitalizasyon faizi ayrıca bulunmalıdır.

Bu hesaplamalarda: biri kiracılıkla diğeri mal sahibince işletilen veya biri kuru taban diğeri kuru yamaç olan arazilere ait değerlerle ilgili verilerin ortalamasının alınmasının, bizi yanlış sonuç almaya götüreceği bilinmelidir.

Bu durumda bilirkişilerin her yıl, farklı vasıf ve kullanım şeklindeki araziler için kapitalizasyon faizini ayrı ayrı hesaplamaları gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Fakat pek tabiidir ki, her köyde her parsel için ayrı ayrı kapitalizasyon faizinin hesaplanması imkanı da bulunmamaktadır.

Birbirinden farklı nitelikteki araziler için ayrı ayrı saptanan ortalama faiz oranlarının, ortalaması alınmak suretiyle o yöre ya

da ilçe için bulunan faiz oranı, benzerlik ilişkisine göre diğerleri ile kıyas suretiyle kullanılır.

Burada, tarafımızdan lokal bir bölgede yapılan bir değerlendirilmeden örnek verilmesi yararlı görülmektedir.

Değerlendirme yılı 1989 olan, mal sahiplerince işletilen, kuru taban karakterde, tarla vasfında, üzerinde nadasa yer verilmeden (buğday-bostan) tarımı yapılan Yenimahalle ilçesi Bağlıca köyündeki (4) parselin tespit edilen satış fiyatları ile, her parsel için halihazır durumu ve olduğu gibi kullanılmaları halinde getirebilecekleri net gelirleri bulunan taşınmazlarla ilgili kapitalizasyon faizi aşağıda belirlenmektedir.

Parsel nu. :	1	2	3	4	Toplam
1989 Net Geliri (TL/Dk) :	256.550	200.300	211.300	273.800	941.950
1989 Satış değ.(TL/Dk) :	5.131.000	4.006.000	4.226.000	5.476.000	18.839.000

$$\begin{aligned} 941.950 : 4 &= 235.487.50 \\ 18.839.000 : 4 &= 4.709.750.00 \\ k &= \frac{235.487.50}{4.709.750.00} \\ k &= 0.05 \end{aligned}$$

Görüldüğü gibi, birbirine benzer özellikte olan bu taşınmazların kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak bulunmuştur.

Net gelirleri birbirinin aynı olan 3 parselin, satış fiyatları farklı ise, bu durumda kapitalizasyon faizleri de farklı olacaktır.

Parsel nu. :	1	2	3
Net geliri(TL/Dk) :	256.000	256.000	256.000
Satış değeri(TL/Dk) :	5.120.000	4.491.228	4.063.492
k:	$\frac{256.000}{5.120.000}$	$\frac{256.000}{4.491.228}$	$\frac{256.000}{4.063.492}$
k:	5	5.7	6.3

Buradan; arazinin satış değeri çoğaldıkça kapitalizasyon faiz oranının düştüğü, arazinin satış değeri azaldıkça ise bu oranın yükseldiği gözlemlenmektedir. Yani aralarında ters orantı bulunmaktadır.

Kapitalizasyon faizinin bölgelere, hatta aynı bölgedeki parsel-

lere göre bile değiştiği bilinmelidir.

Kapitalizasyon faizinin sayısal olarak giderek azaldığı taşınmazların:

belediye veya mücavir alan içinde,

ekonomik işletme olanağı fazla bulunan,

kentleşme olgusuna yatkın,

daha değer taşıyan,

özellikleri içerdiği görölmektedir. Yani kapitalizasyon faiz oranı düşük olan taşınmazların, daha değerli olduğu sonucu karşımıza çıkmaktadır. Ya da, gerice yörelerde bu oranın sayısal olarak fazla olduğu tespit edilmektedir.

Bu konuda Dr.Hasan VURAL yaptığı bir araştırmada Ankara ve Konya ilinde 1985 yılı verilerine göre anket yolu ile tarım işletmelerinde kapitalizasyon faiz oranını Ankara ilinde %7.10, Konya ilinde% 7.05 olarak bulmuştur. Araştırmada:

sulu,kuru taban veya kuru yamaç olan,

mal sahibince, ortaklılıkla veya kiracılıkla işletilen,

tarla tarımının

Ankara'da % 26.1

Konya'da % 36.2 olduğu 5'er ilçesinde

ve

son yıla ait net gelir ile,

son yıla ait arazi satış fiyatlarını içeren tarım işletmelerinde normal ve ortalama kapitalizasyon faiz oranının bulunması amaçlanmıştır.

Araştırıcı tarafından; özellikle bilirkişilerin değişik bölgelerde yapacakları kıymet takdirlerinde yeni oranları titiz bir çalışma ile tespit etmeleri, arazi kıymet takdirinde güvenilirliği artıracaktır şeklinde getirilen öneri, tarafımızdan da paylaşılmaktadır.

Zira, kapitalizasyon faizindeki %1'lik bir değişiklik taşınmazın kıymetinde önemli miktarda farklılıklar yaratmaktadır.

Yıllık net geliri 300.000(TL/Dk.) olan bir tarla arazisinde, kapitalizasyon faizinin %5, ya da %6 olarak alınması halinde;

$$\text{taşınmazın çıplak değeri} = \frac{300.000}{0.05} = 6.000.000(\text{TL/Dk.})$$

veya,

$$\text{taşınmazın çıplak değeri} = \frac{300.000}{0.06} = 5.000.000(\text{TL/Dk.})$$

olarak, dekarda 1.000.000 TL'lık bir fark yaratmaktadır.

Prof.Dr. Şefkati GÜLTEN; kapitalizasyon faizinin, bir bakıma mülkün ileride getirebileceği gelirlerle bugünkü değerini temin edebileceği yıl sayısının karşılığı olarak da kullanıldığını belirlemektedir. Verilen örnekte: mülkün kapitalize edilen yıllık gelirinin 1.000.000(TL.), kapitalizasyon faiz oranının %5 olduğu ve mülkün takdir edilen değerinin $= \frac{1.000.000}{0.05} = 20.000.000$ TL.

olarak bulunduğu belirlenmekte ve bu mülkü bugünkü 1.000.000(TL.)'lık değeri ile,

$\frac{20.000.000}{1.000.000} = 20$ yılda satın alınmanın mümkün olabileceğini ifade etmekte ve ilaveten,

İngiltere ve bazı Avrupa ülkelerinde gayrimenkul kıymetinin (kendilerini, bugünkü değerleriyle satın alabilecekleri) yıl sayısı ile, örneğin:

$$\text{faiz oranı \% 5 ise } 100/5 = 20 \text{ yıl}$$

$$\text{faiz oranı \% 4 ise } 100/4 = 25 \text{ yıl}$$

olarak ifade olunduğuna değinilmektedir.

Prof. Dr. Z. Gökalp MÜLAYİM ve Prof.Dr.Turan GÜNEŞ ise; kapitalizasyon faizini, araziye yatırılmış olan sermayelerin faiz oranıdır, şeklinde belirtmekte ve

(arazi güvenceli yatırımlar arasındadır. Bu nedenle, araziye yatırılan sermayenin kapitalizasyon faiz oranı, rizikoları daha yüksek olan diğer yatırımların faiz oranlarına göre oldukça düşüktür) görüşüne yer vermektedirler.

Kapitalizasyon faizini, banka mevduat faizleri ile karıştırmamak lazımdır.

Yıllık net geliri 300.000(TL/Dk.) olan bir arazinin,

a) banka mevduat faizine göre:

$$300.000(\text{TL}) \times 54/100 (\text{yıllık net}) = 162.000(\text{TL})$$

$$300.000 + 162.000 = 462.000(\text{TL})'lık bir değere,$$

b) kapitalizasyon faizine (%5.4) göre ise:

$300.000/0.054$ (%5.4) = 5.555.555(TL)'lık bir değere ulaştıkları ve aralarında çok büyük bir fark bulunduğu görülmektedir. Banka mevduat faizlerinin, o arazi için bulunan net gelire uygulanması suretiyle elde olunacak değer, hiçbir zaman o arazinin gerçek değerini yansıtmayacaktır.

7. OBJEKTİF DEĞER

2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası'nın kıymet takdiri esaslarının belirlendiği 11 inci maddesi 3 üncü fıkrasının (i) bendi ve 4 üncü fıkrası:

(Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri) esas tutarak, düzenleyeceği raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle..... hükmünü içermektedir.

Arazilerde;

taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği (NET GELİR)'i tespit eden bilirkişiler,

bedelin tespitinde etkili olacak diğer (OBJEKTİF ÖLÇÜLERİ) de tespit etmek ve her unsurun dayanağını ayrı ayrı belirtmek durumundadırlar.

Bazı dava dosyalarında, bilirkişilerce;(net gelire), (objektif değer ölçüsü) ismi altında ilaveler yapılmasının yasaya aykırı olduğu şeklinde beliren itirazlara, yukarıda ifade olunan yasa maddeleri cevap teşkil etmektedir.

Bazı önerilerde de; rant'ın, kapitalizasyon faiz oranına bölünmesi ile bulunan kıymet takdirinde, o arazinin (şehre yakınlık veya arazinin şekli v.b. gibi) kıymetini etkileyen faktörlerin de gözönüne alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Prof.Dr.Z.G. MÜLAYİM ve Prof.Dr.T.GÜNEŞ tarafından getirilen bu pek doğal olan önerinin, uygulama şekli olarak da, kapitalizasyon faiz oranının değiştirilmesi yoluyla bu tür arazilerin kıymetlen-tilmesi fikri getirilmektedir.

Aynı net gelire sahip olsalar da, şehre daha yakın olan taşınmazın satış değerinin daha fazla olacağı varsayımından hare-

ketle, her ikisi için ayrı kapitalizasyon faizi bulunacağı bir gerçektir. Dolayısıyla kapitalizasyon faiz oranının, diğerine göre değiştirilmesi suretiyle yapılan değerlendirmede, şehre yakınlık v.b. gibi bir faktörün, arazi değerine getirdiği katkı veya değer artımı dikkate alınmış olacaktır.

Bu yöntem yerine, Yasanın getirdiği prosedüre de uygun bir şekilde:

11/d maddeye göre bulunan (NET GELİR)'e dayalı olarak takdir edilen bedele.

11/i maddeye göre bulunacak (OBJEKTİF DEĞER)'in tespit olunan oran dahilinde ilavesi suretiyle uygulamaya yönelinilmesi tarafımızdan daha pratik bir yöntem olarak görülmektedir.

Yargıtay 5 inci Hukuk Dairesinin, (objektif değer) uygulamaları ile ilgili bilirkişi raporlarına dayalı mahkeme kararlarına ait birçok (bozma kararı) mevcuttur.

Bilirkişilerin; (bozma) gerekçelerinden yararlanmaları amacıyla, aşağıda bazı Yargıtay kararlarına ait örnekler verilmektedir.

5.H.D.

E: 6316

K: 7320

G: 26.9.1984

ÖZÜ : Aynı nedenler ayrı ayrı oran gösterilerek arttırma gerekçesi ve katkısı yapılamaz.

8.11.1983 günü yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 1.maddesinin 2.fıkrası hükmüne göre henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu kanun hükümlerinin uygulanması kuralı benimsenmiştir.

Dava konusu taşınmaz mal arazi niteliğindedir. Sözü geçen kanunun kıymet takdiri esaslarını gösteren 11. maddesinin 3. fıkrasının özellikle arazilere ilişkin (f) bendi gereğince, taşınmaz malın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde, ekilecek ürünler ve bu ürünlerin elde edilmesi için yapılacak harcamalar gözönünde tutularak, net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunması, bedel tespitinde etkisi olan diğer tüm unsurlarda dikkate alınarak dördüncü fıkra uyarınca her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirtilip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma karşılığının saptanması gerekmektedir.

2942 sayılı Kanunun getirdiği açık değişik hükümlerden birisi 11.maddenin (f) fıkrasına göre kamulaştırma günündeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getereceği net geliri hesap edilerek bilimsel yolla değer biçilmesidir. Mahkemece iki kez bilirkişi incelemesi yaptırılmış ise de alınan raporlar hükme yeterli değildir. Gösterilen objektif unsurlar, bir çok yerde gelire göre değer biçilirken gözönünde tutulması ayrıca bunların üretim giderlerini azaltıcı nitelikte unsurlar olduğunun düşünülmemesi ve aynı unsurların tekrar tekrar ele alınarak belli bir oranda artırma yapılması doğru bulunmamıştır. Şöyleki;

Kamulaştırma taşınmaz malın dolaylarında yerleşim alanları mevcuttur denilerek belli bir oranda katkı gösterildiği halde, yerleşim alanlarına tali yollarla, bağlantılı olduğu anlatılarak, gene belli bir oranda değer artırılması, ayrıca alt yapıların ve elektriklerin yakınlara geldiği düşüncesi yerleşim alanına yakın olmasının doğal bir sonucu iken bu nedenle de gene belli bir oranda değere katkı gösterilmesi, para değerinde düşüş tapınmaz mal değerinde artış olduğu gösterilerek değer artışı yapılması da yasaya uygun değildir. Davanın açıldığı gündeki (madde 15/13) gelire göre değer biçildiğinden ve bu günkü gelirden enflasyonist artışlar etkisi göstermiş olduğundan bu nedenle bir katkı yapılması olanağı yoktur ve ayrıca olayla ilgisi olmayan köyden şehire yerleşimin azalması gibi bir unsurun dahi değere katkısı olacağının belirtilmesi ve böylece yüksek oranlar gösterilerek zorlamalar yapılması doğru görülmemiştir.

İdare vekilinin temyiz itirazları bu bakımdan yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenle **BOZULMASINA**.

Kararda; taşınmazın net gelir yoluyla bulunan değerine ilave-ten, diğer unsurların da dikkate alınması ve her unsuru gerekçesi ve katkı oranı ile belirtip kamulaştırma karşılığının bu şekilde saptanması gerektiği vurgulanmıştır.

Bilirkişi raporunda, net gelir ile bulunan değere; taşınmaz dolaylarında yerleşim alanlarının bulunduğu bahisle bir değer ilavesi yapılmış olunmasına rağmen bu faktöre benzer nitelikteki (tali yollarla bağlantı, alt yapı, elektrik gibi) unsurlar için de ayrıca ilaveler yapılmış bulunulması, görüldüğü üzere Yargıtay'ca kabul edilmemiştir. Ayrıca para değerinde düşüş, köyden şehire göç gibi faktörlerin objektif değer artışı için sebep olamayacağı da belirlenmiştir.

5.H.D.
E: 13331
K: 14716
G: 19.12.1985

ÖZÜ : Aynı nedenler ayrı ayrı objektif katkı oranı kabul edilerek değer arttırılması yasaya aykırıdır.

Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Bilirkişi raporları arasındaki aykırılığı giderici nitelikteki rapora dayanılarak arttırmaya karar verilmiş ise de dava konusu araziye tütün gelirine göre bilimsel yolla değer biçildikten sonra m² ye 295.44 lira değer biçilmiş ve sonradan değere katkısı olan bazı olgulardan sözedilerek m² değeri %50 daha arttırılmıştır. 2942 sayılı Kanununun 11.maddesinin 3.fıkrasının (1) bendine göre bedelin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçülerin gösterileceği yazılıdır. Buna göre her bir objektif nedenin ölçüsünün ne olduğu ayrı ayrı belirtilmek gerekirken tüm nedenlerin oranları belirtilmeden toptan yazılmış olması ve ayrıca yazılan objektif nedenler arasında gösterilen ulaştırma kolaylığı, yerleşim, kara yoluna sınır gibi ayrı ayrı üç neden gerçekte bir tek nedendir. Diğer taraftan bilirkişilerce taşınmaza tütün ekilerek gelire göre değer saptanmasına, karşın ayrıca toprağın tütün yetiştirmeye elverişli olduğu gibi objektif bir unsurda ilave edilmesi ve böylece yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak hüküm kurulması doğru bulunmamıştır.

Hükmün açıklanan nedenle BOZULMASINA.

Bu kararda ise(ulaştırma kolaylığı, yerleşim, kara yoluna sınır gibi oluş ve yol yakınlığı dolayısıyla mahsullerin pazara taşınma kolaylığı) gibi ayrı ayrı üç nedenin aslında tek bir neden olduğu cihetle kabul edilmemesi bozma sebebi sayılmıştır.

Aşağıda benzer nitelikte bir karara ait başka bir örnek sunulmaktadır.

5.H.D.
E: 520
K: 2397
G: 27.2.1986

ÖZÜ : Değere katkısı var diye aynı unsurlar birkaçkez ele alınarak ayrı ayrı arttırma nedeni olarak kabul edilemez.

Dosyada bulunan kanıt ve belgelere, kararın dayandığı gerekçeyi, özellikle noter tebliğ belgesi üzerinde yaptırılan bilirkişi incelenmesine göre davanın süresinde açıldığının kabulü doğrudur.

Ancak;

Kamulaştırma karşılığının saptanması için mahkemece iki

kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Alınan raporlar hüküm kurmaya yeterli değildir. Şöyle ki;

Değer biçme ilkelerini gösteren 2942 sayılı Yasanın 11/3. maddesinin arazilere ilişkin (f) bendinde taşınmaz malın kamulaştırma tarihindeki (mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir) ve (i) bendi gereğince de bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin esas tutulacağı öngörülmüştür.

Kamulaştırılan yerin kumlu-taşlı bünyede, derin, geçirgen, havadar, iyi su tutma kapasitesine sahip nitelikte olması bizzatıhi verime ve gelire etkili, bunu azaltıp çoğaltan; ana yollara yakınlık, ulaşım ve pazarlama kolaylığı da masrafları azaltıcı unsurlardan olduğu cihetle bunların etkili objektif ölçü olarak tekrar dikkate alınması doğru değildir.

Her iki bilirkişi kurulunca açıklanan bu yönler dikkate alınmadan net gelirin esas unsurunu teşkil eden mevki ve şartlara göre hesap edilen gelire aynı unsurların etkisinin sair objektif ölçü olarak tekrar dikkate alınıp önce tespit edilen net gelire yüksek oranlarda eklemeler yapılmak suretiyle değer belirlenmesi yasa hükümlerine aykırıdır. Böylece düzenlenen raporlar hükme esas tutulamaz. Mahkemece bilirkişi raporlarının yasaya uygun olup olmadığı incelenmeli ve ona göre soruşturma ikmal edilip karar verilmelidir.

Hükmün açıklanan nedenlerle BOZULMASINA.

Yasa maddeleri ve bu konuya dayalı Yargıtay kararları dikkate alındığında, birbirine benzer nitelikte olan unsurların tekrarından kaçınılmak suretiyle diğer objektif unsurların katkı oranları ve gerekçeleri ile birlikte belirtilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Bir örnek teşkil etmesi bakımından aşağıda bazı objektif faktörler, gerekçeli olarak ve katkı oranları ile birlikte gösterilmektedir.

Davaya konu taşınmazın, arsa vasfını kazanmamış olmasına rağmen; Büyük Şehir Belediye ve mücavir alan sınırlarına bitişik bulunması, ulaşım yönünden il merkezine 1(Km)'ik çok kısa talı bir yol vasıtasıyla direkt olarak 12(Km)'lik asfalt bir yol ile bağlantılı bulunması ve bu ulaşım faktörünün getirdiği sağlık, eğitim, kültür, pazarlama, haberleşe, v.b. olanaklardan yararlanma şansı bulunması nedeniyle, değerine %60 oranında

ve yakın çevresindeki sanayi ve endüstriyel gelişim bölgeleri ile, kentleşme olgusunun etkinliğindeki toplu konut alanlarına pek yakın bir konumda oluşu ve kentsel alt yapı tesislerinden istifade olanığı bulunması ve bunun sonucu olarak arazilere olan talebi artırması nedeniyle, değerine %50 oranında

olmak üzere;tarafımızdan tespit edilen gelirin kapitalizasyonu suretiyle bulunan değer, toplam %110'u kadar yukarıda belirlenen diğer objektif ölçülerin katkısı bulunduğu kanaatine varılmıştır.

V

DEĞER TESPİT

YÖNTEMLERİ

1. GELİR YÖNTEMİ

Geliri olan ve bu geliri devamlılık gösteren bir taşınmaz malın gelirinin, kapitalize edilmesi (kapitalizasyon faiz oranına bölünmesi) suretiyle, değerinin takdir edilmesidir.

Yani: $\frac{\text{Net gelir (Rant)}}{\text{Kapitalizasyon faizi}} = \text{taşınmazın değerini verecektir.}$

Bu sonuç, aşağıdaki formülden elde edilmiştir.

- T.Ç.D. = Taşınmazın çıplak değeri (TL/Dk.)
T.Ç.M.D. = Taşınmazın çıplak metrekaresi değeri (TL/Dk.)
(R) veya (N) = Taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde rantı veya yıllık net geliri (TL/Dk.)
t = Yıl
n = Taşınmazın ekonomik ömrü
k = Kapitalizasyon faiz oranı
Ar = Taşınmazın ekonomik ömrü sonundaki değeri.

$$T.Ç.D. = \sum_{t=1}^n \frac{R}{(1+k)^t} + \frac{Ar}{(1+k)^n}$$

Daha önceki bölümlerden hatırlanacağı üzere:

Net gelir (rant) = Brüt üretim geliri-üretim gideri

Kapitalizasyon faizi= Net gelir (rant): taşınmazın satış (çıplak) değeri

olarak belirlenmiş idi.

$$\text{Kısaca } \frac{\text{Rant}}{\text{Kapitalizasyon faizi}} = \frac{R}{k}$$

şeklinde olan bu formül ile, taşınmazın çıplak değeri (T.Ç.D.) elde edilecektir.

√Bu yönteme (gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi) denilmektedir. Prof.Dr.Z.G. MÜLAYİM ve Prof.Dr.T.GÜNEŞ; gelir yöntemini, (..... bir malın kıymeti; ondan, gelecekte elde edilebilecek bütün ortalama gelirlerin takdir anına biriktirilmesine), yahut (bir malın kıymeti, ortalama gelirinin yürürlükteki faiz oranına göre kapitalizasyonuna eşittir.) şeklinde tarif etmektedirler.

Ayrıca; bir malın kıymetinin bulunabilmesi için, o malın gelirinin olması gerektiği, geliri olmayan malın (meyve, zeytinyağı, buğday, v.b.) gelir yöntemine göre kıymetinin takdir edilemeyeceği ve gelir yönteminin ancak taşınmazların ve özellikle de (arazilerin) kıymet takdirinde kullanılabileceği ifade edilmektedir.

Rant ve kapitalizasyon faiz konularına diğer bölümlerde çok detaylı bir şekilde değinilmiş olunmasına rağmen, burada değişik bir anlatım içeren bir örnekle konunun yinelenmesi uygun görülmektedir.

ARAZİNİN DEĞERİNİN BİÇİLMESİ

Yeni Kanununun 11 nci maddesinin 3 ncü fıkrası (f) bendi "Taşınmaz malın o andaki (halihazır) durumunu mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelirini" değer biçenlerin gözönünde tutacağını açıklamıştır.

Burada değer biçilirken gözönüne alınması gereken 9 esastan birisi budur. Bilirkişiler raporlarına net gelirin nasıl hesaplandığını yazacaklardır. Bu gelirin ne şekilde saptanacağı üzerinde duracağız.

Ayrıca uygulamada bu fıkra, tek başına gelire göre taşınmaza değer biçilmesi gerektiği zaman önem kazanmaktadır.

Öyleyse bu bent üzerinde durulurken şöyle bir ayırım yapabiliriz:

- A) Gelirin saptanması,
- B) Gelire göre değer biçilmesi.

A) GELİRİN SAPTANMASI

4 ncü bent taşınmazın gelirinin saptanmasında gözönünde tutulacak hususlara ışık tutmuştur ve madde metninde, taşınmazın (o andaki durumu), (mevki ve şartları), (olduğu gibi kullanılması) gözlerinin gözönünde tutulmasını istemiştir

a- Taşınmazın o andaki durumu: (Halihazır durumu) Kamulaştırma kararının olduğu günde, taşınmaz nasıl bir durumda ise, o duruma göre getireceği net gelir hesap edilecektir.

Örneğin, bir tarlanın yakın bir zamanda parselleneceği, bahçe haline getirileceği, buna göre değeri artacağı kabul edilemez. Bu sonuç, o andaki durumunun gözönünde tutulacağı ilkesinin doğal bir sonucudur. Kamulaştırma gününde üzerinde 6 katlı bina yapılabileceği bulunan bir arsa için, yakın yerlerine 10 katlı bina yapılabileceği izni verilmiştir, yakında buraya da böyle bir izin verilmesi olasıdır, denilerek 10 katlı bina yapılacak arsa imiş gibi durumu gözönünde tutulamaz. Yasanın aradığı, kamulaştırma anındaki durumu ne ise, öylece görülüp değerlendirilmesi ve gelirinin hesap edilmesidir.

Nitekim bir yer için "Meskûn mahal olarak gelişme şansına sahip olduğu ve özel olarak parsellenip satışa çıkarıldığında buna rağbet gösterileceği ve bu gibi özel parselli arsaların daha yüksek değerle müşteri bulacağı" (1) gibi düşünceler taşınmazın o andaki durumunun incelenmesini gerektiren yasa hükmü ile bağdaşmaz.

b- Mevki ve şartları: Bu öge ile taşınmazın bulunduğu mevkiye göre şehir merkezine veya pazar yerine uzaklık ve yakınlığı ve ürünün taşınması için genel taşıma aracı bulunup bulunmadığı veya özel araçlarla taşıma zorunluğu gibi hususlar değeri etkileyecektir. Taşınmazın şartları ise, sulama olanağı olup olmadığı, ürün veriş oranı ve hangi ürünler elde edilebileceği gibi hususlardır. Bütün bunlar geliri etkileyici nitelikte olduğu için bilirkişiler tarafından gözönünde tutulacaktır.

c- Olduğu gibi kullanılması: Taşınmazın kamulaştırıldığı günde olduğu gibi kullanılmasıyla nasıl bir gelir elde ediliyorsa bu gelir hesap edilecektir. Fındık bahçesi olarak kullanılan bir yerin "bu yerden taş ocağı olarak da yararlanmak mümkündür" denilerek taş ocağı işletmesine göre geliri hesap edilemez. Uygulamada buna eski bir deyimle (Mutasavver kullanma şekli) denilmektedir. O

(1) 5 ncü Hukuk Dairesinin 22.5.1972 gün,E 5276, K.5207. s. karar.

günkü durumuna göre değil de ileride tasarlanan bir kullanma şekline veya ileride kazanacağı nitelik ve özelliklere göre ne gibi gelir getireceği gözönünde tutulmaktadır. Fakat taşınmazdan taş ocağı olarak da yararlanılabileceği, değere etkili objektif ölçüler kavramına girebilir. Bir oranda değer arttırılabilir.

ç- Gelirin hesabı: Bilirkişiler taşınmazın gelirini hesabederken, genel bir deyimle şu kadar geliri var demekle yetinemez. O yerden o günkü durumu ile ve olduğu gibi kullanılmasıyla ne gibi ürünler elde edilmekte olduğunu gösterecek ve bu üründen geliri hesap edecektir (1).

Pamuk ekilmeyen bir bölgede yetiştirilmeyen bir ürüne göre değer biçilemeyeceği gibi aynı tarlada üst üste ekilme olanağı bulunmayan bir üründe ele alınarak buna göre de değer biçilemez.

Dört yılda bir ekilebilen pancar ürünü üst üste ekilmek suretiyle gelir bulunamaz.

Örneğin, Pancar-buğday-pancar ürünleri ele alınarak yapılacak gelir hesabı başka, buğday-pancar-buğday ekilerek alınacak birimlere göre bulunacak gelir başka olur. O bölgede ekilen ürünlerin ekim cetveli ele alınarak ve bu cetvele göre ürünlerden elde edilecek gelir hesap olunmalıdır (2).

Yargıtay 5 nci Hukuk Dairesi "Haricen inceleme ile şu kadar gelir getirir" şeklindeki gelir saptanmasını kabul etmemekte,

-
- (1) Yargıtay 5 nci Hukuk Dairesininin 15.2.1973 günlü E.1996, K. 2303 sayılı ilânında: "Pancar Ekticiler Birliğinden, bu yerde kaç yılda bir pancar ekileceği ve pancar ekiminden sonraki yıllarda nasıl bir ekim cetveli kullanma zorunluğu bulunduğu sorularak buna göre yıllık safi gelirin ortalaması bulunmalı ve formüle tespit edilecek bu elir konulmak suretiyle değer takdir edilmelidir".
 - 2) 5 nci hukuk Dairesi kararlarında ürünlere göre gelir hesabının şu şekilde yapılması gerektiği fûrmüle edilmektedir. (İstımlâk Kanununun 11/4 ncü maddesi gereğince taşınmaz maldan bir yıl içinde hangi cins ve ne miktar ürün elde edileceği, bunun yetiştirilme giderleri ile piyasa değerleri ayrı ayrı gösterilmek suretiyle bilimsel yolla gelirin hesap edilmesi) 11 inci maddenin 4 ncü bendi ve gelirin hesabı ile ilgili kararlara bakınız. (Hukuk Genel Kurulu da 16.6.1976 günlü ve E. 1974/5.806 K. 1976/2230 sayılı ilâmında: "Dava konusu taşınmaz mal bir tarım arazisidir. Taşınmaz malın gelirinin bilimsel esaslara göre hesap edilmesi gerekir. Bunun için de taşınmaz maldan bu malın niteliği ve toprak karakteri bakımından hangi cins ve ne miktar ürün elde edilebileceği yetiştirme giderleri ile piyasa değerleri gözönünde tutularak bir hesap yapılması ve bu hususların da bilirkişi raporlarında açıklanması icap eder"

gösterilen gelirin "Ziraî gelir hesaplarına uygun olması" (1) görüşünü benimsemekte ve bunun içinde "Gelirin tesbit edilmesi için taşınmazın hangi ürünlerin yetiştirilmesine elverişli olduğunun, elde edilen ürünlerin değerlerinin ve dekar başına yıllık ne kadar gelir elde edileceğinin bilimsel yolla tespiti ve giderlerin de hesap edilerek indirilmesi sonunda elde edilecek net gelirin belirtilmesi (2) gerektiğini birçok kararlarında açıklamaktadır.

B- GELİRE GÖRE DEĞER BİÇİLMESİ

a- Aranan koşul:

Gelire göre değer biçilmesinde ön koşul, dava konusu taşınmaz malın arsa niteliğini kazanmamış olmasıdır. Yani arazinin, bahçe veya tarla olarak kullanılmasıdır. Arsa niteliğindeki taşınmaza ise, gelire göre değer biçme olanağı kalmamıştır. 2942 sayılı Yasa ile düzenlenen 11 nci maddenin getirdiği yenilik en çok bu noktada toplanmaktadır.

b- Gelire göre değer hesap şekli:

Bilirkişilerin geliri nasıl hesap edeceklerini ayrıntılı olarak anlattık. Gelirin hesabı doğru ve bilimsel verilere dayanmadığı takdirde taşınmazın değeri de doğru hesap edilemez. Bu nedenle bilirkişiler geliri hesap ettikten sonra bu geliri çıkış noktası olarak ele alacak ve bu gelire göre taşınmazın değeri ne olmalıdır sorusuna cevap verecektir. Tabii ki, bilirkişi "geliri bu kadar" diye dayanaksız bir yargıya varamaz. Kendisinden bu hesabın bilimsel şekli istenecektir. 5 nci Hukuk Dairesi 1.11.1976 günlü bir kararında:

"Bilimsel yolla gelirin hesap edilmesi ve ona göre bir değer biçilmesi gerekirken bu şekilde bir hesap yapılmadan değer takdir olunması kanun hükümlerine aykırıdır" (3) demektedir.

Uygulamada hesap şekli genel olarak Rant Formülüne veya kapitalizasyon metoduna göre değer biçilmektedir.

Bilimsel formül şöyle saptanmaktadır.

"Tarla arazisinin kıymet tayininde en fazla kullanılan metod, Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi olup bunun esas, yıllık saf hasılanın veya diğer bir deyimle yıllık safi gelirin, yıllık faiz kabul

(1) 3 nci Hukuk Dairesinin 15.8.1973 gün, E. 13866, K. 13228

(2) 5 nci Hukuk Dairesinin 6.7.1973, E.13311, K.12791.

(3) Yargıtay 5 nci Hukuk Dairesinin 2.11.1976 gün, E. 7441, K.8792 S. ilanı.

edilerek, bunu getiren sermayenin ne olduğunu saptanmasıdır".

Tarımsal ekonomi biliminde ise, tarımsal işlerde kapitalin ortalama yüzde 5 oranında safi gelir, getireceği kabul olunmaktadır. Fakat bu rakam kesin değildir. Bilirkişiler bu miktarın ne olduğunu ve nedenlerini raporlarında gerekçeli olarak yazacaklardır. Bu metoda göre değer biçilecek bir meyvalık, bağ veya tarlanın önce yıllık ortalama net geliri dikkatlice tayin olunur ve sonra bu değer saptanan kapitalizasyon faizine bölünerek arazinin değeri hesaplanır.

Genel olarak bilirkişiler açıklamalarını şöyle bir formülle özetlemektedirler:

$$\text{Tarlanın değeri} = \frac{\text{Safigelir}}{\text{Kapitalizasyon faiz oranı}}$$

Demek ki, gelire göre değer biçilirken böyle bilimsel bir metod ve açıklama yapılmadığı takdirde rapor, geçerli ve yeterli görülemez ve hükme dayanak alınamaz.

Bu açıklamalardan çıkan sonuç, bir dekarın hesap edilen safi gelirinin kapitalizasyon faizine bölünmesi ile bulunmaktadır.

2. PİYASA DEĞERİ YÖNTEMİ

Taşınmaz malın muhtemel alım-satım fiyatı esas alınmak suretiyle değerinin tespit edilmesidir.

Bu yöntemin uygulanabilmesi için taşınmaz alış ve satış fiyatlarının serbest piyasa koşullarında oluşması gerekmektedir.

(Pazar değeri yöntemi) şeklinde de tanımlanan bu yöntemde esas; davaya konu olan taşınmaz mala, emsal olabilecek alış ve satış değerlerinin gerek kendi aralarında ve gerekse değerlendirme yapılacak taşınmaz mal ile karşılaştırılarak kıyaslanması suretiyle değeri tespiti yapılmasıdır.

Emsallerin karakteristiği ve kullanımı ile ilgili daha önce verilen bilgiler anımsanırsa, (somut) olan emsalın veya emsallerin seçimi suretiyle; taşınmaza, karşılaştırmalı olarak bir değer takdirine gidilmesi gerektiği görülecektir.

Somut olan emsalden yararlanıldığı gibi, (kıyasen) ele alınıp değerlendirilebilecek emsaller de varsa bunların serbest piyasada oluşan satış değerlerinden istifade edilmesi de gözetilecektir.

Bu yöntem daha çok (arsa) vasıflı taşınmazların değeri takdirinde kullanılır.

Meyve, zeytinyağı, buğday gibi malların gelir yöntemine göre kıymet takdirinin yapılamıyacağı fakat bu yöntemle göre kıymet takdirinde bulunulabileceği, bu yöntemin özellikleri dikkate alınırsa ortaya çıkacaktır.

Yasanın 11 inci maddesi 3 üncü fıkrası (g) bendinde:

(arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini)

ve 4 üncü fıkrasında:

(esas tutarak bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak)

hükmü bulunmaktadır.

3. MALİYET YÖNTEMİ

Bir mala, maliyeti dikkate alınarak değer takdirinde bulunulması yöntemidir.

Değer takdirinde bulunulacak malın edinilme şekline göre yöntemin uygulanış biçimi farklılık gösterir.

Eğer bir mal tarafımızdan satın alınmış olunursa, o malın tarafımızdan satın alındığı tarihteki değeri, bize maloluş fiyatıdır.

Eğer ortada bir üretim varsa, o zaman bu üretimin meydana getirilmesinde yapılacak üretim masraflarının toplamı o malın maliyeti olacaktır.

Yasanın 11 inci maddesi 3 üncü fıkrası (h) bendi:

(Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını)

ve 4 üncü fıkrası:

(esas tutarak bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak)

hükmünü içermektedir.

Bu yöntem, daha çok (bina) veya benzeri yapı ve tesislerde uygulanır.

Bu tesisler:

- bina (konut), kömürlük,
 - sera, kümes, ahır,samanlık,
 - bahçe duvarı, çit,
 - su kuyusu, sulama kanalı,
 - alt yapı
- v.b. olarak belirtilebilir.

Maliyet yönteminde esas, yapı veya tesislerin birim fiyatları ve yıpranma payının dikkate alınarak değerinin tespit edilmesidir.

4. KOMBİNASYON YÖNTEMİ

Taşınmazın; piyasa değeri yöntemi ile bulunan değeri, genellikle gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değerinden daha fazla olmaktadır. Bunun nedenini, taşınmazın;

- ana veya tali yol üzerinde veya yakın,
- sanayi ve endüstriyel merkezler civarında,
- konutlaşma şansı olan bir mevkide,
- kentsel alt yapı olanağı,

bulunan, gelir dışı özelliklerinin katkısı olarak yorumlamak gerekir.

Taşınmazın; piyasa değeri yöntemi ile bulunan değeri, bazen de gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değerinden daha az olmaktadır. Bunun nedenini, taşınmazın;

- çöp dökülen bir bölgeye bitişik veya yakın,
- kanalizasyon akıntısı bulunan

bir mevkide olması gibi gelir dışı özelliklerinin kötülüğüne bağlamak gerekmektedir.

Her iki durumda da gelir dışı özelliklerin etkenliği nedeniyle taşınmazların değer tespitinde farklı sonuçlara varılması kaçınılmaz olmaktadır.

Bazı literatürlerde bu iki yöntemin ayrı ayrı kullanılmasında, herbirinin mahzurlu yönlerinin bulunmasının giderilmesi için, kombinasyon yönteminin kullanımı tavsiye edilmektedir.

Prof.Dr. Şefkati GÜLTEN tarafından, bu konuda;

(Aslında kıymet takdirinde piyasa değeri metodu yalnız başına kullanıldığında, benzer malın satış fiyatının onun gelirini de etkilemiş olacağı düşünülürse, gelirlerin kapitalizasyonu, bu metodun içine kendiliğinden girmiş olmaktadır. Bu nedenledir ki eksperler bu metodlardan herbirini, diğerinin doğruluğunu kontrol etmek için kullanmak ve böylece gerçeğe daha yakın değerlendirme yapmak zorundadırlar.)

şeklinde bir çözüm önerilmektedir.

Taşınmazın, birbirini kontrol amacıyla kullanılan bu iki yöntemde göre birbirinden farklı değerler göstermesi karşısında, hangi değer esas alınacağı konusu kanımızca tartışmalı bir ortam yaratacaktır. Bilirkişinin, çıkan değerlerden birini esas alıp, diğerini elemine etme nedenini izahta zorlanacağı muhakkaktır.

Gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değere, eğer objektif unsurlar var ise bu unsurların oranı kadar ilave yapılması suretiyle, bu farkın büyük ölçüde giderildiği ve en uygun çözümün bu olduğu daha iyi anlaşılacaktır.

Şu halde kombinasyon yönteminin, gelirlerin kapitalizasyonu ve piyasa değeri yöntemleri arasında taşınmazın değerinde beliren farkın giderilmesi için bir çözüm getirmediği, sadece bir kontrol unsuru getirdiği kanaatimizi ifade etmeliyiz.

5. TOPLAM GAYRİSAFİ ÇARPANLAR YÖNTEMİ

Genellikle konut ve işyerlerinin kira gelirleri baz alınmak suretiyle, taşınmazın değerini tespit için kullanılan bir yöntemdir.

Bu yöntemde; taşınmazın aylık veya yıllık kira geliri ile, o taşınmazın piyasa koşullarında oluşan değeri arasında bir ilişki olduğu ve bu ilişkinin rakamsal olarak birbirinin katı olarak ifade edildiği bilinmektedir.

<u>cinsi</u>	<u>gayri safi yıllık kirasının</u>
müstakil ev	8 katı
kaloriferli bina	4-6 "
işyeri	4-5 "

bir değerde olduğu kabul edilmektedir. (Barlowe)

Bu yöntemin eleştirilen yanı ise, baz olarak alınan kira gelirinin, masraf unsurunu içermediği yani net geliri teşkil etmediği hu-

susudur. Ayrıca aynı yerdeki konut ve işyeri gayrisafi kira gelirlerinin birbirinden farklı olabileceği ve bu hususun da taşınmazın değerini etkileyeceği ifade edilmektedir.

VI

ÜRÜN MALİYETİ

Ürün maliyetlerinin ayrı bir bölümde ele alınması, değer takdirinde maliyet unsurunun önemini vurgulama bakımından ayrıca önemli görülmüştür.

Tarımsal üretimin, büyük ölçüde doğal etkenlere bağlı olduğu, teknoloji ve insan faktörünün; üretime ve doğal etkenlere olan tesirinin sınırlı olduğu bilinmektedir.

Üretim faaliyetleri sırasındaki giderlerin büyük bir bölümünün, (tarımsal yapı ve tesisler, makina-ekipman, bunların faiz ve amortismanları, prim, sigorta, vergi gibi) sabit giderleri kapsadığı dikkate alınır, bu oranın payının oldukça yüksek bir seviyede olduğu görülecektir.

Giderler:

- toprak hazırlığı (pulluk, diskharrow, tırmık)
- ekim (serpme, mibzer)
- bakım (gübreleme, çapalama, sulama, mücadele)
- hasat (orak, tırpan)
- harman (döğen, batöz)
- pazarlama (tasnif, ambalaj, nakliye)
- tohum, gübre, bakteri, ilaç, su ve diğer girdiler
- vergi, faiz
- işçilik

olarak belirlenebilir. Genellikle giderler toplamının; bir yıllık mevduat faizi kadar olan bölümü faiz gideri için hesaplanmaktadır. İşçilik ücretleri bölgeden bölgeye, yapılan işin cinsine ve mevsimine göre değişkenlik göstermektedir.

1. VERİ TOPLAMA

Maliyete etken unsurlarla ilgili verilerin nerelerden alınacağı ve nasıl değerlendirileceği ayrı bir önem taşımaktadır.

Birçok dava dosyasında, özellikle ürün fiyatlarının bilirkişilerce değişik kaynakların kullanımından ötürü farklı değerlerde ele alındığı ya da bazı kaynakların hiç kullanılmadığı iddiası ile getirilen itirazları da giderme bakımından bu konuya ayrıca değinme gereksinimi duyulmuştur.

Kullanımının fazla oluşu dikkate alınarak buğday ile ilgili bir örnek verilmesi gerekirse, veri toplama kaynaklarının;

- Toprak Mahsulleri Ofisi

- Borsa

- Tüccar

olduğu görülecektir.

Belirli kişiler raporlarında kullandıkları kaynakları maliyet çizelgelerinde belirlemelidirler.

Verilerin her zaman bu kaynaklardan ayrı ayrı temin edilmesinin imkanı olmayacağı dikkate alınır, en emin yolun T.M.O. kaynakları olduğu düşünülebilir.

Kullanılan kaynağın mümkün olduğunca aynı olmasına özen gösterilmeli, bir veri için kullanılan kaynağın, benzer diğer veri için de kullanımına dikkat edilmelidir.

Örneğin buğday için (borsa), arpa için (T.M.O.) fiyatları değerlendirme unsuru olarak alınmamalıdır.

Diğer verilerde ise Tarım Orman ve Köyleri Bakanlığı, bağlı kuruluşları ve özel sektöre ait kaynaklar kullanılmalıdır.

2. VERİ DEĞERLENDİRMEDE ESASLAR

Toplanan verilerin değerlendirilmesinde en önemli faktörün, oluşan fiyatların aritmetik ortalamasının alınmasının yanlış olacağı, oluşan değerlerin ağırlıklı ortalamasının alınması gerektiğinin gözden uzak tutulmaması olduğudur.

İşlem görülen yer	Alınan (Ton)	Ort.fiyat (TL/Kg.)	Değeri (000 TL.)
T.M. Ofisi	800	325	260.000
Borsa	600	340	204.000
Tüccar	+ 312	+ 373	+ 116.376
	1.712	1.038	580.376

Değerlendirmede ortalama fiyatın aritmetik ortalamasının alınması halinde

$1.038 \text{ (TL/Kg)} : 3 = 346 \text{ (TL/Kg)}$ değeri bulunacaktır.

Halbuki ağırlıklı ortalama fiyat

$580.376.000 \text{ (TL)} : 1712 \text{ (Ton)} = 339 \text{ (TL/Kg)}$ olarak elde edilecektir.

Ürünün işlem gören miktarı, ortalama fiyatta önemli bir faktör olduğundan 339 (TL/Kg.) olan ağırlıklı ortalama fiyatın değerlendirmelerde kullanımı esas olacaktır.

Bazı bildirimlerde ürünün, o ay içinde en az ve en fazla olan parasal değeri de belirtilmektedir.

O piyasada oluşan o ürüne ait en düşük ve en yüksek fiyatın, ağırlıklı ortalama fiyatın bulunması dışında, değerlendirmemizde başkaca bir önemi bulunmadığı unutulmamalıdır.

<u>Ürün cinsi</u>	<u>Satış yılı</u>	<u>En az fiy. (TL/Kg)</u>	<u>En fazl fiy. (TL/Kg)</u>	<u>Ort.fiy. (TL/Kg)</u>
Karpuz	Kasım 1990	100	1.400	340

Ortalama ağırlıklı fiyattan, işlem gören miktar ilişkisi kurularak aylar üzerinden ağırlıklı ortalama değer bulunacaktır.

Meyve ve sebzelede veri elde etme için en uygun kaynağın toptancı halde oluşan fiyatlar olduğu kabul edilmekle birlikte, semt pazarlarında yetiştirici tarafından direkt olarak satışa sunulan mallara yahut yetiştirici kooperatif veya birliklerinin sattığı mallara ait fiyatların da dikkate alınabileceği kabul edilmelidir. Yalnız semt pazarlarında direkt olarak yetiştirici tarafından satışa sunulan malın tespitindeki güçlükler de bu arada gözardı edilmemelidir.

Yine çok önemli bir konunun; o yörede yetiştirilen bir ürünün (hasat yoğunluğunun) bulunduğu aylara ait ağırlıklı ortalama fiyatının alınması olduğu unutulmamalıdır.

Örneğin Ankara Toptancı Halli'nde işlem gören kavun'un; güney bölgelerden turfanda veya yaz mevsimi başlarında gelen ürüne ait ağırlıklı ortalama fiyatının değerlendirmede ele alınması yerine, bu ürünün Ankara İli ve İlçelerinde hasat edilme yoğunluğunun bulunduğu sonbahar dönemi başlangıcındaki ağırlıklı or-

talama fiyatının ele alınması olduğu realitesi kabul edilmelidir.

Ankara Toptancı Hal'i 1990 yılı, kavun fiyatını:

Aylar	En az (TL/Kg)	En çok (TL/Kg)	Ağ.Ort. TL/Kg.	Satış mik. (Ton)
Nisan	800	13.000	7.700	1.176
Mayıs	1.000	11.000	4.395	7.521

7.700+4.395= 12.095:2 = 6.048-40 (rüsurn, v.s)
= 6.008(TL/Kg.) almak yerine,

Aylar	En az (TL/Kg)	En çok (TL/Kg)	Ağ.ort. (TL/Kg.)	Satış mik. (Ton)
Eylül	60	1.000	383	1.249
Ekim	50	1.300	417	724

$383+417=800:2 = 400$ (TL/Kg) olan değerden nakliye, standardizasyon ve belediye rüsurn ücreti olan yaklaşık 40 (TL/Kg.)'yı düşüp 360 (TL/Kg)'lık değeri almak gerekmektedir.

Üründe, çeşit özellikleri, kalite unsuru, ambalaj, v.b. faktörlerin; fiyata olan etkenliği gibi oldukça detay unsurların ele alınmadığı ve esasen çiftçinin eline geçen ortalama ağırlıklı fiyatta çok büyük bir değişiklik getirmediği ve ürün çeşit özelliklerinin saptanma güçlüğü de dikkate alınırse pratikte değerlendirme olanağı bulunmadığı görülecektir. Fakat seralardaki üretimin, ender bulunan bir çeşidin veya soğuk hava deposunda saklanıp satışa sunulan bir ürünün satış fiyatının daha farklı olabileceği ve buna ait gözlemin bilirkişilerce yapılıp değerlendirilmeye alınacağı da muhakkaktır.

Hasadın bir defada yapılmadığı, bunun devamlılık arzettiği sebze türlerinde her hasat devresinde oluşan fiyatların farklı olabileceği dikkate alınmalıdır.

Herhangibir yörede yeni bir teknolojinin, yeni bir makınanın kullanımının verimde artış getirdiği gözlemlenmişse, bu teknoloji veya mekanizasyonun kullanılmadığı yıl ortalama değerleri ile, kullanıldığı yıllar ortalama değerlerinin birlikte ele alınmaması, kullanımın başladığı yıldan itibaren olan verilerin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Doğal afetler, ekonomik kriz veya savaş ortamında bulunuş gibi faktörlerin bulunduğu dönemlere ait fiyatlar özellik arzettiğinden, ortalamalarda değerlendirilmemeleri uygun görülmektedir.

Bilirkişilerin, o yöredeki bitki desenine uygun olarak son birkaç yıla ait ürünlerin net gelirlerini tespit suretiyle değerlendirmeye varmaları gerektiğinin daha önce belirtildiği sanırım hatırlanacaktır.

<u>Ürün</u>	<u>Ekiliş yılı</u>
Ş. pancarı	1988
Buğday	1989
Patates	1990
Arpa	1991

olan bir örnekte; (girdi fiyatlarının, diğer masraf unsurlarının ya da ürün fiyatlarının her ürünün, ekildiği farz olunan yıla ait değerleri içermesi gerektiği sorusu akla gelebilecektir.

1991 yılında yapılan bir değerlendirmede; 1988, 1989, 1990 ve 1991 yıllarının herbirine ait fiyatların alınması ve rotasyon yılı olan 4'e bölünmesi ile bulunacak ortalama değer yanılgılı olacaktır. Zira 4 yıl önceki; örneğin girdi fiyatı ile oluşturulan maliyet ve 4 yıl sonraki girdi fiyatı ile oluşturulan maliyet arasında enflasyon nedeniyle para değerinde doğan kayıpların değerlendirilme olanağı bulunamayacaktır.

Şu halde her yılın fiyatlarının 1991 yılına taşınması ya da uyarlanması, daha doğrusu rotasyon yıllarındaki tüm fiyatların 1991 yılı fiyatları olarak ele alınması gerekecektir.

Sonuçta, rotasyon yıllarına ait gelir ve gider unsurları ile ilgili fiyatların tümünde, değerlendirme yapılan yıl cari fiyatları olması gerektiğini vurgulamak yerinde olacaktır.

3. GİRDİ FİYATLARI

Bu bölümde, muhtelif girdilere ait fiyatların yıllar itibarıyla verilmesine çalışılmıştır.

Aşağıda tohumluk fiyatları ile ilgili bilgiler verilmektedir.

TOHUM FİYATLARI (TL/KG.)

<u>Cinsi</u>		<u>1987</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>
BUĞDAY	● 1. GRUP				
	EKMEKLİK	150	216	470	890
	● MAKARNALIK	160	232	490	920
ARPA		125	196	420	720

Cinsi	1987	1988	1989	1990
MISIR	1.300 ^X	2.000 ^X	4.000 ^X	5.000 ^X
	+500	+500	+500	+1.300
ÇELTİK	310 ^X	600 ^X	1.900	1.930
NOHUT	400	500	800	1.650
MERCİMEK	550	500	750	1.300
FASULYE	-	-	-	Y. 4.000
				1.10.000
AYÇİÇEĞİ	2.200	2.200	4.300	10.000
	+2.600	+3.300	+2.600	+2.000
PATATES	395	650	Y. 400	1.800
	+100	+100	İ. 1.000	+54
YONCA	1.700	3.000	4.000	6.000
				+2.000
KORUNGA	350	650	725	700
				+500
FIĞ	270	350	450	400
				+500

Y: Yerli

İ: İthal

X: Ortalama fiy.

+: Destekleme mik.

1989 YILI BUĞDAY, ARPA
TOHUMLUK FİYATLARI (TL/Kg.)

EKMEKLİK				MAKARNALIK		ARPA	
I.	II.	III.	İth.	yerli	ithal	yerli	ithal
470	460	450	800	490	850	420	700

Aşağıda belirlenen k.gübre fiyatlarında; 1989 yılı için, çiftçinin ödediği fiyat ve devlet desteği ayrı ayrı gösterilmiştir.

TARİH	A.SÜLFAT A. NİTRAT %21	A. NİTRAT %26	ÜRE	DAP	TSP	NSP	KOMPOZE	P.SÜLFAT
17.2.1968	0.58	0.65	0.70	0.99	0.85	0.37	0.66	0.79
10.8.1970	0.70	0.79	0.70	1.35	1.05	0.49	1.18	1.29
27.9.1970	0.64	0.75	1.12	1.35	1.04	0.49	1.18	1.29
19.8.1972	0.64	0.75	1.17	1.35	1.04	0.49	1.18	1.29
8.5.1973	0.64	0.75	1.20	1.85	1.04	0.49	1.30	1.20
1.8.1974	1.92	2.25	3.60	4.44	2.87	1.17	3.90	3.60
21.4.1975	1.25	1.50	2.75	2.90	1.75	0.75	2.75	2.75
19.9.1975	1.10	1.40	2.75	2.45	1.30	0.60	2.45	2.45
27.1.1980	5.50	6.80	10.00	12.00	10.00	4.50	10.00	10.00
21.9.1980	6.00	7.50	14.50	20.00	12.50	5.00	14.00	12.50
1.9.1981	10.00	12.00	21.50	29.00	20.00	7.50	20.00	20.00
5.1.1984	16.00	19.00	33.00	48.00	32.00	12.00	32.00	32.00
23.8.1984	23.00	27.00	47.00	69.00	44.00	16.00	45.00	45.00
1.2.1985(1)	28.00	32.00	56.00	83.00	53.00	19.00	54.00	54.00
23.8.1985/2)	37.00	44.00	77.00	107.00	70.00	24.00	74.00	74.00
17.11.1986	32 AN 44 AS	52.00	92.00	120.00	62.00	26.00	77.00	74.00
10.8.1987	57.00	64.00	115.00	150.00	85.00	-	100.00	105.00
4.12.1987	69.00	82.00	131.00	181.00	110.00	-	115.00	136.00
13.1.1988	75.00	90.00	135.00	195.00	120.00	-	138.00	142.00
11.2.1988	94.00	113.00	170.00	240.00	140.00	-	160.00	180.00
10.8.1988	130.00	158.00	238.00	336.00	196.00	-	224.00	252.00
1.1.1989	142.00	172.00	259.00	366.00	214.00	82.00	244.00	275.00
18.9.1989	142.00	172.00	242.00	250.00	200.00	-	220.00	275.00
MEVCUT DEVLET DESTEĞİ(TL/KG)	140.00	170.00	150.00	450.00	350.00	-	300.00	490.00
TOP. FİY.(TL/KG)	282.00	342.00	392.00	700.00	550.00	-	520.00	765.00

(1) KDV hariç fiyattır

(2) Bu tarhtan itibaren KDV dahildir

1990 yılı ilk altı aylık dönem k. gübre fiyatları, çiftçinin ödeyeceği ve devlet desteği birlikte olmak üzere aşağıdadır.

GÜBRE FİYATLARI (TL/KG)

GÜBRE ÇEŞİTLERİ	1990 YILINDA AYLARA GÖRE ÇİFTÇİNİN ÖDEYECEĞİ FİYATLAR VE DEVLET DESTEĞİ (TL/KG)																	
	OCAK			ŞUBAT			MART			NİSAN			MAYIS			HAZİRAN		
	TOPLAM FİYAT (TL/KG)	DESTEKLEME ÖDEMESİ (TL/KG)	ÇİFTÇİNİN ÖDEDİĞİ FİYAT (TL/KG)	TOPLAM FİYAT (TL/KG)	DESTEKLEME ÖDEMESİ (TL/KG)	ÇİFTÇİNİN ÖDEDİĞİ FİYAT (TL/KG)	TOPLAM FİYAT (TL/KG)	DESTEKLEME ÖDEMESİ (TL/KG)	ÇİFTÇİNİN ÖDEDİĞİ FİYAT (TL/KG)	TOPLAM FİYAT (TL/KG)	DESTEKLEME ÖDEMESİ (TL/KG)	ÇİFTÇİNİN ÖDEDİĞİ FİYAT (TL/KG)	TOPLAM FİYAT (TL/KG)	DESTEKLEME ÖDEMESİ (TL/KG)	ÇİFTÇİNİN ÖDEDİĞİ FİYAT (TL/KG)	TOPLAM FİYAT (TL/KG)	DESTEKLEME ÖDEMESİ (TL/KG)	ÇİFTÇİNİN ÖDEDİĞİ FİYAT (TL/KG)
A. SÜLFAT	310	140	170	317	140	177	324	140	184	331	140	191	339	140	199	347	140	207
A. NİTRAT % 26	375	170	205	383	170	213	392	170	222	401	170	231	410	170	240	420	170	250
A. NİTRAT % 33	450	200	250	460	200	260	470	200	270	481	200	281	492	200	292	504	200	304
ÜRE	459	150	309	468	150	318	477	150	327	488	150	338	498	150	348	509	150	359
D.A.P	860	450	410	876	450	426	893	450	443	911	450	461	929	450	479	948	450	498
T.S.P	800	350	250	810	350	260	820	350	270	831	350	281	842	350	292	854	350	304
20.20.0	590	300	290	602	300	302	614	300	314	627	300	327	640	300	340	654	300	354
15.15.15	615	310	305	627	310	317	640	310	330	653	310	343	667	310	357	681	310	371
POTASYUM SÜLFAT	817	490	327	830	490	340	844	490	354	858	490	368	873	490	383	888	490	398

1990 yılı Nisan ayında Gübre cinslerine göre Devlet Desteğinin Toplam Gübre fiyatlarındaki oranı (%)

A. Sülfat	: % 42,3	D.A.P	: % 49,4
A. Nitrat(%26)	: % 42,4	T.S.P	: % 55,5
A. Nitrat(%33)	: % 41,8	20.20.0	: % 47,8
Üre	: % 30,7	15.15.15	: % 47,5
		Potasyum	
		Sülfat	: % 57,1

Aşağıda 1990 yılı ikinci altı aylık dönem k.gübre fiyatları; çiftçinin ödeyeceği ve devlet desteği birlikte olmak üzere belirtilmiş olup, ayrıca 1991 yılı Ocak ayı uygulaması da sunulmaktadır.

1990 YILINDA AYLARA GÖRE GÜBRE SATIŞ FİYATLARI (TL/KG)

TEMMUZ			AĞUSTOS			EYLÜL			EKİM			KASIM			ARALIK		
Toplam Fiyat TL/Kg	Devlet-İzme Ödemesi TL/Kg	Çiftçinin Ödeyeceği Fiyat TL/Kg	Toplam Fiyat TL/Kg	Devlet-İzme Ödemesi TL/Kg	Çiftçinin Ödeyeceği Fiyat TL/Kg	Toplam Fiyat TL/Kg	Devlet-İzme Ödemesi TL/Kg	Çiftçinin Ödeyeceği Fiyat TL/Kg	Toplam Fiyat TL/Kg	Devlet-İzme Ödemesi TL/Kg	Çiftçinin Ödeyeceği Fiyat TL/Kg	Toplam Fiyat TL/Kg	Devlet-İzme Ödemesi TL/Kg	Çiftçinin Ödeyeceği Fiyat TL/Kg	Toplam Fiyat TL/Kg	Devlet-İzme Ödemesi TL/Kg	Çiftçinin Ödeyeceği Fiyat TL/Kg
347	140	207	347	140	207	366	140	226	375-379	140	235-238	387	140	247	390	140	250
420	170	250	420	170	250	443	170	273	454-458	170	284-285	466	170	296	468-468	170	293-293
504	200	304	504	200	304	531	200	331	544-546	200	344-346	350	200	350	355	200	355
604	250	354	604	250	354	641	250	391	657-662	250	407-412	378	250	428	388-420	250	433-470
648	280	368	648	280	368	683	280	403	694-693	280	504-503	308	280	528	302	280	532
854	350	504	854	350	504	880	350	530	879-885	350	926-935	408	350	578	704	350	554
854	300	554	854	300	554	886	300	586	701-707	300	401-407	724	300	424	781	300	481
891	310	581	891	310	581	714	310	404	730-737	310	420-427	754	310	444	781	310	481
888	350	538	888	350	538	834	350	484	841-850	350	451-460	588	350	478	977	350	487

NOT: Ekim ayındaki fiyatlar ilki 14 Ekim tarihine kadar olan fiyatlar. İkinci ve üçüncü aydaki fiyatlar ise 15 Ekimden sonraki fiyatlardır. Fiyatlar arasındaki fark % 10 olan K.D.V.'nin % 11'e çıkmasından kaynaklanmaktadır. Aralık ayındaki A. Nitrat (% 18) ve Üre gübresindeki ikinci fiyatlar 25 Aralık'tan itibaren geçerli olan fiyatlardır.

	A.Sül A.Nit. %21	A.nit. %26	ÜRE	D.A.P.	T.S.P.	N.S.P.	KOMP.	P.SÜL.
12.1.1991	255	404	529	562	354	-	440	487
26.1.1991	265	495	640	595	409	-	530	550

Sebze tohum fiyatları serbest bırakıldığından iki firmadan alınan bazı türlere ait bildirimler aşağıdadır.

	I.firma	(TL/KG.)	II. firma
1990 Kavun	50.000		34.000
Karpuz	25.000	1.60.000	19.000 1.40.000
Fasulye	10.000	1.35.000	4.000
1991 Havuç	40.000	1.120.000	
Kabak	70.000	1.350.000	
Domates	140.000		
Kavun	70.000	1.155.000	
Karpuz	60.000	1.140.000	

%12 K.D.V. hariç...

Meyve fidanı ve süs bitkileri için Bakanlığa bağlı kuruluşlar, Belediye Park ve Bahçeler Müdürlükleri ve özel sektör fiyatlarına ait ortalama değerler alınmamıştır.

Türü	1988	1989	1990
Elma,Armut	500-700	1.000-1.800	1.500-2.000
Kayısı	700	1.000	2.000-3.000
Kiraz,Vişne	900-1.000	1.200-1.500	2.000
İbrelî süs bit.			15.000
Yapraklı "			8.000
Yap.dök.süs çalısı			5.000
Herdem " "			7.500
Ladin,Gök nar			25.000
Huş,Porsuk,Yucca			25.000
Kavak (1 yaşlı)	500	700	2.000
(2 yaşlı)	700	1.500	2.500

(AD/TL.)

Şüphesiz ki bu fiyatlar çeşit özelliklerine ya da fidanın, örneğin bodur tip olup olmadığına ve bölgelere göre değişim gösterecektir.

Burada sadece bir fikir verebilme amacı taşıdığımızı, bilir-kişilerin buldukları bölge şartlarındaki fiyatları tespit için çalışma yapmaları gerektiğini bildirelim.

Bazı zirai mücadele ilaçları perakende satış fiyatları (en az-ençok) aşağıdadır.

(TL/Kg)

	1988	1989
İnsektisitler (Böcek öldürücü)	2.506 -37.029	3.925 -52.810
Akarisitler (Akar öl.)	4.768 -30.858	8.286 -52.455
Fungusitler (Mantar öl.)	3.886 - 6.778	6.549 - 9.267
Herbisitler (Y.ot öl.)	4.880 -10.314	8.561 -15.205

4. ÜRÜN FİYATLARI

Gelirin tespitinde; tahmin olunan üretim ile, birim fiyatın değerlendirilmesi gerektiği bilinmektedir.

Aşağıda tarımsal ürünlerin 1980-1987 Ocak arası destekleme fiyatları ile alım fiyatları verilmektedir.

URUNLER	1 9 8 5					1 9 8 6					1987						
	1980	1981	1982	1983	1984	1985 Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	1986 Mayıs	Haz. Tem.	Ağus.	Eylül	Ekim	Kasım	Ara.	Ocak
TIFTIK (yıl) (20)	600.00	600.00	650.00	950.00	1450.00	3500.00	-	-	-	-	3500.00	-	-	-	-	-	-
MERİNOS YAP. (21) (64-70 S)	291.00	325.00	345.00	375.00	450.00	880.00	-	-	-	-	1000.00	-	-	-	-	-	-
KURU FASULYE (22)	46.00	46.00	-	-	-	331.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PATATES (22)	-	-	10.00	-	-	-	-	-	-	30.00	-	-	-	-	-	-	-
KURUSOGAN (22)	-	-	15.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEYTİN (22)	102.50	162.00	173.50	175.00	290.00	800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KIRMIZI BIB. (22)	100.00	125.00	-	-	-	400.00	-	-	-	600.00	-	-	-	-	-	-	-
YAŞ UZUM (23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyaz	-	-	-	-	-	64.00	-	-	-	120.00	-	-	-	-	-	-	-
Siyah	-	-	-	-	-	60.00	-	-	-	90.00	-	-	-	-	-	-	-
LİMON (22)	33.75	34.60	31.40	52.90	62.90	100.00	-	-	-	110.00	-	-	-	-	-	-	-
PORTAKAL (22)	17.60	18.65	23.45	32.40	46.30	110.00	-	-	-	110.00	-	-	-	-	-	-	-
GREYFURT (22)	6.30	8.10	12.20	14.35	18.35	32.50	-	-	-	42.00	-	-	-	-	-	-	-

1- T.M.O tarafından tesbit edilen alım fiyatıdır.

2- Yulaf fiyatları, 1980'de destekleme, diğer yıllarda alım fiyatıdır.

3- 1980-81-82 yıllarında melez mısır, 1983'ten itibaren kırmızı ve sarı mısır fiyatıdır. 1980-1984 yılları alım, 1985, 1986 ve 1987 yılı fiyatı, destekleme fiyatıdır.

4- 1980 yılından itibaren çeltik fiyatlarının hepsi, alım fiyatıdır.

5- 1983'te Ege-Antalya kütülü pamuğuna 95. çukurova'ya 90 TL/Kg. fiyat verilmiş, ancak bu fiyatlardan işlem görmeyince Ege-Antalya Pamuk fiyatı 130, çukurova fiyatı 125 TL/Kg'a yükseltilmiştir.

6- Yıllar , pazarlama yılını göstermekte olup, fiyatlar bir önceki yılın üretimine atılır.

7- Zeytinyağı fiyatları, 1980 ve 1982'de destekleme, diğer yıllarda alım fiyatıdır.

8- Kuru incir 1983 yılı fiyatı 94 TL/Kg. olarak belirlenmişken daha sonra 99 TL/Kg'a çıkarılmış, fark üreticiye ödenmiştir.

9- 1985 ve 1986 yıllarındaki fiyatlar alım fiyatlarıdır. Tombul fındık 1984 yılı fiyatı 240 TL/Kg. ile başlayıp, Ekim'de 245 Kasım'da 260, Aralık'ta 268, Ocak 1985'te 275 TL/Kg. olacak şekilde artırılmıştır.

10- Antepfıstığının 1980 ve 1985 yılları fiyatı, destekleme fiyatıdır. 1986'da 2000 TL/Kg. olarak belirlenen alım fiyatından Nisan 1987 tarihine kadar Birlikçe hiç alım yapılmamıştır.

11- Yaş çay yaprağı fiyatı, 1985'ten itibaren alım fiyatıdır.

12- 1980 yılından itibaren şerbetciotu fiyatları, alım fiyatıdır.

13- Yaş koza fiyatları 1980'de destekleme, diğer yıllarda alım fiyatıdır.

14- Çekirdekli kuru üzüm fiyatı, 1980'de destekleme, diğer yıllarda alım fiyatıdır.

15- Yer fıstığı fiyatı, 1980'den itibaren alım fiyatıdır.

16- Soya fiyatı, 1980'de alım, daha sonra destekleme fiyatıdır.

17- Gülcüçeği fiyatları 1980 yılından itibaren, alım fiyatıdır.

18- Nohut alım fiyatıdır.

19- Kırmızı mercimek fiyatı: 1980 ve 1983'de destekleme, diğer yıllarda alım fiyatıdır. Yeşil mercimek fiyatları, alım fiyatıdır.

20- Tiftik fiyatları, 1980-81-82 ve 1984'te destekleme, 1983-85 ve 1986'da alım fiyatlarıdır.

1984'te 1450 TL/Kg ile başlayıp daha sonra 3300 TL/Kg'a yükseltilmiştir.

21- Merinos yaprağı fiyatları, 1985 ve 1986'da alım, diğer yıllarda destekleme fiyatıdır.

22- Alım fiyatıdır.

1988-1989 Yılları tarım ürünlerine ait destekleme ve alım fiyatları aşağıdadır.

<u>ÜRÜNLER</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>
I- MAKARNALIK BUGDAYLAR		
1- Anadolu durum	186.00	340-362
2- Diğer durum	179.00	325-347
II- EKMEKLİK BUGDAYLAR		
1- Beyaz sert	177.00	315-337
2- Anadolu kırmızı sert	174.00	312-334
3- Kırmızı sert	167.00	305-327
4- Beyaz yarı sert	164.00	300-322
5- Kırmızı yarı sert	162.00	300-322
6- Beyaz yumuşak	159.00	
7- Diğer Buğdaylar	154.00	
<u>ARPA</u>	<u>139.00</u>	<u>252-274</u>
<u>CAVDAR</u>	<u>134.00</u>	<u>250-272</u>
<u>YULAF</u>	<u>139.00</u>	<u>250-272</u>
<u>MISIR</u>	<u>170.00</u>	<u>310.00</u>
<u>ÇELTİK</u>		
Uzun dane	500.00	1000.00
Orta dane	450.00	900.00
Kısa dane	400.00	800.00
<u>SEKER PANCARI</u>	<u>42.00</u>	<u>77.00</u>
<u>PAMUK</u>		
Ege-Antalya	870.00	1560-1730
Çukurova	840.00	1510-1680
<u>AYÇİÇEĞİ</u>	<u>370.00</u>	<u>650-730</u>
<u>TUTUN (A-GRAD) Ege</u>	<u>7500.00</u>	
<u>ZEYTINYAĞI</u>	<u>1900.00</u>	
<u>ZEYTİN</u>	<u>2320.00</u>	

1988-1989 Yılları tarım ürünlerine ait destekleme ve alım fiyatları aşağıdadır.

ÜRÜNLER	1988	1989
KURU İNCİR	900.00	1.400.00
FINDIK		
Tombul	2.000.00	2650-3130
Sivri	1.950.00	2550.00
ANTEP FISTIĞI	4.500.00	6800.00
YAŞ ÇAY YAPRAĞI	325.00	550-600
Ç.SIZ KURU ÜZÜM	1.000.00	1700-1890
Ç.LI KURU ÜZÜM	900.00	1700.00
YER FISTIĞI	955.00	
SOYA FASÜLYESİ	350.00	630.00
NOHUT	460.00	950.00
MERCİMEK		
Kırmızı	390.00	
Yeşil	440.00	800.00
LİMON	250.00	
TİFTİK (iyi)	5.400.00	9.000.00

NOT: Hububat Destekleme alım fiyatlarındaki birinci fiyat

1 Haziran, ikinci fiyat 28 ağustos 1989 tarihi fiyatıdır.

Pamuk, Çekirdeksiz Kuru Üzüm, Ayçiçeği alım fiyatlarındaki

birinci fiyat 31 Temmuz, ikinci fiyat 12 ocak 1989 tarihleri fiyatıdır.

Fındık alım fiyatındaki birinci fiyat 15 Ağustos, ikinci fiyat

12 ocak 1990 tarihleri fiyatıdır.

RESMİ GAZETE 18 Mayıs 1989-Sayı: 20169

1989-1990 Alım Dönemi Hububa ürünü Destekleme Alımı Hakkında Karar Madde 1-A. Toprak Mahsulleri Olisi, alım merkezlerinde aşağıda cins ve nev'ileri gösterilen hububatı karşılardaki destekleme fiyatları ile satın alır.

<u>Mahsülün Cinsi</u>	<u>Destekleme Alım Fiyatı TL/Kg</u>
I-MAKARNALIK BUĞDAYLAR	
1- Anadolu durum buğdaylar	340.00
2- Diğer durum buğdaylar	325.00
II- EKMEKLİK BUĞDAYLAR	
1- Beyaz sert buğdaylar	315.00
2- Anadolu kırmızı sert buğday.	312.00
3- Kırmızı sert buğdaylar	305.00
4- Beyaz yarı sert buğdaylar	300.00
5- Kırmızı yarı sert buğdaylar	300.00
III- ARPA	252.00
IV- ÇAVDAR	250.00
V- YULAF	250.00
VI- MISIR	310.00

Kararnamenin uygulanması ile ilgili aylık fiyat değişim tablosu aşağıda verilmiştir.

1990-1991 Dönemi hububat destekleme alım fiyatı ile ilgili B.K.Kararı örneği aşağıda sunulmaktadır.

16 Mayıs 1990-Sayı: 20520 RESMİ GAZETE Sayfa:3

Karar Sayısı: 20/463

Ekli "1990-1991 Dönemi Hububat Ürünü Destekleme Alımı ve Satımı Hakkında Karar" ın yürürlüğe konulması, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığının 14/5/1990 tarihli ve ÖKM 2-286 sayılı yazısı üzerine. 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 35'inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 15/5/1990 tarihinde kararlaştırılmıştır.

15.5.1990 Tarihli ve 90/463 Sayılı Kararnamenin Ekidir.

1990-1991 Dönemi Hububat Ürünü Destekleme
Alım ve Satımı Hakkında Karar

Madde 1- A. Toprak Mahsülleri Ofisi, alım merkezlerinde aşağıda cins ve nev'ileri gösterilen hububat karşılardaki destekleme fiyatları ile satın alır.

<u>Mahsülün Cinsi</u>	<u>Destekl. Alım Fiyatı TL/Kg</u>
I- MAKARNALIK BUĞDAYLAR	
1- Anadolu Durum Buğdaylar	550
2- Diğer Durum Buğdaylar	525
II- EKMEKLİK BUĞDAYLAR	
1- Beyaz - Sert Buğdaylar	510
2- Anadolu Kırmızı Sert Buğdaylar	500
3- Kırmızı Sert Buğdaylar	490
4- Beyaz Yarı Sert Buğdaylar	485
5- Kırmızı Yarı Sert Buğdaylar	460
III- ARPA	400
IV- ÇAVDAR	400
V- YULAF	400
VI- MISIR	460

Açıklanan hububat alım fiyatları ile ilgili olarak T. M. Ofisinde yapılan alımlarda oluşan ortalama fiyatlar, bir kıyaslama yapılabilmesi için aşağıda gösterilmektedir.

	1988 yılı		1989 yılı	
	Alım mik. (Ton)	Ort. fiyat (TL/Kg)	Alım mik. (Ton)	Ort. fiyat (TL/Kg)
Buğday	2.792.786	165.36	422.099	325.89
Arpa	716.481	135.61	3.613	259.20
Çavdar	30.112	133.49	10.268	268.56
Yulaf	1.922	138.49	60	273.15
Mısır	49.620	166.31	44.761	309.53
Nohut	9.207	436.75	973	876.12
K. Mercimek	28.544	372.81	15	680.26
Y. Mercimek	34.082	397.84	63.161	741.39

1989 yılı değerleri 17.9.1989 tarihi itibarıyla olduğu için, 1988 yılı açıklanan ve T.M.O'de gerçekleşen ortalama fiyatlar aşağıda karşılaştırılmaktadır.

	Açıklanan (TL/Kg)	Gerçekleşen (TL/Kg)
Buğday		
Arpa	139.00	135.61
Çavdar	134.00	133.49
Yulaf	139.00	138.49
Mısır	170.00	166.31
Nohut	460.00	436.75
K. Mercimek	390.00	372.81
Y. Mercimek	440.00	397.84

Buğday, (2) makarnalık ve (7) ekmeçlik çeşit olduğu için karşılaştırmaya alınmamıştır.

Aşağıda Ankara Toptancı Hali'nde oluşan meyve (1990 yılı Ağustos ayı) ve sebze (1990 yılı Temmuz ayı) fiyatları örnek olarak verilmektedir.

Bilirkişilerin bütün bir yıl her ay için bu fiyatları, değerlendirme yapılan ilçeden, eğer yoksa en yakın pazardan, ya da İl Merkezindeki Toptancı Hal Müdürlüklerinden edinmeleri gerekmektedir.

**Ankara Toptancı Halinde 1990 Ağustos ayında
satılan meyve çeşitlerini gösterir liste**

Cinsi		En Az Fl.	En Çok Fl.	Ağır Ort. Fl.	Satış miktarı	Satış tutarı
Armut	Kg.	100	2700	950	906.718	861.759.605
Ayva	Kg.	500	2000	1160	306	324.500
ceviz	Kg.	4700	10000	7014	3114	21.843.000
Erik	Kg.	100	2100	499	1.034.184	516.857.305
Elma	Kg.	100	2000	791	367.423	290.836.380
Fındık	Kg.	300	5000	1541	81.614	125.098.500
Greyfurt	Kg.	500	3500	1890	41.646	78.714.700
İncir	Kg.	200	3000	1405	448.370	629.982.425
Kızılçık	Kg.	100	3000	740	31.784	23.524.350
Kivi	Ad.	1000	6000	1747	5463 Ad. 546	9.580.000
Kavun	Kg.	100	1500	555	4.207.636	2.336.560.060
Karpuz	Kg.	75	600	282	22.799.359	6.446.073.097
Kiraz	Kg.	500	2500	1386	13.144	18.219.900
Kayısı	Kg.	200	2000	1230	68.761	84.632.900
Limon	Kg.	400	1000	689	10.874	7.500.700
Limon	Sn.	5000	40000	22683	21.841 Sn. 393.138	495.424.550
Muz	Ad.	1000	5600	3221	216.511	697.418.395
Mısır	Kg.	10	1250	74	1.713.115 Ad. 577.705	126.783.250
Nar	Kg.	1000	3400	1552	5620	8.726.000
Nohut	Kg.	200	1000	616	3364	2.074.200
Portakal	Kg.	400	3000	1792	87.093	156.119.470
Şeftali	Kg.	100	4500	1005	3.133.633	3.150.426.345
Üzüm	Kg.	100	2000	817	6.263.836	5.118.763.560
Vişne	Kg.	600	4000	2121	85.441	186.223.925
TOPLAM:				524 TL/Kg.	40.781.820 Kg.	21.388.477.117

**Ankara Toptancı Halinde 1990 Temmuz ayında
satılan sebze çeşitlerini gösterir liste**

Cinsi		En Az Fl.	En Çok Fl.	Ağır Ort. Fl.	Satış miktarı	Satış tutarı
Araka	Kg.	500	1700	882	3213	2.833.400
Bakla	Kg.	2500	5000	3028	308	932.500
Bamya	Kg.	500	5000	2265	79.083	179.136.380
Biber Si.	Kg.	50	2500	779	1.435.780	1.118.782.993
Biber Di.	Kg.	50	2000	766	1.115.849	855.466.795
Domates	Kg.	100	2000	694	6.688.666	4.584.288.320
Dereotu	Dm.	90	550	273	37.200 Dm. 1854	10.162.500
Fasulye	Kg.	100	3500	1265	1.328.514	1.601.211.750
Barbunya	Kg.	400	9000	2280	39.224	89.422.150
Hıyar	Kg.	50	1500	615	2.303.089	1.415.555.111
Havuç	Kg.	50	2200	683	57.367	39.182.950
Kıvırcık	Ad.	60	800	508	26.430 Ad. 5285	13.426.000
Kıvırcık	Ks.	500	15000	3541	16.675 Ks. 66.700	59.049.750
Kabak	Kg.	50	1000	499	256.353	127.844.000
Maydanoz	Dm.	20	300	65	376.535 Dm. 18.826	24.644.550
Marul	Ad.	60	1500	542	73.896 Ad. 24.632	40.081.200
Nane	Dm.	40	300	99	5766 Dm. 287	570.650
Patlıcan	Kg.	100	1800	707	1.855.752	1.311.663.595
Patates	Kg.	200	1000	563	1.884.321	1.061.348.270
Roka	Dm.	100	300	198	3260 Dm. 162	647.000
Semizotu	Kg.	50	1000	415	11.342	4.706.900
Sarımsak	Kg.	1000	7000	3557	74.871	166.287.230
Soğan Tz.	Kg.	50	2500	679	137.417	93.371.535
Soğan Kr.	Kg.	100	1100	638	1.416.278	903.835.045
Soğan Kı.	Kg.	600	2000	1003	14.458	14.906.263
Tere	Dm.	50	300	187	2750 Dm. 136	513.000
Turp	Kg.	100	200	169	775 Dm. 155	131.000
Yaprak	Kg.	100	2000	1003	139.084	139.534.875
TOPLAM:				744 TL/Kg	18.879.006 Kg.	14.033.135.720 TL

5. MALİYET

Bilindiği üzere değişik maliyet yöntemleri bulunmakta fakat sonuçta hepsi de aynı değer ölçütü içinde karşımıza çıkmaktadır.

Burada, genellikle kullanılmakta olan ve olabildiğince basite indirgenmiş ve fakat çok detay bilgileri de kapsayan ana başlıklar içinde örneklemeye gidilmesine çalışılan maliyet şekli üzerinde durulacaktır.

Ayrıca maliyet yapım tekniğindeki prensiplerimiz ve izlenen yol hakkında bilgi verilmesine çalışılacaktır.

Taşınmazın değerini tespit, halihazır durumu ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir hesaplanacağından, örneğin değerlendirme tarihi olan 1990 yılı için kışlık buğday ekili olduğu görülen bir arazide, maliyet yapılırken 1989 tohumluk fiyatlarının kullanılması esas olacaktır.

Aynı şekilde güz döneminde yapılacak temel gübrelemede kullanılacak kimyevi gübre fiyatlarının da 1989 yılı güz dönemine ait olmasına dikkat edilecektir.

Bahar gübrelemesinde ise 1990 yılı ilkbahar dönemi A.Nitrat fiyat ortalaması maliyette kullanılacaktır.

Destekleme ve /veya alım fiyatı yılın ilk aylarında açıklanan ürünler için, bilirkişilerin o yıla ait maliyeti yapabilmeleri kolayca gerçekleştirilebilecektir.

Ancak; henüz hasat edilmeyen ve belkide ekiliş bile henüz yapılmayan ürünlere ait fiyatlar belli olmayacağı için, örneğin 1990 yılı başlarında bilirkişilerin raporlarını oluşturmalarında bazı tereddütler doğabilecektir. Bunu somutlaştırmak gerekirse, bitki deseni;

- arpa
- kavun
- nadas
- buğday

olan bir bölgedeki dava konusu taşınmazın 1990 yılı Mayıs veya Haziran ayındaki (değerinin) tespiti için bulunacak (net gelirin) hesabındaki (maliyet tablosunun) çıkarılmasında, arpa ve buğdaya ait destekleme ve alım fiyatları B.K.Kararı ile açıklandığına göre çiftçinin ürün satış fiyatı, maliyet tablosunda yerine konulabilecektir. Fakat kavun için, değerlendirme tarihi olan Mayıs veya Haziran ayında düzenlenecek olan bilirkişi raporunda, hasadın orta Anadolu şartlarında Eylül veya Ekim aylarında yapılabileceği düşünülürse Mayıs ve Haziran ayında çiftçinin ürün satış fiyatı henüz belli olamayacağı için maliyet tablosunun oluşturulması bir sorun olarak karşımıza çıkacaktır. Böylesi bir sorunun çözümüne değişik öneriler getirilebileceği muhakkaktır. Fakat kanımızca çözüm; bir yıl önceki kavun fiyat ortalamasına, ilan olunan enflasyon oranı kadar ilave yapılarak, o yıla ait yaklaşık bir fiyat bulunulabilmesi şeklinde olmalıdır.

Daha önce de belirtildiği gibi bazı tarımsal ürünlerin açıklanan destekleme ve alım fiyatları maliyette veri olarak kullanılmaktadır. Fakat bir önceki kısımda, devletçe açıklanan ve yine devletçe satın alınan ürün fiyatları arasında fark bulunmaktadır. Alım fiyatlarının çeşit ve bölgelere göre ortalama değerler olduğu bilinmekle beraber, bazı ürünlerde farkın fazla bulunuşu, birlikişi raporlarında bulunan taşınmaz değerinin sağlıklı olamayacağı kuşkusunu yaratmaktadır. Fakat herhalde gerçekleşen fiyatların ancak bir yıl sonra edinilebileceği dikkate alınır, açıklanan fiyatların baz olarak alınması zorunluluğundan başka bir çözüm bulunamayacağı da ortaya çıkmaktadır.

Burada,

- tohum
- k.gübre
- ürün

fiyatlarının 1990 yılı değerlendirmesi olarak buğday ve bostan'da kullanımına dair bir maliyet örneği üzerinde duralım.

BUĞDAY (1990)

TOHUM: 1989 yılı güz döneminde ekim yapıldığına göre 1989 yılı tohumluk fiyatı olarak 470(TL/Kg.) alınacaktır. $22(\text{kg/Dk.}) \times 470 (\text{TL/Kg.}) = 10.340\text{TL}$. Ekim döneminde fosforlu gübre ile birlikte azotlu gübrelerin kullanımını önerilmekteyse de, genel olarak Orta Anadolu Şartlarında çiftçinin T.S.P. kullandığı kabul edilmiştir.

	18.9.1989	1.1.1990	(Ort.)
T.S.P. fiyatı (TL/Kg.)			
(Çiftçinin ödediği)	200	250	240
1990 Şubat, Mart aylarında NH_4NO_3 kullanıldığı kabul edilmiştir.			

	18.9.1989	1.1.1990	(Ort.)
NH_4NO_3 fiyatı (TL/Kg)			
(Çiftçinin ödediği)	213	222	218

K.GÜBRE: T.S.P. $15(\text{Kg/Dk.}) \times 240 (\text{TL/Kg.}) = 3.600$
 NH_4NO_3 $20 (\text{Kg/Dk.}) \times 218 (\text{TL/Kg.}) = +4.360$
 7.960 (TL.)

Bakanlar Kurulu Kararı ile hububat destekleme ve alım fiyatları 16.5.1990 tarihinde ilan edilmiş ve ekimi daha çok yapılan beyaz sert buğdayın fiyatı 510 (TL/Kg.) olarak belirlenmiştir. Daha sonra yayımlandığı üzere, fiyatlar aylara göre,

May	Haz.	Tem.	Ağ.	Eylül
510	515	520	525	530

olarak ilan edilmiştir. Buradan ortalama değer 520 (TL/Kg) olarak bulunmuştur.

DANE: 300(Kg/Dk.) x 520 (TL/kg) = 156.000 (TL.)
SAMAN: 400(kg/Dk.) x 180 (TL/Kg) = 72.000 (TL.)

BOSTAN (1990)

Ekim, 1990 yılında yapıldığı için 1990 yılı tohumluk fiyatı, kavun ve karpuz ürünü olarak tohumculuk şirketlerinin satış fiyatı ortalaması şeklinde bulunmuştur.

TOHUM: 1(Kg/Dk.) x 19.960(TL/Kg.) = 19.960 TL.

Fosforlu ve azotlu gübrelerin kullanımı 1990 yılı olduğundan, Haziran 1990 çiftçinin ödediği k.gübre fiyatları alınmıştır.

K.GÜBRE: T.S.P. 10 (KG/Dk.) x 304 (TL/Kg) = 3.040
 NH₄NO₃ 10 (Kg/Dk.) x 250 (TL/Kg) = + 2.500
 5.540 TL

1990 yılı ürün fiyatı, değerlendirmemizi yaptığımız 1990 yılı başlarında veya ortalarında henüz belli olmadığı için, Ankara Toptancı Halinde 1989 yılında oluşan ağırlıklı ortalama fiyatlar ele alınmış ve daha öncede belirtildiği gibi resmi enflasyon oranı kadar bir ilave yapılması yöntemi benimsenmiştir.

	Tem.	Ağ.	Eyl.	Ek.	Ort. (TL/Kg.)	%60 enf.Or.	Top. (TL/Kg.)
(1989) KAVUN	371	389	376	353	372	223	595
(1989) BOSTAN							
L KARPUZ	234	338	242	163	244	146	390
	595 +	390 =	985/2 =		492		
		(1989 yılı)	rüsum,v.s.		22		
					470 (TL/Kg.)		

ÜRÜN: 1600 (Kg/Dk.) x 470 (TL/Kg.) = 752.000 TL.

EĞER, değerlendirmemizi 1990 yılı sonlarında yaptığımızı farzederseniz, toptancı halinde fiyatlar oluşmuş bulunacağından daha farklı bir sonuca varmamız kaçınılmaz olacaktır.

Bu takdirde:

	Tem.	Ağ.	Eyl.	Ek.	Ort. (TL/Kg.)
1990 KAVUN	821	555	383	417	544
1990 BOSTAN					
1990 KARPUZ	420	282	242	227	293
		544 +	293 =	837/2 =	419
		(1990 yılı) rüsum, v.s.			41
					378 (TL/Kg.)

değerinde bir ağırlıklı ortalama fiyat tespit olunacaktır.

Arada görülen;

470-378= 92 (TL/Kg)'lık fiyat farkının, beklenmeyen veya önceden tahmin edilmeyen faktörlere bağlı olarak ortaya çıkmış bulunabileceği söylenebilir. Körfez krizi sebebiyle genellikle Irak'a ihraç olunan bu ürünlere ait ihracattaki tıkanmanın bu yıl için ayrı bir özellik taşıdığı ve beklenmeyen bir faktör olarak belirlediği ifade olunabilecektir.

Bu örneklerde 4 aylık ortalama değerlerin alındığı, fakat daha önce Ankara şartlarında bu ürünler için hasat yoğunluğunun Eylül ve Ekim ayları olduğunun belirlenmiş bulunuşu bir çelişki gibi görülmekteyse de, bu husustaki kararın bilirkişiyeye ait olduğu, yoğunluk belirlenen ayların öncesinde ve sonrasında aylarda yoğun olmamakla beraber hasat yapıldığı bilinmektedir.

Rüsum, v.s. gibi giderler de ayrıca önem arz etmektedir. Zira toptancı haliné ürünün arzından önce tasnif yapılması, araba kirası veya masrafı, ambalaj, işçilik, yitirilen zamanın değeri ve Belediye rüsumu gibi giderler düşüldükten sonra çiftçinin eline geçen parasal değer bulunacaktır.

Buradan itibaren, değişik ürünlerle ilgili klişe halinde ya da bazıları doldurulmuş ve farklı yıllara ait maliyet form örneklerine yer verilecektir.

5.1. TEK YILLIK BİTKİLER

Tek yıllık bitkilerle ilgili olarak Ankara ili bilirkişilerince hazırlanmış muhtelif yıllara ait maliyet örnekleri aşağıdadır.

Yıl	Ürün
1987	Soğan, Biber
1988	T. Fasulye, Domates
1989	Ş. pancarı, Mercimek
1990	Buğday, Bostan



SOĞAN GELİR - GİDER TABLOSU (1987 YILI İÇİN) SULU

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/Dk)
1. Sürüm	1.800.-
2. Sürüm	1.800.-
Diskaro	1.500.-
Tohum	11.000.-
Gübre	5.675.-
a - Ahır Gübresi	3.000.-
b - DAP	15(Kg/Dk) x 125 (TL/Kg) (1)
	1.875.-
c - NH ₄ NHO ₃	25 (Kg/Dk) x 32 (TL/Kg) (1)
	800.-
Gübreleme işçiliği	1.000.-
Çapalama	3.000.-
Sulama - Su ücreti	4.000.-
Zirai Mücadele (İlaç + işçilik)	3.000.-
Söküm- Toplama	7.000.-
Çuvallama (Çuval bedeli + işçilik)	3.000.-
Nakliye	5.000.-
Diğer giderler	5.825.-
GİDERLER TOPLAMI	53.600.-
BÜRÜT GELİR 1900 (Kg/Dk) x 80 (TL/Kg) (2)	152.000.-
NET GELİR	98.400.-

BİBER GELİR-GİDER TABLOSU (1987 YILI İÇİN) SULU

GİDER Unsurları	Tutarı (TL/Dk.)
Krizma	2.000.-
Belleme	1.500.-
Tırmık ve Diskaro	1.000.-
	Ahır Gübresi
	TSP -
	10.000.-
	930.-
Gübreleme işçiliği	2.000.-
Tava ve karık yapma	4.000.-
Fide	10.000.-
Ekim ve can suyu	10.000.-
Sulama ve su ücreti	10.000.-
Mücadele (İlaç+işçilik)	2.000.-
Toplama	20.000.-
Nakliye	10.000.-
Diğer Giderler	7.570.-
GİDERLER TOPLAMI	101.000.-
BRÜT GELİR	1100 Kg/dkx 230.-TL/Kg.
	253.000.-
NET GELİR	152.000.-

(1) T.O.K. Bakanlığı Prj. ve Uyg.Gn.Müdl.Gübre fiyatları.

(2) Ankara Toptancı Hali ortalama fiyatları.

**T.FASULYE GELİR-GİDER TABLOSU
(1988 YILI FİYATLARI İLE)**

GİDER UNSURLARI (1)	TUTARI (TL/Dk)
SÜRÜM	3.000.-
İKİNCİ SÜRÜM VE ÜÇLEME	4.200.-
TIRMIK	1.500.-
GÜBRE (AHIR)-İŞÇİLİK 12.000.- TL/2	6.000.-
TAVA VE KARIK	6.200.-
TOHUMLUK	13.200.-
EKİM	3.500.-
SULAMA GİDERLERİ	11.000.-
ZİRAİ MÜCADELE (İLAÇ-İŞÇİLİK)	4.200.-
ÇAPALAMA	7.900.-
HASAT	8.200.-
ÇUVALLAMA, PAZARA TAŞIMA	5.650.-
DİĞER GİDERLER	5.150.-
GİDERLER TOPLAMI	79.700.-
BRÜT GELİR	373.600.-
T.FASULYE: 800 Kg/Dk x 467.- TL/Kg (2)	
NET GELİR	293.900.-

(1) Tarım, Orman Köyişleri Bakanlığı.

(2) Ankara Toptancı Hali, 1988 Yılı Haziran-Eylül dönemi.
Ağırlıklı Ortalama Fiyatlar.

DOMATES GELİR-GİDER TABLOSU (1988 YILI FİYATLARI İLE)

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/Dk)
Sürüm	2.800.-
Kültivatör	1.800.-
Karık yapma	10.000.-
Dikim-can suyu	7.000.-
Fide : 1000 Adet/Dk x 25.-TL/Adet	25.000.-
Gübre	
T.S.P. : 15 Kg/Dk x 196.-TL/Kg (1)	2.940.-
NH ₄ NO ₃ : 20 Kg/Dk x 158.-TL/Kg(1)	3.160.-
Ahır Gübresi: 1500 Kg/Dk. x 6.-TL/Kg	9.000.-
Gübreleme	2.000.-
Çapalama (2 kez)	15.000.-
Sulama	7.000.-
Zirai mücadele (ilaç,işçilik)	1.500.-
Derim ve ambalajlama	20.000.-
Tasıma ve diğer giderler	25.000.-
GİDERLER TOPLAMI	132.200.-
BRÜT GELİR	366.800.-
Domates: 2800 Kg/Dk.x131.-TL/Kg (2)= 366.800.-	
NET GELİR	234.600.-

(1) T.O.K. Bakanlığı Proje ve Uygulama Genel Müdürlüğü, gübre fiyatları.

(2) Ankara Toptancı Hali Ağustos Ayı ortalama fiyatı.

ŞEKER PANCARI GELİR-GİDER TABLOSU (1989 YILI) *

GİDER UNSURLARI	TUTAR TL/dk
DERİN SÜRÜM	4250
İKİLEME VE ÜÇLEME	4000
TOHUM (Şeker Şirketi tarafından veriliyor)	
EKİM	2000
GÜBRE (Azotlu)	9890.4
(Fosforlu)	7950
GÜBRELEME	882
ÇAPALAMA	31290
SULAMA	18150
HASAT-HARMAN	51457.5
TAŞIMA	34000
ÇEŞİTLİ GİDERLER	8203
MASRAFLAR TOPLAMI	172.072,9
BRÜT GELİR **	kg/dk x 77 TL/kg

NET GELİR

*) Köyhizmetleri Merkez Araştırma Enstitüsü verilerinden alınmıştır.

**) Yan ürün olarak %10 yaş küspe, %0.5 kuru küspe alınmaktadır.

**)

Yaş küspe= 8.5 TL/kg

Kuru küspe= 350 TL/kg

MERCİMEK GELİR-GİDER TABLOSU (1989 YILI)

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/DK.)
TOPRAK İŞLEME	
Derin sürüm (Pulluk)	4.000
İkileme (Diskharrow,Kazayağı)	2.000
EKİM (Elle serpmeye suretiyle)	420
HASAT (Elle yolma)	11.865
HARMAN	3.488
TAŞIMA	3.475
TOHUM 7 (Kg/Dk.) x 450 (TL/Kg.)	3.150
ARAZİ KİRAŞI	11.500
SERMAYE FAİZİ	8.264
YÖNETİM GİDERİ	1.240
ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.420
MASRAFLAR TOPLAMI	50.822
BRÜT GELİR	63.250
Dane 80 (kg/Dk.) x 650 (TL/Dk.) = 52.000	
Saman 75 (Kg/Dk.) x 150 (TL/Dk.) = 11.250	
NET GELİR	12.428

x : Arazi kirası hariç tutulduğunda net gelir 23.928 TL/Dk.

xx: Veriler, Köy Hizmetleri Mer.Araş. Ens.'ne aittir.

BUĞDAY GELİR-GİDER TABLOSU (1990-YILI)

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/Dk.)
SÜRÜM	6.200
İKİLEME VE ÜÇLEME	6.400
TOHUM 22 kg/Dk x 470 TL/Kg 1/	10.340
EKİM	3.200
GÜBRE	7.960
	2/
TSP : 15 kg/Dk x 240 TL/Kg = 3.600	
NH ₄ NO ₃ : 20 kg/Dk x 218 TL/Kg = 4.360	
GÜBRELEME	2.400
İLAÇLAMA (İlaç+İşçilik)	2.900
Hasat-Harman	6.400
Taşıma	4.800
DİĞER MASRAFLAR	2.500
MASRAFLAR TOPLAMI	53.100
BRÜT GELİR	
	3/
Dane Kg/Dk x 520 TL/Kg. =	
Saman Kg/Dk x 180 TL/Kg. =	

NET GELİR

- 1/ Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı
- 2/ TZDK Gübre satış fiyatları (Çiftçinin ödediği fiyat)
- 3/ Destekleme alım fiyatı ortalaması

BOSTAN GELİR-GİDER TABLOSU (1990 Yılı)

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/Dk.)
SÜRÜM	6.200
KULTIVATOR	4.000
EKİM,ÇİZGİ ÇEKME, GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	6.990
TOHUM 1 kg x 19.960 TL/Kg. 1/	19.960
GÜBRE	5.540
TSP : 10 kg/Dk x 304 = 3.040 2/	
NH ₄ NO ₃ : 10 kg/Dk x 250 = 2.500	
ÇAPALAMA	11.500
ZİRAİ MÜCADELE (İlaç+İşçilik)	3.800
HASAT-YÜKLEME-BOŞALTMA	15.200
TAŞIMA	24.000
DİĞER MASRAFLAR	
MASRAFLAR TOPLAMI	101.300
BRÜT GELİR	Kg/Dk x 390 TL/Kg. 3/ TL/Kg
NET GELİR	

- 1/ TZDK ve Özel Sektör Tohumluk Fiyatları ortalaması
- 2/ Çiftçinin Ödediği fiyatlar
- 3/ Ankara Top.Hal Müd.(Tem.Ağs.Ey.Ek. Kasım) ağırlıklı ort.fiy.

2. ÇOK YILLIK BİTKİLER

Çok yıllık bitkilerle ilgili olarak Ankara ili bilirkişilerince hazırlanmış olan muhtelif yıllara ait maliyet örnekleri aşağıdadır.

<u>Yılı</u>	<u>Tesis</u>
1986	Elma
1987	Kavak
1988	Üzüm, Armut
1989	Elma, Yonca

KAPAMA ELMA BAHÇESİ GELİR-GİDER TABLOSU (1986 YILI)

GİDER UNSURLARI

İşlemler	0-1 Yaş	2-5 Yaş	5-28 Yaş
1. ve 2. sürüm	2.100	-	-
Çukur açma	500	-	-
Fidan	9.000	-	-
Dikim	1.700	-	-
Ark yapımı	400	-	-
Sulama	1.800	2.700	4.500
Budama	-	2.200	5.800
Ara sürüm	-	700	700
Gübreleme	-	1.300	2.500
İlaçlama	800	8.500	20.000
Diğer giderler	1.300	1.300	1.300
TOPLAM (TL/Dk.)	17.600	16.700	34.800

GELİR UNSURLARI

Yaşlar	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	B.Gelir (TL/Dk)	Masraflar (TL/Dk)	Net gelir (TL/Dk)
1	-	-	-	17.600	17.600
2	-	-	-	16.700	16.700
3	-	-	-	16.700	16.700
4	-	-	-	16.700	16.700
5	300	120	36.000	16.700	19.300
6	600	120	72.000	34.800	37.200
7	900	120	108.000	34.800	73.200
8-25	1200	120	144.000	34.800	109.200
26	900	120	108.000	34.800	73.200
27	600	120	72.000	34.800	37.200
28	300	120	36.000	34.800	1.200

(TL/Ha.)

		MELEZ KAVAK			KARA KAVAK				
		4X4	5X5	6X6	3X1	3X2	3X3		
TESİS GİD. (TL./Ha.)		ARALIK(Mt.)	4X4	5X5	6X6	3X1	3X2	3X3	
İŞLEMLER		FİDAN(Ad./Ha.)	625	400	278	3333	1666	1111	
Diri örtü temizliği Sahanın parselasyonu Bölme yolları şebekesi Çift yönlü sürüm 40cm Tesviye Gübreleme Gübre Diskaro çekilmesi Pikataj (Çukur. yerlerinin işaretlenmesi) Dikim çukur. açılması Fidan bed. Fidan nakli ve dağıtımı Organik gübre işçiliği Organik gübre bed. Fidan dikimi İhata 5027 m. 215 TL/mt. Diğer Gid. (Top. Gid. x 5/100)		BİRİM ZAMAN							
		Traktör İşçi	5 Saat/Ha 0.10 gün/Ha						
		İşçi	3 gün/Ha 20 ton/Ha						
			700 TL/Ad.						
			20ton/Ha 4 sıra						
TESİS GİD. TOP.			2.649.988	2.370.093	2.222.082	4.852.622	3.362.562	2.859.808	
BAKIM GİD. (TL/Ha)									
İŞLEMLER									
Tek yönlü sürüm									
Çift yönlü sürüm									
Diskaro çekilmesi									
Sulama		İşçi	2 gün /Ha						
Su bedeli		4x4 5x5 6x6 3x1	3x2 3x3						
Kireçleme		3 2 1 15	7 5 gün /Ha						
Kireç bedeli		4 3 2 20	10 6 kg/Ha						
İlaçlama			3675 kg./Ha.						
İlaç bedeli									
Tepe düzeltme									
Budama		6 4 3 32	16 31 gün/Ha	İşçi					
Diğer giderler (Top. bak. gid. x 5/100)									
BAKIM GİD. TOP. (10 yıllık toplam)			1.435.380	354.767	1.305.386	2.208.579	1.614.842	1.412.423	
TOPLAM GİD. (Tesis+Bakım)			4.085.368	3.724.860	3.527.468	7.061.201	4.977.404	4.272.231	

(TL/Ha.)

ÜRETİM	MELEZ KAVAK			KARA KAVAK		
SOYMALIK M3/Ha 65.000 TL/m3		225	243			
BİÇKİLİK m3/Ha MELEZ 45.000 TL/M3 KARA 60.000 TL/m3	308	90	38	117	118	108
YONGA m3/Ha 35.000 TL/m3	146	94	66			
YUVARLAK m3/Ha 50.000 TL/m3				273	127	97
+						
1 Ha'daki kavakların top. hacmi (m3)	454	409	347	390	245	205
1 Ha. Kavak ağaçlanması BRÜT GELİRİ (TL)	18.970.000	21.965.000	19.815.000	20.670.000	13.430.000	11.330.000
- <u>TOPLAM GİDER (TL)</u>						
1 Ha TOPLAM NET GELİR (TL)	14.884.632	18.240.140	16.287.532	13.608.799	8.452.596	7.057.769
İDARE MÜDDETİ (YIL)	11	12	13	8	12	13
YILLIK NET GELİR TL/Ha	1.353.148	1.520.012	1.252.887	1.701.099	704.383	542.905
$\frac{\text{TOP. NET GEL.}}{\text{İDARE MÜD}} =$	135.315	152.001	125.289	170.110	70.438	54.291
1987 YILLIK NET GELİR (TL/Dk)						
				$TÇD = \frac{170.110}{0.06} = 2.835.166$		
				$TÇDM = \frac{2.835.166}{1000} = 2.835$		

1 m² DEĞERİ= 2.835 X Obj. değ. % =TL./m²

ÜZÜM GELİR-GİDER TABLOSU (1988 YILI)

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/Dk.)
Boğaz açma	7.000
Budama	17.000
Çubuk toplama	5.000
Belleme	18.000
Gübre	TSP 15 Kg/Dk. x 214 TL/Kg. NH ₄ NO ₃ 15 Kg/Dk. x 172 TL/Kg.
Gübreleme	2.000
Zl.Müc.ilacı	4.850
İlaçlama	3.000
Çapalama	11.000
Filiz alma-uç alma	5.500
Hasat	14.000
Ambalaj	7.000
Nakliye	12.000
Diğer	10.000
Tesis amortismanı	7.000
GİDERLER TOPLAMI	140.000

BRÜT GELİR

600 Kg/Dk. x 500 TL/Kg. =

300.000

NET GELİR

160.000

Not: Bağ tesis giderleri için:
çit, omca, krizma ve çukur açma
bedeli ilave edilir.

ARMUT GELİR-GİDER TABLOSU (1988 YILI İÇİN)

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL/Dk.)
Budama	20.000
Sürüm (iki kat)	5.000
Çanak yapma	15.000
Sulama-su ücreti	25.000
Gübre:	
a) Triple S.F. 15 Kg/Dk. x 196 TL/Kg. (1)	2.940
b) NH ₄ NO ₃ 15 Kg/Dk. x 158 TL/Kg.	2.370
Gübreleme işçiliği	4.000
Zirai mücadele (ilaç-işçilik)	15.000
Hasat ve ambalajlama	25.000
Taşıma ve diğer giderler	25.000
GİDERLER TOPLAMI	139.310
BRÜT GELİR : 1.000 Kg/Dk. x 353 TL/Kg. (2)	353.000
NET GELİR	213.69

(1) Proje ve Uygulama Genel Müdürlüğü

(2) Ankara Belediyesi Taptancı Hal fiyatları

Not: Meyve bahçesi tesis maliyeti için; çit, pullukla
(2 defa) sürüm, çukur açma, fidan ve herek bedeli ilave edilecektir.

ELMA GELİR-GİDER TABLOSU (1989)

GİDER UNSURLARI	TL./DK.
BUDAMA	10.000
BELLEME	18.000
ARA SÜRÜM	12.000
ÇANAK YAPMA	15.000
GÜBRE	
TSP 20 kg/Dk x 214 TL./Kg.	4.280
NH ₄ NO ₃ 25 kg/Dk x 172 TL./Kg.	4.300
GÜBRELEME	9.000
SULAMA	12.000
İLAC	6.420
İLAÇLAMA	10.000
TOPLAMA	15.000
AMBALAJLAMA	10.000
TAŞIMA	10.000
DİĞER	14.000
GİDERLER TOPLAMI	150.000

BRÜT GELİR

.....Kg/Dk x.....TL./Kg 2/

NET GELİR

1/ Çiftçinin ödediği fiyatlar

2/ Ankara Top.Hal.Fiyatı

NOT: Tesis maliyeti için;
çit yapma, pullukla 2 defa sürüm,
çukur açma, fidan ve herak bedeli
ilave edilir.

2 YILLIK YONCA GELİR-GİDER TABLOSU (1989 YILI) SULU

GİDER UNSURLARI	TUTARI (TL./DK.)
Bakım, sulama	27.056
K.Gübre (N) 2.6(Kg/Dk) x 634 (TL/Kg.)	1.648 (%18-46 DAP)
(P205) 10.2 (Kg/Dk) x 498 (TL/Kg.)	5.085 (%43 TSP)
Gübreleme	675
Hasat	35.200
Toplama, yükleme, boşaltma	19.200
Taşıma	10.050
Çıp. ara. değ. faizi	50.000
Sermaye faizi	20.772
Tes. gid. amortismanı	12.058
Yönetim gid.	3.116
Çeşitli gid.	4.946
MASRAFLAR TOPLAMI X	189.806
BRÜT GELİR	301.500
KYONCA	
OTU 1.340(Kg/Dk.) x 225 (TL/Kg)	
NET GELİR	111.694

X : Köy Hizmetleri Mer.Araş.

Ens. verileri

NOT : Tesis maliyeti için;
derin sürme, aktarma, tapan çekme,
tohum, ekme bedelli ilave edilecektir.

VII

DEĞER TESPİTİ

Bu bölümde, daha önceki bölümlerde aktarılanların biraraya getirilerek değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

1. ARAZİ

Arazilerde (tarım arazileri);

- iklim, toprak, topoğrafya

- kullanım şekli

- bitki deseni

- rotasyon (münavebe) planı

gibi donelerin tespiti sonucu,

- o yöre için kullanılacak kapitalizasyon faizinin saptanmasından sonra,

- rant'ın (net gelir), gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile bulunması ve bu net gelire,

- davaya konu olan taşınmazın (arazi) o yöredeki eğer var ise sanayi, endüstriyel, turistik v.b. merkezlere yakınlığı dikkate alınarak belirlenecek objektif değer yüzdesi kadar ilave edilmek suretiyle, değer tespitinde bulunulacaktır.

1.1. TARLA ARAZİLERİ

Hatırlanacağı üzere; kamulaştırma kararının, davaya konu olan taşınmazın sahibine (malikine), 1 yıl içinde tebliği halinde (kamulaştırma tarihi), 1 yıldan sonra tabliği halinde (tebliği tarihi), tebliğ edilmemesi veya geçerli bir tebligat yapılmaması halinde (dava tarihi)'nin, DEĞERLENDİRME TARİHİ olarak kabul edileceği ilgili bölümde belirtilmiş idi.

Değerlendirme tarihinin 1990 yılı olduğu tespit edilen bir taşınmazda, kapitalizasyon faizinin %5 olduğu ve o yörede uygulanmakta bulunan rotasyon planı uyarınca, nadasa yer verilmeden,

- buğday

- bostan

- arpa

- t. fasulye

tarımı yapıldığı sonucuna varılmışsa, tüm bu tarımsal üretimlerin, bu dava dosyasındaki değerlendirme tarihi olan 1990 yılı maliyet birim fiyatlarına göre yapılması gerekecektir. Burada: nadasa yer veriliyorsa nadas yılı veya yıllarının rotasyon planında belirlenmesi ve hububat'ın bir önceki yılın güz dönemi ekilişi olduğu ve diğer benzeri konuların unutulmaması gerektiği hatırlanmalıdır.

Bir hatırlatma yapma amacıyla bazı ürünlerin dekara ortalama verim miktarları aşağıya çıkarılmıştır.

Ürün	Çeşidi	Dekara verim (Kuruda)	Kg/Dk.) (Suluda)
Arpa	Tokak-157/37	200-275	400-500
Buğday	Bolal 2973, Gerek-79		
	Bezostaya-1, Kunduru-1149	180-300	500-550
Mercimek	Yeşil	80	-
Ş. pancarı	Karaevtal-84, Kara poli-85	-	3.500-5.000
Ayçiçeği	Wniming	80-100	120-170
Patates	Cosima	2.000	-
K.soğan	Yerli	1.000	-
Biber	Çarliston	-	800-1.000
Domates	W.C-156, H-2274	-	5.000
Hıyar	Dere, Çengelköy	-	6.000-8.000
K.fasulye	Dermason	100-130	-
Bostan	Yuva, Kentlop	1.500-3.000	-

Veriler, Tarım Orman ve Köyişleri Bak. lığı
Ankara İli bildirimidir.

Raporlarda,

(münavebe planı ve taşınmazın yıllık getireceği oranlı net gelir) başlığı altında, tespit olunan hususlar aşağıdaki şekilde değerlendirilecektir.

ÜRÜN	VERİM (KG/Dk)	FİYATI (TL/Kg)	B.GELİR (TL/Dk)	MASRAF (TL/Dk)	N.GELİR (TL/Dk)	MÜN. ORANI	ORANLI N.GELİR
BUĞDAY			200.000	53.100	146.900	1/4	36.725
dane	260	520	135.200				
saman	360	180	64.800				
BOSTAN	1.500	390	585.000	101.300	483.700	1/4	120.925
ARPA	300	400	160.800	62.100	98.700	1/4	24.675
dane	400	102	120.000				
saman	600	800	40.800				
T.FASULYE			480.000	161.200	318.800	1/4	79.700
TOPLAM(TL./Dk.)							262.025

$$T.Ç.D. = \frac{\text{Oranlı Net gelir}}{\text{Kapitalizasyon oranı}} = \frac{262.025}{0.05} = 5.240.500 \text{ (TL/Dk.)}$$

$$T.Ç.M.D. = \frac{T.Ç.D.}{1000} = \frac{5.240.500}{1000} = 5.241 \text{ (TL/M}^2\text{)}$$

1.2. SERA ÜRÜNÜ

1.000 (m²) kullanım alanı olan naylon örtülü, ağaç konstrüksiyon bir seranın 1979 yılı birim fiyatları ile tesis maliyeti 300.000 (TL.) ve kapitalizasyon faiz oranı % 10 olarak saptanmıştır.

ÜRÜN	VERİM (KG)	FIYATI (TL/Kg)	B.GELİR (TL)	MASRAF (TL)	N.GELİR (TL)
Domates	4.000	7.50	30.000	6.000	
Biber	1.500	15.00	22.500	4.500	
Salatalık	2.500	10.00	25.000	5.000	
Tesis gideri = 300.000 TL.					
Ekonomik ömrü = 20 yıl					
Tes.amortismanı = 300.000 : 20 yıl 15.000					
Toprak değiştirme = 8.000 : 4 yıl 2.000					
Naylon değiştirme = 6.000 : 3 yıl 2.000					
TOPLAM			77.500	34.000	33.000

$$T.Ç.D. = \frac{\text{Net gelir}}{\text{Kap.faizi}} = \frac{33.000}{0.10} = 330.000 \text{ TL.}$$

1.3. BAĞ-MEYVE ARAZİLERİ

Bağ, meyve, çay, v.b. tesislerde;

a) dava konusu taşınmaza, çıplak arazi değeri olarak, emsal bir taşınmazın değerine göre değer biçilmesi halinde bulunan bu değere, tesisdeki omca veya ağaç bedelinin ilave edileceği (Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 20.4.975 t. E: 2937,K: 2933 S.kararı),

b) dava konusu taşınmazın; o yılki üretim giderlerine,

- yönetim gideri,
- giderler toplamı faizi
- tesis devresi gideri 1 yıllık amortismanı

eklenerek, brüt üretim gelirinden çıkarılması suretiyle, gelirlerin kapitalizyonu yöntemi ile değer biçilmesi halinde bulunan bu değere omca veya fidan bedelinin ilave edilemeyeceği (Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 28.5.1974 t.E.4963, K: 4700 S.kararı) ve bu nedenle enkaz bedelide hesaplanmayacağı

hususları değerlendirmelerde dikkate alınmalıdır.

1.3.1. Bağ tesisi

Tesis devresi	=	3	yıl
ekonomik ömrü	=	35	yıl
omca sayısı	=	180	(Ad/Dk.)
üzüm verimi	=	4	(Kg./omca) = 720 (Kg/Dk)
üzüm fiyatı	=	7.50	TL/Kg (1979 yılı fiyatı)

O YILKI ÜRÜN	VERİM (Kg/Dk.)	FİYAT (TL/Kg.)	B.GELİR (TL/Dk.)	MASRAFI (TL/Dk.)	N.GELİR (TL/Dk.)
ÜZÜM	720	750	5.400	1.327	

O yılki;

Yönetim gid.(1327 Tl.x%3)

40

giderin faizi (1327 Tl.x %9)

119

- Amortisman:

	%3		
	Tes.gi	Y.Gid.	Toplam
1.yıl	3.035	91	$3.126 \times 1.12^3 = 4.392$
2.yıl	860	26	$886 \times 1.12^2 = 1.111$
3.yıl	875	27	$902 \times 1.12^1 = 1.010$
			<u>6.513</u>

q= 1+ faiz oranı (f)

q= 1+ 0.12 = 1.12

n= 3 yıl, n-1=2, n-2=1

Amortisman gideri 6.513 TL: 35 yıl

186

TOPLAM	5.400	1.672	3.728
--------	-------	-------	-------

f: Zi.Bankası orta vadeli kredi faizi

$$T.Ç.D. = \frac{\text{Net gelir}}{\text{Kap.faizi}} = \frac{3.728}{0.10} = 37.280 \text{ (TL.Dk.)}$$

1.3.2. KAPAMA MEYVE BAHÇESİ

Kapama meyve bahçelerinde değer tespiti, bağ tesislerinde izlenen yöntemin aynıdır.

Değerlendirme yapılan tarihte kapama meyve bahçesinin yaşının 20 yıl olduğu tahmin edilen bir örnekte, önce 20 yaşındaki bu tesisin brüt üretim geliri ve masraf bulunacaktır.

- A = Brüt üretim geliri = 20 yaştaki tesisin brüt üretim geliri
a = Masraf = 20 yaştaki tesisin üretim gideri
b = Yönetim gideri = Masrafın yaklaşık %3'ü
c = Gider faizi = Masrafın yaklaşık %9'u
d = Tesis amortismanı = Tesis dönemi yıllara ait tesis giderlerinin 1 yıla düşen amortisman tutarı.

$$\text{Net gelir} = A - (a + b + c + d)$$

şeklinde formüle edilerek, net gelirin kapitalize edilmesi (kapitalizasyon faiz oranına bölünmesi) suretiyle, kapama meyve bahçesinin değeri elde edilecektir. Bu şekilde tespit edilen değere, ayrıca ağaç bedeli ilave edilmeyecektir.

Kapama meyve bahçelerinde değer tespiti (takdiri) yöntemi bu olmakla beraber, aşağıda biraz daha farklı fakat, benzer bir uygulama şekli üzerinde durulmaktadır.

Gelir-Gider tablosu maliyet bölümünde sunulan örneğin uygulamasında t = 25 yaşındaki kapama elma bahçesinde değer tespiti aşağıdaki formüllerle yapılmaktadır.

- BR (t) = Brüt gelir
V (t) = Verim (Kg./Dk.)
F = Ürün fiyatı (TL./Kg.)
N (t) = Net gelir (TL/Kg)
M (t) = Masraf (TL/Dk.)
BR (t) = V (t) x F = 1.200 x 120 = 144.000
N (t) = BR (t) - M(t) = 144.000 - 34.800
N (t) = 109.200 (TL/Dk.)

- n = Bahçenin ekonomik ömrü
k = Kapitalizasyon faizi = % 6
BO = Tesis yatırımının bugünkü değeri

$$\text{BO} = \sum_{t=1}^n \frac{N(t)}{(1+k)^t}$$

BO = 1.022.908 (TL/Dk.)

- OD = Ağaçların ekonomik ömürleri sonundaki odun değeri (TL/Dk.)
r = Ağaçların ortalama çapı (m)
h = Ağaçların boyu (mt)
f = Ortalama odun fiyatı (TL/Ton)
m = Ortalama ağaç sayısı (Ad./Dk.)

$$OD = \pi r^2 \times h \times d \times f \times m$$

c= Bahçenin kıymet takdirine

esas olan yıldaki yaşı

BD= Bahçenin bugünkü değeri

$$BD = BO (1+k) \sum_{t=1}^c N(t) \times (1+k)^{c-t} + \frac{BO}{q^{(n-c)}} + \frac{OD}{q^{(n-c)}}$$

Bu formüllerin ve maliyet bölümünde verilen kapama elma bahçesi maliyet tablolarının kullanımı ile, 1986 birim fiyatlarına göre elma bahçesi tesis yatırımının değeri:

BO = 1.022.908 (TL/Dk.) bulunmuş idi.

ÜRÜN	VERİM (Kg/Dk)	FIYAT (TL/Kg)	B.GELİR (TL/Dk)	MASRAF (TL/Dk)	N.GELİR (TL/Dk)
Elma	1.200	120	144.000	34.800	109.200

$$BD = \frac{109.200}{0.06} = 1.820.000 \text{ (TL/Dk.)}$$

$$BD = \frac{1.820.000}{1000} = 1.820 \text{ (TL/M}^2\text{)}$$

Bu kapama bahçedeki 1 elma ağacının değerinin hesaplanmasına gereksinme duyulması halinde;

(BD-BO) : t formülünden

$$(1820.000 - 1.022.908) : 25 \text{ (Ad./Dk.)} = 31.884 \text{ (TL/Ad.)}$$

bulunacaktır.

Meyve bahçelerinde henüz ürün alınmaya başlanılmayan tesis yıllarında sebze, yonca, patates ekimi gibi ara ziraat yapılmaktadır. Bu durumda fidanların 1 mt.yakınına kadar ziraat yapılabileceğinden, ara ziraat yapılan alanın tespit edilmesi ve ona göre gelir hesabı yapılması gerekir.

Kamulaştırılan kısmı 1.100(m²) olan bir taşınmazda 79 ad.meyveli ve meyvesiz ağaç tespit edilmiş ve ayrıca bu 1.100(m²) alanda t.fasulye veya patates yetiştirildiği varsaymış ise, bu, yanlışlı bir durum yaratacaktır. Bu durumda, ağaçların kapladığı alan düşülerek geri kalan kısımdaki t.fasulye veya patates üretimi hesaplanmalı, ya da t.fasulye veya patates için çok sembolik bir üretim öngörülmelidir.

1.3.3. KARIŞIK MEYVE BAHÇESİ

Standart kapama meyve bahçesi tesisleri yanısıra birçok yörede, standart ölçüler içinde değerlendirilebilecek nitelikte fakat karışık türde meyve bahçelerine de rastlanılmaktadır.

Genişliği 1285 (m²) olan bir karışık meyve bahçesinde, sayım sonucu;

23 adet elma
34 " armut
19 " vişne

ağacı olduğu ve bu ağaçların toplam alanın (elma %30, armut %45 ve vişne %25)'ini teşkil ettiği hesaplanan bu örnekte, kapitalizasyon faizinin %6 olduğunun kabulü ile 1988 yılı birim fiyatlarına göre değer tesbitinde bulunalm.

ÜRÜN	VERİM	FİYAT	B.GELİR MASRAFI		N.GELİR ORAN	N.GELİR	
	(Kg/Dk)	(TL/Kg)	(TL/Dk)	(TL/Dk)	(TL/Dk)	(TL/Dk)	
Elma	1.250	314	392.500	139.310	253.190	30	75.957
Armut	1.000	353	353.000	139.310	213.690	45	96.161
Vişne	800	475	380.000	116.000	264.000	25	+ 66.000
TOPLAM							283.118

$$BD = \frac{283.118}{0.06} = 3.968.633 \text{ (TL/Dk.)}$$

$$BD = \frac{3.968.633}{1000} = 3.968 \text{ (TL/M}^2\text{)}$$

Toprak yapısı, karakteri, iklim faktörü, tür ve çeşit özelliklerine göre değişmekle beraber genel olarak bir fikir vermesi bakımından meyvelerle ilgili İç Anadolu Bölgesine ait bazı veriler aşağıya çıkarılmıştır.

Tür	Ağaç (Ad/Dk)	Verim (Kg/Ağaç)	Meyveye yatma (yıl)	Verimli ömrü (yıl)	Toplam yaşı (yıl)
Elma	25-40	50-60	5	25	30
Armut	35-40	25-40	5	25	30
Kayısı	40	25-30	5	15	20
Kiraz	50-60	30-35	4	15	19
Vişne	60	25-30	4	15	19

Bir Araştırma Kuruluşunca İç Anadolu Bölgesinde yapılan araştırma sonucu bulgular aşağıdadır.

	Elma	Ayva	Kayısı	Kiraz	Vişne	Bağ	
(Ad./Dk.)=	18	55	24	35	25	190	124 (suluda)
(Kg./Dk.)=	860	1.117	464	768	745	515	871 (")

1.3.4. Münferit meyve ağaçları

Bazı parsellerde ise standart olmaktan uzak, karışık birçok meyve türünün bir arada veya tarla sınırında dikili olduğu durumlarla da karşılaşmak mümkündür. Bu gibi durumlarda arazinin çıplak değerine, ağaçlar için bulunan değerlerin ilave edilmesi gerekecektir.

Ağaçların değerini tespit için 2 yöntem bulunmaktadır.

1.3.4.1. JUNGE YÖNTEMİ

Bu yöntem Almanya Geisenheimer enstitüsü elemanlarından Christ Junge tarafından geliştirilmiştir.

TÜR ve ÇEŞİT	DAHA NE KADAR MEYVE VERECEĞİ		BU ÇEŞİDİN KAÇ YILDA BİR MEYVE VERDİĞİ (M)	VERİMLİ YILLAR SAYISI
	(Yıl)	(Kg)	(M)	(N)
ELMA (Amasya)	20	40	2	10
KIRAZ (Dalbastı)	8	25	1	8

KATSAYI CETVELİ		
N	M=1	M=2
1	1.00	1.00
...		
5	4.63	4.30
...		
8	7.00	6.18
9	7.78	6.71
10	8.44	7.21
...		
14	10.99	8.84
15	11.56	9.17
...		
20	14.13	10.50
...		
24	15.86	11.24

ÜRÜN	VERİM (KG/Ad.)	FİYAT (TL/KG)	B.GELİR (TL/Ad.)	KATSAYI	(TL/Ad.)
Elma	40	200	8.000	7.21	57.680
Kiraz	25	240	6.000	7.00	42.000

Bilindiği gibi bazı meyve çeşitleri her yıl ürün vermezler. Periyodisitesi olan amasya elması, fındık, antep fıstığı ve zeytinde, ağacın değer tespiti yapıldığı tarihten sonra daha ne kadar süre ile meyve vereceği tahmin edilip, periyodisitesine bölünmesiyle, verimli yıl sayısı bulunur.

Yukarıdaki örnekte değer tespiti yapıldığı tarihten sonra daha 20 yıl meyve verebileceği tahmin olunan amasya misket elma çeşidinde, periyodisitenin 2 yıl (bir yıl verim verip, bir yıl vermeme) olduğu dikkate alındığında bundan sonra verim verebileceği yıl sayısı $20:2=10$ yıl olarak, dalbastı kiraz çeşidinde ise daha 8 yıl meyve verebileceği ve periyodisite olmadığı için verim verebileceği yıl sayısı aynen 8 yıl olarak bulunmaktadır.

Katsayı cetvelinde:

	$\frac{N}{10 \text{ yıl}}$	$\frac{M=1}{-}$	$\frac{M=2}{6.71}$
Elma (Amasya)	10 yıl	-	6.71
Kiraz (Dalbastı)	8 "	7.00	-

olarak bulunan rakamlar, gelir miktarı ile çarpıldığında, beher ağacın değeri elde edilmektedir.

1.3.4.2. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde parseldeki tüm meyveli ağaçların sayımı yapılarak bir cetvele kaydedilir. Bu ağaçların herbirinin yaşları tahmin edilerek, karşılıklarına yazılır.

Tür ve çeşit ayırımı yapılmaksızın tüm ağaçlar, yaş guruplarına göre ayrılır.

	5 YAŞLI AĞAÇ	10 YAŞLI AĞAÇ	12 YAŞLI AĞAÇ	15 YAŞLI AĞAÇ	TOPLAM
(Ad.) :	25	10	75	90	200
(Yaş) :	5	10	12	15	
YAŞ CİNSİNDEN TOPLAM:	125	100	800	1.350	2.375

Bu parseldeki 200 muhtelif çeşit ve yaşta ki ağaca yapılan masraf toplamının 71.250(TL.) olduğu tahmin veya tespit edilmiş ise;

$71.250 \text{ (TL)} : 2375 \text{ (yaş)} = 30 \text{ (TL/Ağaç)}$

tutarında, her ağacın 1 yaşı için masraf miktarı bulunacaktır.

Bir yaşa isabet eden masraf miktarı ile, ağacın yaşının çarpılması sonucu;

Yaş	Masraf	(TL/Ad.)
5	30	150
10	30	300
12	30	360
15	30	450

olarak 1 ağacın bedeli tespit olunur.

Her iki yöntemle bulunan ağaç değerinde enkaz bedeli de dikkate alınmalıdır.

Ağaç	Ad.	Beheri (TL/Ad.)	Toplam (TL.)
Armut	2	60.000	120.000
Vişne	1	30.000	+ 30.000
			150.000
Enkaz bedeli $150.000 \times 15 / 100$			- 22.500
			127.500
Enkazı kesme ve taşıma bedeli $22.500 \times 10 / 100$			+ 2.250
			125.250

Ağaçlarda enkaz % 5 ile 15 arası olarak değerlendirilmektedir.

1.4. ÇAYIR ALANLARI

Çayır arazileri, tabii (doğal) ve suni olmak üzere 2 şekilde ele alınabilir.

Tabii çayırlar; kullanım amacına göre otlatma yapılan yada sadece biçim yapılan, suni çayırlar ise biçim yapılan olmak üzere sınıflandırılabilirler.

1.4.1. Mer'a

a) Tabii çayırlarda sadece biçim yapılıyorsa, biçim adedi ve her biçimde elde edilen yaş ot miktarı tespit edilir. Genel olarak yaş ot miktarının $1/4$ 'ü kuru ot olarak hesaplanır.

Burada tesis gideri düşünülmemiyeceğinden; biçim (hasat), kurutma, balıyalama, nakliye giderleri masraf olarak belirlenerek, brüt gelirden düşülmek suretiyle net gelir ve arazi değerinin tespiti yapılır.

b) Tabii çayırlarda eğer sadece otlatma yapılıyorsa, hayvanların otlama sırasında tükettikleri miktarın tespitindeki güçlük dikkate alındığında, o çayırın ot veriminin ne olabileceği ve otlatma sonucu sağlanan faydanın tespiti şeklinde bir etüdün yapılmasına ihtiyaç bulunacaktır.

Prof.Falke'ye göre; yapılan otlatmanın karşılığı olan ot miktarı:

1 defa biçim yapılan çayırlarda elde edilen kuru ot miktarının % 20-35'i,

2 defa biçim yapılanlarda %10-15'i,

3 defa biçim yapılanlarda %8'i

olarak hesaplanmalı ve fayda unsuru şeklinde maliyete yansıtılmalıdır.

Örneğin iki defa biçim yapılan bir çayırda:

1 inci biçimde 1400 Kg. yaş ot = 350 Kg.

2 nci biçimde 800 kg. yaş ot = 200 Kg.

kuru ot alınabileceği tahmin olunmuşsa, otlatma karşılığı miktar otun tespiti için

1 inci biçim $350 \times \% 20 = 70 \text{ Kg.}$ veya en çok $350 \times \% 35 = 122.5 \text{ Kg.}$
2 inci biçim $200 \times \% 10 = 20 \text{ Kg.}$ veya en çok $200 \times \% 15 = 30.0 \text{ Kg.}$
toplam olarak $\pm 90 \text{ Kg.}$ veya en çok miktarda $\pm 152.5 \text{ Kg.}$

şeklinde bir sonuca varılabilecektir.

	B biçim sonucu kuru ot (Kg/Dk)	Otlatma karşılığı kuru ot (Kg/Dk.)	Toplam (Kg/Dk)
1 inci biçim	350	70	420
2 nci biçim	200	20	220
veya en çok,			
1 inci biçim	350	122.5	472.5
2 nci biçim	200	230.0	230.0

Hesaplanan bu miktar otun parasal karşılığı, brüt gelir olarak kabuk edilecek, bu gelirden çayır için yapılan bakım ve varsa onarımı (çit) gibi giderler düşülerek net gelir elde edilecektir. Net gelirin kapitalize edilmesi ile de çayır arazisinin değeri bulunacaktır.

Prof. Dr. Fethi Açıl ve Prof. Dr. Kazım Köylü tarafından hazırlanan mer'aların ot üretimine göre sınıflandırılmaları cetvelinden faydalanarak brüt üretim değerinden, gider unsurlarının çıkarılması ile bulunacak net gelirin kapitalizasyonu ile değer tespiti yapılabilir.

Inek/Koyun Mer'ası	K.ot verimi (Kental/Ha.	1 hektarın besliyebile- ceği inek ad.	1 ineğe gerekli mer'a miktarı (Ha.)
Fevkaiade besi	50-70	2.3-2.9	0.43-0.34
Orta besi, çok iyi	40-50	1.6-2.3	0.62-0.43
İyi	30-40	1.3-1.6	0.77-0.62
Fena	25-30	1.0-1.3	1.00-0.77
Çok fena	15-25	0.6-1.0	1.67-1.00
		Koyun Ad.	1 koyuna (Ha.)
Pek iyi	25-30	10.0-13.0	0.10-0.07
İyi	15-25	6.2-10.4	1.16-0.10
Fakir	7-14	2.9-5.8	0.34-0.17
Fena	3-6	1.2-2.5	0.83-0.40

Not: 1 Kental = 100 Kg.
1 inek = 500 Kg. canlı ağırlık
Merada otlatma süresi = 160-180 gün

Bilirkişiler, 1 Hektarın besleyebileceği koyun miktarını 10 Ad. olarak belirlemişler ise, mer'anın (iyi koyun mer'ası) olduğunun tespitinden hareketle, verimin 15-25 (kental/Ha.) arası 20 (kental/Ha.) yani 2000(Kg./Ha)= 200 (Kg/Dk.) kuru ot olabileceği sonucuna varacaktır.

Üretim giderleri = 600 (TL/Dk.)
1 Kg. kuru ot fiyatı = 4.50 (TL/Kg.)

Üretim	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	B.Gelir (TL/Dk.)	Masraf (TL/Dk.)	N.Gelir (TL/Dk.)
Kuru ot	200	4.50	900	600	
Yönetim gid.				18	
Gider faizi				60	
Mer'ada betondirek,çit,sundurma,sıvat v.b. için masraf yapılmışsa amortisman					
			900	+ 32	190
				710	

Değeri (TL/Dk) = $\frac{190}{\text{kap.faizi}}$ sonucu bulunacaktır.

1.4.2. Yem Bitkileri

Yıllık veya çok yıllık yem bitkilerinin ekimi suretiyle tesis olunan yem bitkileri alanlarından ot biçimi yapılmak suretiyle faydalanıldığı hususu kabul edilmektedir.

Tesis yılı giderlerinin 1 yıla düşen amortisman payı,yönetim gideri, giderler faiz toplamı, değerlendirme yapılan yılın masraflarına ilave edilerek bulunacak meblağ, üretim gelirinden düşülmek ve elde olunan net gelir kapitalize edilmek suretiyle değer tespiti yapılacaktır.

Bir yonca tesisinde:

Biçim	yaş ot (Kg/Dk)	oran	Kuru ot (Kg/Dk)
1 inci	2.200	1/4	550
2 nci	1.800	1/4	450
3 üncü	1.360	1/4	+ 340
			1.340 (Kg/Dk.)

kuru ot elde edilen bir örnekte; maliyet bölümündeki 2 nci yıllık yonca gelir-gider tablosu (1989 yılı) esas alınacaktır. Tesis yılı maliyeti 200.000 (TL/Dk.) olarak hesaplanmıştır. Tesisin kul-

lanım süresi= 10 yıl
Tesis yılı = (n) = 1 yıl

ÜRÜN	VERİM (Kg/Dk)	FİYAT (TL/Kg)	B.GELİR (TL/Kg)	MASRAF (TL/Dk)	N.GELİR (TL/Dk.)
K.yonca otu	1.340	225	301.500	189.806	
Yönetim gideri (% 3)				5.694	
Gider faizi (% 10)				18.980	
- Amortisman:					
Tesis maliyeti x q ⁿ					
q = (1+f) ⁿ					
200.000 x (1 + 0.24) ¹					
= 248.000					
Amortisman gtd. 248.000: 10 yıl				24.800	
TOPLAM			301.500	239.280	62.220

f= Zl. Bankası orta
vadeli kredi faizi

$$T.Ç.D = \frac{62.220}{0.06} = 1.037.000 \text{ (TL/Dk.)}$$

$$T.Ç.M.D = \frac{1.037.000}{1000} = 1.037 \text{ (TL/m}^2\text{)}$$

1.5. MEYVESİZ AĞAÇLAR

Meyvesiz ağaçlar için çok geniş bir örneklemeye girmeksizin; kavaklık tesisleri, söğüt ve kavak gibi tarla ya da bahçe sınırına dikili bulunan ağaç türleri üzerinde durulması düşünülmektedir.

1.5.1. Kavaklık tesisi

Tesisler melez veya kara kavak çeşitleri ile,

	Melez kavaklarda			Kara kavaklarda		
Aralık (Mt) :	(4x4)	(5x5)	(6x6)	(3x1)	(3x2)	(3x3)
(Ad./Ha.) :	625	400	278	3333	1666	1111

aralık ve adette dikilmektedir.

Kavak odunu:

	Melez		Kara	
	Çap (cm)	boy (mt)	çap (cm)	boy(mtl)
Soymalık	35-	1.5-...	-	-
Soymalık	25-35	1.5-...	-	-
Bıçkılık	17-25	1.5-...	20-...	1.5-...
Kalın yuvarlama	-	-	16-24	4
İnce yuvarlama	-	-	11-15	4
Kalın uç	-	-	8-10	6-7
İnce uç	-	-	5-8	4-5
Yongalık	7-17	ort.2	-	-
Sırık	-	-	...-5	serbest

kısımlara ayrılmakla beraber, genel olarak;

	Melez kavak (m ³ /Ha.)			Kara kavak (m ³ /Ha.)		
	(4x4)	(5x5)	(6x6)	(3x1)	(3x2)	(3x3)
Soymalık	-	225	243	-	-	-
Bıçkılık	308	90	38	117	118	108
Yonga	146	94	66	-	-	-
Yuvarlak	-	-	-	273	127	97
Top.hacim(m ³ /Ha.)	454	409	347	390	245	205

çeşit ve miktarda üretim yapılabileceği kabul edilmektedir. Bilirkişiler; toprak yapısı, meyil, yaş, iklim, v.b. diğer faktörleri dikkate alarak, saptanan çeşit üzerinden yukarıdaki doneleri de dikkate alarak verim tahmininde bulunacaklardır.

Birçok yörede standart aralık dikkate alınmadan daha sık aralıklarla tesis yapıldığı gözlenmektedir. Pek tabii ki bu hususun verime etken unsurlardan biri olduğu gözardı edilmeyecektir.

Davaya konu olan 450(m²) genişliğindeki bir kavaklık tesisinde aşağıdaki tespitlerin yapıldığı belirlenen bir örnek üzerinde durulmuştur. Dikim aralıkları (1x3) olan bu tesiste ağaç adedi;

Yaş (yıl)	Ort.çap (cm.)	boy (mt.)	Ad
4	10	5	47
6	16	6	55
8	24	7	30
fidan			+ 18
			<u>150</u>

olarak tespit edilmiştir.

Verimlilik noktasında bulunan kavaklarda çap, kavağın 1.30 (mt)'sinden ölçüm suretiyle tespit olunur.

Bilindiği gibi yerden 1.30 (mt.) yükseklikteki bu noktada ağacın çevresinin ölçümü yani dairenin çevresi olan ($2\pi \times r$) formülünden yarı çap= r bulunmaktadır.

Çevresi 62 cm. olarak ölçülen herhangi bir ağaçta

$$62 = 2 \pi \cdot r$$

$$r = 62: (2 \times 3,14)$$

$r = 9.87$ cm. yaklaşık 10 cm. şeklinde hesaplamalarda kullanılacaktır.

Çeşidin (kara kavak) olduğu saptanan bu 450(m²) genişliğindeki taşınmazda tespit olunan 150 (ad.) kavak ağaç ve fidanın; 1000(m²)'deki miktarı 333(ad.), hektarda ise 3333 adet olduğu hesaplanmakla, yukarıda belirlenen standarda uyduğu görülmektedir.

Yapılan hacim hesabında;

π	yarı çap (cm. ²)	boy (mt.)	(Ad.)	V(m ³)
3.14	(0.05) ²	5	47	1.85
3.14	(0.08) ²	6	55	6.63
3.14	(0.12) ²	7	30	9.49
		fidan	18	+ 0.03
				18.00 (m ³)

bulunmuştur. Bunun da, dekarda 40(m³), hektarda 400(m³) olduğu ve dolayısıyla yukarıda belirlenen standarda uyduğu görülmektedir.

Gerek dikim aralığı ve gerekse üretim hacmi bakımından bu 450(m²) genişliğindeki kavaklık tesisinin standartlara uygun olduğu hesaplama yoluyla bulunmak suretiyle, bilirkişinin gözlemi de pekişmiş olacak ve değerlendirmesini buna göre yapacaktır.

Bir (dk) kavaklık tesisinin 1989 birim fiyatlarına göre kapitalizasyon faizi %6 olmak üzere değerini tespit edelim.

ÜRETİM (M3/Dk.)	FİYATI (TL/m ³)	B.GELİR (TL/Dk.)
40	115.000	4.600.000

1 Dk. kara kavak (1x3)

Tesis gideri	1.170.951	
Bakım gideri	+ 532.931	
toplam	1.703.882	

toplam net gelir 2.896.118

yıllık net gelir 2.896.118 : 8 (yıl) = 362.014 (TL/Dk.)

İdare müddeti = 8 yıl

$$T.Ç.D. = \frac{362.014}{0.06} = 6.033.566 \text{ (TL/Dk.)}$$

$$T.Ç.M.D. = \frac{6.033.566}{1000} = 6.034 \text{ (TL/m}^2\text{)}$$

Taşınmazın bulunduğu yer itibariyle %25 objektif değer artışı kazanabileceği öngörülmüş ise;

$$6.034 \times 1.25 = 7.543 \text{ (TL/m}^2\text{) 'lik bir değer saptanmış olacaktır.}$$

Taşınmazın değeri, gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile tespit edildiği için, aynen kapama meyve bahçelerinde olduğu gibi bu-

lunan değere ayrıca kavak bedeli ilave edilemeyecektir.
Dolayısıyla enkaz bedeli de hesaplanmayacaktır.

1.5.2. Münferit ağaçlar

Taşınmaz üzerinde tek tük veya sınır çizgisi üzerinde sıralı veya dağınık olarak dikili bulunan söğüt, kavak gibi meyvesiz ağaçların bedeli bulunup, taşınmaz için tespit olunan bedele ilave edilecektir.

Aşağıdaki örnekte arazide yapılan tespitler ve değerlendirme yöntemi belirlenmektedir.

Ağaç	Yaşı	Ad.	$r^2 = \text{cm}^2$	π	boy(mt.)	$V(\text{m}^3)$
Kavak	6-7	12	$(0.09)^2$	3.14	7	2.136
"	3-4	18	$(0.04)^2$	3.14	6	<u>+ 0.542</u>
						2.678

Yukarıda; kavaktan elde edilebileceği tahmin olunan kerestelik miktara ait hacim hesabı yapılmıştır.

Dal ve diğer aksamın odun olarak miktarının da bulunarak ilavesi gerekmektedir.

$$2.678(\text{m}^3) \times 65/100 = 1.740 (\text{m}^3)$$

1.740×0.50 yoğunluk = 0.870 (ton) odun olarak değerlendirilecektir.

Yoğunluğun 0.50 alındığı dönem, ağaçların kuru olduğu yaz ayları içindir. Kesimin kışın yapılması halinde yoğunluk artacaktır.

Bilindiği gibi rakım da, ağırlıkta önemli bir faktördür. Yer çekiminden uzaklaştıkça yani deniz seviyesinden yükseldikçe ağırlık azalacaktır.

Ağaç	yaş	Ad.	$r^2 = \text{m}^2$	π	boy(mt.)	$V(\text{m}^3)$
Söğüt	18-20	25	$(0.20)^2$	3.14	4	12.560
"	6-8	8	$(0.06)^2$	3.14	2	<u>+ 0.180</u>
						12.740

$$\text{Odun miktarı} = V \times 0.50$$

$$= 12.740 \times 0.50 = 6.370 (\text{ton})$$

Ürün	Miktarı	Birim Fiyatı	(TL.)	Enkaz % 10	(TL.)	Enkazi kesme taşıma	(TL.)
Kavak kerestesi	2.678 m ³	115.000	307.970	-	307.970	-	307.970
Kavak odunu	0.870 Ton	32.000	27.840	2.784	25.056	278	25.334
Söğüt odunu	6.370 "	70.000	445.900	44.590	401.310	4.459	405.769
							<u>+ 739.073</u>

Bu örnekteki taşınmazda mevcut münferit meyvesiz ağaçlar değeri 1989 birim fiyatlarına göre 739.073(TL.) olarak bulunacak ve bu değer, arazi için bulunan değere ilave edilecektir.

2. ARSA

Arsaların değer takdirinde piyasa değeri yöntemi kullanıldığı ve emsal satışları gösteren bilgilerden yararlanıldığı iki ayrı kısımda daha önce belirlenmiş idi.

2.1. EMSALLERİN İRDELENMESİ

Tarafların Tapu Sicil Müdürlüklerince onaylı emsal bildirimleri, Mahkemece istemde bulunulması üzerine Tapu Sicil Müdürlüklerince sunulan ve gereksinim duyulması halinde bilirkişilerce Tapu Sicil Müdürlüklerinden temin edilen emsaller alt alta sıralanır.

Herbirinin, pay oranları dikkate alınarak satış tarihindeki (m²) fiyatları bulunur.

Sıra Nu.	Köy/Mah.	Parsel no.	Miktarı (m ²)	Cinsi Payı	S.Mik. (m ²)	Satış ta.	S.bedeli (TL)	(TL/(m ²))
1	İvedik	236	110.400	Tarla Tam	110.400	12.11.986	466.000.000	4.221
2	Yuva	1177	32.500	" "	164	18.9.987	8.605.600	1.150
3	İvedik	172	20.960	" "	500	8.6.987	4.500.000	9.000
4	Yuva	853	11.750	" "	304	13.10.987	450.000	1.480
5	"	865	18.250	" "	18.250	27.11.87	175.000.000	9.590
6	İvedik	460	148.320	" "	2.260	22.2.988	5.000.000	2.212
7	"	224	101.120	" "	844	4.1.988	1.900.000	2.250
8	Demet	15881/6	888	" "	739	24.9.986	25.000.000	33.829
9	"	15881/2	1.467	" "	1.467	9.4.986	50.000.000	34.083
10	Macun	8799/1	44.572	" "	4.903	19.1.87	245.450.000	50.062
11	Demet	15829/14	590	Arsa	394	16.1.987	30.000.000	76.142
12	Macun	15879/1	881	Krg.Apt.	85	6.1.987	180.000.000	255.255
13	Demet	15886/3	577	Arsa	165	21.8.987	16.000.000	96.969
14	Çayyolu	13038/5	595	Tarla	595	10.11.86	95.000.000	159.663
15	"	13881/1	4.830	Arsa	4.830	6.11.86	150.000.000	31.035
16	Macun	7568/1	7.030	Tarla	51	11.6.987	1.700.000	252.976
17	"	7568/1	7.030	" "	1.564	22.5.987	2.670.000	336.696
18	Çayyolu	13034/3	611	" "	611	10.12.86	95.000.000	155.483

Görüldüğü gibi aynı köyde birbirine yakın satış tarihi olan aynı vasıftaki taşınmaz fiyatları arasında hayli farklar bulunmaktadır. Hatta aynı köyde hemen aynı tarihte satış işlemi gören arsa vasfındaki taşınmaz satış (m²) bedeli, tarla olandan daha az olarak gerçekleşmiştir.

Bunda satışın gerçek değeri üzerinden gösterilmemesi, alım satım vergisinin düşük gösterilme eğilimi v.b. gibi faktörlerin rolü olduğu söylenebileceği gibi, taşınmazların değerlerine etken faktörler bakımından farklı konumda bulunmaları da rol oyna-

maktadır.

İşte burada bilirkişilerin, emsallerin tümünü arazideki gözlemleri ile birleştirerek değerlendirmeleri ve karşılaştırma yaparken herbirinin özellikleri ve kıymetlerine tesir eden unsurları ile birlikte gözönünde tutmaları önem taşımaktadır.

Tüm emsaller tek tek ele alınarak irdelenecek ve davaya konu taşınmaz ile olumlu veya olumsuz yönleri bakımından irtibatlandırılacak ve olabilir değerleri kıyaslanacaktır.

Örneğin:

1-2 ve 3 Nu.emsallerin

davaya konu taşınmaza yakın olmakla beraber, nitelik ve nicelikleri bakımından satış değerlerinin düşük olduğu, bunun da az vergi ödenmesinin amaçlandığı izlenimi doğurduğu cihetle uygun nitelikli olarak kabul edilmedikleri,

.....

.....

7 ve 8 nu. emsallerin

davaya konu taşınmaz ile aynı bölgede olmalarına karşın, yola uzak bulunmaları, yol üzerinde ve sulu tarım yapılabilen taşınmazımızla benzer yapısal oluşumları bulunmadığı cihetle uygun nitelikli olarak kabul edilmedikleri,

10 nu. emsal

taşınmazımıza çok yakın, hemen hemen aynı toprak ve topografik özelliklere sahip ve aynı genişlikte olduğundan somut emsal olarak kabul edildiği,

.....

11.nu. emsal

arsa vâsfinda olup tapu kaydı tarla olan ve halihazır kullanım durumu da tarla olan taşınmazımızla bu bakımdan benzerliği olmadığı cihetle uygun nitelikli olarak kabul edilmediği,

... nu. emsal

daha az genişlikte olmasına rağmen, daha merkezi bir konumda bulunuşu, sulama olanakları ve drenaj sistemi bakımından taşınmazımıza göre daha avantajlı durumda bulunması ve bu üstünlüğün % 50 daha fazla olması sonucu taşınmazımızla kıyaslama yoluyla karşılaştırılmak üzere somut emsal olarak kabul edildiği,

v.b. hususlar raporda belirlenerek, somut emsallerin, davaya konu taşınmaz için saptanan değerlendirme tarihindeki (m²) fiyatları indeks kullanılmak suretiyle hesaplanarak, taşınmazın değeri tespit edilecektir.

2.2. D.İ.E. TOPTAN EŞYA FİYATLARI İNDEKSİNİN KULLANIMI

Değeri ya da birim fiyatı önceki yıllara ait bulunup, bunun bugünkü değerinin tesbitinde D.İ.E. Toptan Eşya Fiyatları İndeksi kullanılmaktadır.

Taşınmaz fiyatlarındaki artış miktarı, indeks ile bulunan değerden her zaman daha fazla olmaktadır. İndeksin kullanımı ile bulunacak değer o taşınmazın değerinin tam karşılığını vermeyecektir, fakat yaklaşık bir değer bulunması bakımından bu yöntem en uygun olan şekildir.

Mayıs 1986'da emsal taşınmazın satış değeri 820(TL/m²) olarak bulunmuş ise, bu değerın Mart 1989'daki karşılığını aşağıdaki cetvel yardımıyla bulalım.

Mart 1989 indeksi	= 1.476.0
Mayıs 1986 "	= 453.2

$$\frac{1.476.0}{453.2} \times 820 \text{ (TL/m}^2\text{)} = 2.671 \text{ (TL/m}^2\text{)}$$

olabilir değer elde edilecektir. Yani 820 (TL.)'lık değerın, Mayıs 1989'da 2.671(TL.) olması gerektiğinden hareket edilecektir.

D. İ. E.
TOPTAN EŞYA FİYATLARI İNDEKSİ
1981=100

													ORTALAMA			
													%			
	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	DEĞER	DEVLET	ÖZEL	TOP.
1982	112.8	117.0	120.9	123.2	124.8	126.5	129.0	131.5	133.0	134.0	135.4	136.2	127.0	28.8	26.3	27.0
1983	149.2	152.8	155.2	157.4	160.0	162.1	164.0	167.4	170.9	175.6	182.8	190.8	165.7	27.2	31.7	30.4
1984	198.2	204.9	211.6	229.1	244.9	256.4	254.6	262.7	268.8	277.6	287.9	292.9	249.1	47.7	56.4	50.4
1985	307.0	321.5	338.7	346.6	354.1	349.6	351.3	357.5	367.3	385.6	397.4	404.9	356.8	53.8	34.7	43.2
1986	423.2	431.8	437.4	446.1	453.2	457.6	463.2	464.0	474.0	492.5	499.7	504.3	462.3	27.6	30.4	29.6
1987	522.5	534.0	552.8	567.3	594.3	597.0	607.3	624.3	637.1	659.3	678.0	751.0	610.4	23.1	35.8	32.1
1988	802.8	852.4	912.0	955.9	976.0	1000.9	1022.8	1055.0	1093.7	1160.4	1221.6	1274.2	1027.3	68.7	68.1	68.3
1989	1372.7	1442.9	1476.0	1543.0	1601.1	1701.7	1787.2	1843.3	1919.9	2002.5	2072.8	2140.8	1741.9	69.1	70.2	69.6
1990	2235.7	2379.2	2466.5	2537.5	2588.3	2622.2	2654.0	2720.3	2858.9	2998.9	3119.4	3196.3	2698.1			54.9

NOT: AYLIK İNDEKS SAYILARI
DEVLET VE ÖZEL SEKTÖR ORTALAMASIDIR.

Ayrıca bir fikir verilmesi amacıyla tüketicî fiyatları indeks sayıları da aşağıda verilmektedir.

1978-1979=100

TÜKETİCİ FİYATLARI İNDEKS SAYILARI

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
OCAK	373.3	481.1	654.6	1000.0	1409.5	1937.2	2932.8	5112.8
ŞUBAT	381.8	493.2	664.6	1033.0	1434.0	1886.8	3090.3	5334.4
MART	390.5	503.2	685.2	1032.4	1452.7	1957.8	3324.1	5469.2
NİSAN	394.2	510.6	727.9	1091.4	1458.2	1998.3	3486.6	5666.5
MAYIS	395.4	514.0	763.2	1117.6	1485.9	2096.9	3568.8	5809.4
HAZİRAN	402.1	520.8	812.7	1109.1	1521.4	2094.7	3646.0	6113.7
TEMMUZ	406.2	526.2	820.2	1124.9	1549.9	2134.8	3746.9	6460.8
AĞUSTOS	411.7	538.5	840.6	1154.0	1563.4	2171.4	3874.6	6716.6
EYLÜL	424.5	555.9	858.0	1208.8	1599.4	2234.9	4062.1	7033.0
EKİM	436.0	585.4	895.4	1284.5	1716.8	2342.2	4365.3	7566.8
KASIM	446.1	607.3	929.9	1344.1	1755.9	2488.5	4665.7	7903.7
ARALIK	461.7	632.8	947.2	1365.8	1784.7	2767.2	4848.8	8182.5
YILLIK	410.3	539.1	800	1159.6	1561.0	2167.5	3801.0	6447.5
ORTALAMA %		31.4	48.4	45.0	34.6	38.9	75.4	69.6

1978-1979=100

TÜKETİCİ FİYATLARI İNDEKS SAYILARINDAKİ

AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI (%)

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
OCAK		4.2	3.4	5.6	3.2	2.9	6.0	5.5
ŞUBAT	2.3	2.5	1.5	3.3	1.7	2.7	5.4	4.3
MART	2.3	2.0	3.1	4.8	1.3	3.7	7.6	2.5
NİSAN	0.9	1.5	6.2	0.8	0.4	2.1	4.0	3.6
MAYIS	0.3	0.7	4.8	2.4	1.9	4.9	2.4	2.5
HAZİRAN	1.7	1.3	6.5	-0.8	2.4	-0.1	2.2	5.3
TEMMUZ	1.0	1.0	0.9	1.4	1.9	1.9	2.8	5.7
AĞUSTOS	1.4	2.3	2.5	2.6	0.9	1.7	3.4	4.0
EYLÜL	3.1	3.2	2.1	4.7	2.3	2.9	4.8	4.7
EKİM	2.7	5.3	4.4	6.3	7.3	4.8	7.5	7.6
KASIM	2.3	3.7	3.9	4.6	2.3	6.2	6.7	4.5
ARALIK	3.5	4.2	1.9	1.6	1.6	11.2	8.9	3.5

Elde edilen **SOMUT EMSAL** değerlerinin, davaya konu olan taşınmaz için saptanan değerlendirme tarihindeki **OLABİLİR DEĞERLERİ**, taşınmazın mukadder bedelini tayinde kullanılacaktır.

Emsallerden birinin olabilir değeri 22.000(TL/m²) bulunmuş, diğerinin ise 44.600(TL/m²) yani taşınmazımıza göre %50 daha fazla değerde oluşundan hareketle yine 44.600:2 =22.300(TL/m²) 'lık bir değer elde edilmiş ve davaya konu olan taşınmazımızın değeri de 22.000(TL/m²) olarak takdir edilmiştir.

Davacının talebi 20.000(TL/m²) olduğundan ve talebe bağlı kalınma zorunluğu bulunduğundan, değerlendirme 20.000(TL/m²) olarak yapılacaktır.

Bazı dava dosyalarında; önceki yıllara ait bir kamulaştırma bedeline yapılan bedel artırımı itirazına, Mahkeme kararı ile saptanmış ve Yargıtay'ca da onanmış bedelin emsal olarak gösterilmesi suretiyle, şimdiki davadaki taşınmazın bedelinin tespitinde bu emsal değer in esas alınması gerektiği iddialarına rastlanılmaktadır.

Bu tür yargı kararlarının fiyat sabititesi getirici ve bağlayıcı nitelikte bulunmadığı ancak bilirkişiye değerlendirmelerinde katkı sağlayabileceği düşünülmektedir.

Değeri tespit edilecek davaya konu taşınmaza bitişik bir parselin Yargıtayca da onanan değeri Temmuz 1986 tarihi itibariyle 3.500(TL/m²) olarak belirlenmiş ise, taşınmazımızın Şubat 990 itibariyle değerinin tespitinde; bitişik parselin Şubat 990 olabilir değeri,

$$\frac{2379.2}{463.2} \times 3.500 \text{ (TL/M}^2\text{)} = 17.978 \text{ (TL/M}^2\text{)}$$

olarak bulunacaktır. Değer tespitimizde, bu 17.978(TL/m²)'lik değere mutlaka bağlı kalınacağına dair herhangi bir zorunluluk bulunduğu düşünülmemelidir. Zira her iki taşınmazın genişliği, toprak karakteri, meyli,kullanım şekli farklılık arzedebilecek, sadece birbirine bitişik olmaktan başka hiçbir benzer özelliği bulunmayabilecektir.

İndeksin kullanımı ile ilgili bir başka örnek üzerinde duralım.

Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer ile, ilk bilirkişi kurulunca biçilen değer arasında bir mislini aşan önemli bir oransızlığın bulunması halinde, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurullarınca keşifler yapılmaktadır. Şu halde 1 misli aşmaması halinde, ikinci bir bilirkişi kurulu oluşturularak değer tespitine yönelinmesi gerekmemektedir.

Bir misli aşp aşmadığı ise ancak indeks kullanılmak suretiyle tespit olunmak durumundadır.

Kıymet takdir komisyonu bir taşınmaza Nisan 989 tarihinde 5.000(TL/m²) değer takdir etmiştir.

Birinci bilirkişi kurulu Haziran 990 değerlendirmesi olarak bu taşınmaza 11.000(TL/m²) değer biçmişse, kıymet takdir komisyonunun verdiği değer bir mislini aşan bir değer vermiş olacağından, ikinci bir bilirkişi kurulunun görevlendirilmesinin kaçınılmaz olduğu iddia edilebilecektir.

Halbuki kıymet takdir komisyonu Nisan 989 tarihindeki 5.000 TL/m²'lık değerinin, Haziran 990 tarihindeki olabilir değeri:

$$\frac{2622.2}{1543.0} \times 5.000(\text{TL}/\text{M}^2) = 8.497(\text{TL}/\text{M}^2) \text{ dir. Birinci bilirkişi}$$

kurulu 11.000 TL/m² değer biçmekle 8.497(TL/m²)'nin bir mislini aşmamış olmaktadır.

Kanımda bu tür yanlışların önlenmesi için gerçek artış değerini bulunmasında indeks kullanılmalıdır. Her nedende bu pek üzerinde durulmayan konu çok önem arz etmekte. fuzulen ikinci keşifler yapılması yoluyla davaların uzaması sonucu yaratılmış olmaktadır.

Burada ilginç karşılanacak bir örnek üzerinde duralım. Karayolları Genel Müdürlüğünce 16.3.1976 tarihinde yapılan kamulaştırmanın, mal sahibine tebliğ olunamadığı, 29.9.1989 olan dava tarihinin esas alınarak değerlendirme yapıldığı bir örnekte, kamulaştırma bedeli 10(kuruş/m²)'tur. 1963 yılında ve 1981 yılında 100 ile başlayan indekste yapılan hesaplama sonucu 10 kuruşluk değer 176 misli artış gösterdiği tespit edilmiştir. İlk bilirkişi kurulunun 1989 birim fiyatları ile 10 kuruşluk değeri misliyle aşması pek doğaldır fakat kaç misli bir değer biçtiği ise indeks kullanımı ile ölçümlenmiş olmaktadır.

Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer ile, ilk bilirkişi kurulunca biçilen değer arasında bir mislini aşan önemli bir oransızlık bulunmaması halinde ikinci bir keşif yapılamayacağı, sonucu çıkan Yargıtay kararı bir örneği aşağıdadır.

T.C.
YARGITAY
5. Hukuk Dairesi
Esas No: 20156
Karar No: 6665

(YARGITAY KARARI)

MAHKEMESİ : Yenimahalle Asliye 4.Hukuk Hakimliği
TARİHİ : 5.7.1989
NUMARASI : 725-479

DAVACI : Feride Aksoy ve Vek Av.- Orhan Demirbaran
DAVALI : Karayolları Genel Müd.Y. k. Av. Ertekin Ertuğ
Taraflar arasındaki kamulaştırma değerine itiraz davasından dolayı yapılan yargılama sonunda:Kamulaştırma değerinin artırılmasına dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup gereği görüşülüp düşünüldü.

-KARAR-

Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Alınan raporlar yasa hükümlerine uygundur.

Taşınmaz malın tarım arazisi niteliğinde kabulü ile olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinden bilimsel yolla değerinin saptanması doğru olduğu gibi kamulaştırma parasının artırılmasına karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak:

Kamulaştırma kanununun 15/11 maddesine göre birden fazla keşif yapılmak için kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer ile ilk bilirkişi kurulunca biçilen değer arasında bir mislini aşan önemli oransızlık bulunması gerekir. İlk bilirkişi kurulunca açıklanan değer bu şekilde bir oransızlık göstermediği halde gereği olmadan yeniden keşifler yapılarak daha az değer biçen rapora göre eksik artırma yapılması doğru değilse/davacının temyizi olmadığından bozma sebebi sayılmamıştır.

Davalı idare vekilinin temyiz itirazı yerinde görülmediğinden hükmün ONAYLANMASINA 5.3.1990 gününde oybirliği ile karar verildi.

Başkan Üye Üye Üye Üye
A.H.Karahacıoğlu A.Öğütçü A.C.Göğüş N.Yakupoğlu M.A.Seiçuk

3. YAPI

Yapılarda değer tespiti maliyet yöntemine göre yapılır. Her yıl Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen yapı maliyet birim fiyatlarının değerlendirilmesi ile o yapının cins ve özellikleri dikkate alınarak değeri bulunur.

Bu değerden; o yapının yapıldığı yıldan, değerlendirme yapıldığı yıla kadar geçen zaman içindeki yıpranma payı karşılığı bedel düşülerek taşınmazın değeri tespit edilir.

Değerlendirme yapılacak konut, kömürlük, hangar v.b. gibi yapıların herbirinin değeri ayrı ayrı bulunur. Bunların kapladıkları arsanın değeri ayrıca hesap edilerek, yapı bedeline ilave edilir.

Kamulaştırılan yapıların kamulaştırma yapan kurum tarafından yıkılması halinde çıkan enkazın eski mal sahibince alınması mecburiyeti bulunmamaktadır.

Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 25.11.971 t.E:8465, K: 9917 sayılı kararı ile, kamulaştırılan yapıların kalıntısını alması mal sahibinden istenemez, hükmünü getirmiştir.

Kanımızca bu hüküm ağaç enkazları için de geçerli addolunmalıdır.

Kıymet takdir komisyonu kamulaştırma yapan kurumun da istemi doğrultusunda kıymet takdir bedeline enkaz bedelini ilave etmeyip enkazın mal sahibine ait olduğunu belirlemişse, mal sahibi kamulaştırma duyurusu sırasında bu hususa ait tebligata rağmen herhangi bir itirazda bulunmamışsa, bilirkişiler saptadıkları toplam değerden enkaz bedelini düşeceklerdir.

Şu halde enkaz mal sahibine bırakılmışsa saptanan kamulaştırma değerinden enkaz bedeli düşülecektir.

Enkazın mal sahibine bırakılması halinde, bu kalıntının bulunduğu yerden başka bir yere taşınması ile ilgili taşıma giderlerinin hesap edilerek mal sahibine ayrıca ödenmesine dair 5. Hukuk Dairesi 24.6.971 t.E:4992, K: 5930 sayılı kararı mevcuttur. Taşınmanın en yakın bir yere yapılması gerektiğine dair 24.6.972 t.E:9142, K: 5930 sayı ile ayrıca yargı kararları bulunmaktadır.

3.1. MUHTELİF YAPILAR

Aşağıda 1978 yılı değerlerine göre bir yapı maliyeti örneği verilmektedir. Aşınma oranları, yapıların yaşlarının soruşturma ve gözlem sonucu tespit edilmesi ile, o tarihte geçerli olan cetveldeki aşınma değerlerine göre ele alınmıştır.

Arsası 300(m²) olan ve 120(TL/m²) arsa bedeli takdir olunan taşınmaz üzerindeki yapıların değerlendirilmesi ile,

Cinsi	Miktarı	Fiyatı	Tutarı	Yaşı	Aşınma %	(TL.)	(TL.)
Ev (tuğla)	80(m ²)	1200(TL/m ²)	96.000	35	35	33.600	62.400
Kömürlük (kerpiç)	40(m ²)	400(TL/m ²)	16.000	30	35	5.600	10.400
Hangar	20(m ²)	400(TL/m ²)	8.000	18	29	2.320	5.680
Bahçe duvarı (taş)	36(m ²)	600(TL/m ²)	21.600	15	10	2.160	19.440
						+	97.920

$$\text{Arsa bedeli} = 300(\text{m}^2) \times 120(\text{TL}/\text{m}^2) = + 36.000$$
$$\text{Toplam değer (TL)} = 133.920$$

Arsası 245.77(m²) ve üzerindeki yapılarda aşınma oranı %8 olan bir parseldeki taşınmazların 1989 birim fiyatları ile değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

Cinsi	(m ²)	(TL/m ²)	(TL.)
Bina(konut)	162.75	x 250.000 x 0.92 =	37.432.509
Beton teras	9.00	x 133.650 x 0.92 =	1.106.622
Beton plato	24.70	x 35.000 x 0.92 =	864.500
Tretuvar	33.50	x 20.000 x 0.92 =	616.400
Tel çit	72.80 mt	x 40.000 x 0.92 =	<u>± 2.679.040</u>
			42.699.000

Arsa bedeli 245.77(m²)x 50.000 (TL//m²) ± 12.288.500

Toplam (TL) 54.987.500

**AŞINMA PAYLARINA
İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL
(Rehber Md. 25)***

(%)

YAŞI	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75-
İNŞAATIN NEVİ										
Çelik karkas, Betonarme karkas	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma kagir, Y. yarı kagir	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı, gecekondü	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

3.2. TARIMSAL YAPILAR

Tarımsal inşaatlarda kullanılan yapı elemanları ile ilgili bazı genel bilgilere değinelim.

Temel derinliği	: 80-120(cm.)
Temel genişliği	: 50 (cm.) kazıda, 10+50+10= 70 (cm.)
Zemin	: sert ise demirsiz,kumlu ise demirli beton
Göbeton (10cm.)	: Taş blokaj (10-15 cm) üzerine

	Taş	Tuğla	Biriket	Kerpiç
Duvar kalınlığı	: 30(cm.)	1,5(Ad.)	10(cm.) 15(cm.) 20(cm.)	60cm.
1(m ³)'te miktar	: 1.2-1.3(m ³)	525(Ad.)	130(Ad.) 90(Ad.) 60(Ad.)	
Kolon (30x30)	: 3-4(mt.)'de bir atılır.			
Hatıl (20x30)	: temel üstü ve çatı altı çepeçevre.			
Lento (20x30)	: kapı ve pencere üzeri.			
1(m ³) duvarda	: 0.150-0.200(m ³) harç kullanılır.			
1(m ²) çatıda	: 17(Ad.) Marsilya veya 60(Ad.) yerli kiremit			
Her(Mt.)'sinde	: 3Ad. " veya 4 " " mahya			
Binanın eni 5 (Mt.)ise	: (izdüşüm alanı x 0.060)m ³ kereste			
Binanın eni 5-10(Mt.)ise	: " " x 0.080)m ³ "			
1 m ² çatı alanı için	: 0.5 Kg. çivi			
6'lık demirin 1(Mt.) ağı.	: 0.222 Kg.			
8'lik " " "	: 0.395 "			
10'lık " " "	: 0.617 "			
12'lik " " "	: 0.888 "			
14'lük " " "	: 1.208 "			

Bu esaslar içinde yapılan değerlendirme sonucu (10x20 Mt) ebadında bir ahır inşaatının keşfi aşağıdaki gibi olacaktır.

METRAJ VE KEŞİF ÖZETİ CETVELİ

Sıra nu.	Malzeme	Birimi	miktarı	Fiyatı (TL)	Tutarı(TL)
	Top.hafriyatı	m ³	35.168		
	Taş	"	65.760		
	Kum	"	43.320		
	Çakıl	"	22.960		
	Çimento	torba	196		
	Kireç	Kg.	3.184		
	Kereste	m ³	18.480		
	Tuğla	Ad.	23.520		
	Kiremit	"	4.250		
	Mahya	"	63		
	Çivi	Kg.	125		
	Demir	"	221.20		
	Etriye	"	186.48		
	Demirboru	Mt.	138		
	Zincir	"	60		

Sıra nu.	Malzeme	Birimi	Miktarı	Fiyatı (TL)	Tutarı(TL)
	Kapı, pencere	m ²	20		
	Cam	m ²	8		
	Baca büzü	Ad.	3		
	İşçilik				
	Elektrik tesisatı				
	Su tesisatı				

TOPLAM

3.3. SERA YAPI ELEMANLARI

Tarımsal yapılar içinde de incelenebilecek olan seraları, değişik bir örnek olması bakımından ayrı bir kısımda ele almayı düşündük.

Burada da, sera yapı elemanları tespit edilerek birim fiyatları ile çarpılarak değer takdirinde bulunulacak ve yine maliyet yöntemi kullanılacaktır.

Prof.Dr.Atilla Günay'ın (Sera tanımı, inşası ve kliması) isimli kitabından yararlanarak tarafımızdan hazırlanan(Ankara İli Sera Olanakları) isimli yayından alıntı olarak, T.Z.D.Kurumunca satılan 2'li 1 ünite (12.80 x 30) ebadında ve 2.30 (Mt.) yüksekliğinde çelik konstrüksüyon bir seranın, yapılan metrajına dayalı tesis maliyeti ve diğer giderleri 1982 yılı itibariyle tabloda gösterilmektedir.

	Miktarı	Birimi	Fiyatı (TL)	Toplam(TL)
Çelik konstrüksüyon	1	Ad.	1.200.000	1.200.000
Cam (0.4cm)	550	m ²	1.400	770.000
Toprak hafriyatı	57.690	m ³	422	24.345
Beton (150 Dz)	12.153	"	3.117	37.880
B.A.Kalıbı	20.52	m ²	595	12.209
Su tesisatı		Ad.		48.600
Elektrik tesisatı		m ²		51.410
Vantilasyon	4	Mt.	2.000	8.000
Kazan	8.179	m ²	15.000	122.685
Boru	972	m ²	620	602.640
Nipel,vana v.s.				36.410
Kazan dairesi	10	m ²	4.000	40.000
Kömür deposu	10	m ²	4.000	40.000
Malzeme deposu	4		4.000	16.000
Boya,macun	100		272	27.200
Montaj				126.000
Nakliye				+ 16.621
				<u>3.180.000</u>

Demirbaş giderleri	98.400
Tesis amortismanı(% 2)	63.600
Pulluk,tapan,pülverizatör amortismanı(% 5)	3.605
Yönetim gid.(yıllık gelir 503.000 x 3/100)	+ 15.090
Toplam maliyet	<u>3.360.695</u>

4. SU KAYNAKLARI

Taşınmaz içinde herhangi bir su kaynağı bulunuyorsa, taşınmazın değerlendirilmesinde, bu su kaynağının halihazır durumu dikkate alınarak, kamulaştırma bedelinde bir fazlalık yaratıp yaratmayacağı, bir fazlalık yaratıyor ise, bu miktarın kamulaştırma bedeline ilave edilmesi gerekir. Ancak bunun uygulanabilmesi için taşınmazın değerinin, emsal karşılaştırması suretiyle yani piyasa (pazar) değeri yöntemine göre çıplak alan olarak tespit edilmiş bulunması zorunludur. Böylesi bir uygulama, içinde su kaynağı olan ve değeri emsal karşılaştırması suretiyle piyasa değeri yöntemine göre bulunan bir **arsa** için olabileceği gibi, yine emsal karşılaştırması ile piyasa değeri yöntemine göre değeri tespit edilen **tarla** vasfındaki bir taşınmaz için de mümkün olabilecektir.

Ancak tarla vasfındaki taşınmazın değeri; üzerinde ekli, dikili ürünlerin gelirin'e göre gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile hesap edilmişse ve bu su kaynağından elde edilen suyun bu ürünlerin üretimlerinde kullanılması sonucu sağladığı verim artışı gelir hesabında dikkate alınmışsa, ayrıca su kaynağı bedeli, taşınmaz için saptanan değere ilave edilemeyecektir.

4.1. KUYU,ARTEZYEN,BENT,KANAL

Yargıtay 5.Hukuk Dairesi 15.1.1974 t.E: 26, K:186 sayılı kararı ile;(Taşınmaz mal içinde artezyen kuyusu bulunan ve sulu tarla olarak kabul edilip ona göre değer biçilmiş olmasına göre tarlaya takdir edilen bu değer suyunun elde edilen faydayı, diğer bir deyimle suyun tarlaya sağladığı değer artışını da kapsadığı tabiidir. Bu itibarla kuyunun inşaat maliyetinden ayrı olarak suyun gelirinin de hesap edilerek kamulaştırma bedeline ilavesi doğru bulunmamıştır) hükmünü getirmiştir.

Bu karara göre, içinde artezyen kuyusu bulunan bir taşınmazda sulu ziraat yapıldığı ve üretimde kullanılan suyun bu artezyen kuyusundan temin edildiği kabul edilerek gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre değer biçilmesi halinde, bu değere ayrıca (suyun gelirinin) ilave edilemeyeceği sonucuna varılmaktadır. Burada sadece, artezyen kuyusunun tesis inşaat gideri, maliyet hesaplarına dahil edilebilecektir. Eğer taşınmazın değeri; gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre değil de, emsallerden yararlanarak piyasa değeri yöntemine göre saptanmış olsaydı, bu takdirde bu

değere (suyun geliri) ve (artezyen kuyusu maliyet değeri) ilave edilebilecek idi. Şu halde taşınmazın değerinin tespitinde piyasa değeri yöntemi kullanılmış ise, taşınmazın içindeki kuyu, bent, kanal gibi sulama tesislerinin maliyetleri tespit edilerek, piyasa değeri yöntemi ile bulunan değere, **ilave** edilecektir.

Su kaynağı taşınmazın dışında olup, bent tutmak suretiyle kanallarla getirilerek kullanılmış ve suyun üretimdeki katkısı gelirlerin kapitalize edilmesi suretiyle değerlendirilmiş ise, bent ve kanalların sağladığı fayda unsuru için ayrıca kamulaştırma bedeli ilave edilemez.

Özetlemek gerekirse:

1) taşınmaz içindeki, örneğin bir artezyen kuyusundan elde edilen suyun, o taşınmazdaki tarımsal üretimde kullanıldığının kabulü ile bir değer tespitinde bulunulmuş ise, bulunan bu değere ayrıca (suyun geliri) ilave edilemeyecek sadece artezyen kuyusunun (tesis maliyeti) ilave edilecek.

2) taşınmazın, içinde artezyen kuyusu olduğu dikkate alınmadan, emsallere göre değerinin tespiti yapılmış ise bu takdirde (suyun geliri) ve (tesis maliyeti) bu değere ilave edilecektir.

Sahip olunulan taşınmazın dışındaki bir su kaynağının kamulaştırılması halinde, bu kamulaştırma sonucu zarar görülmüş ise, bu takdirde tazminat istemi ile Danıştay'a başvurulabilecektir. (5.Hukuk Dairesi 21.2.1975 t.E:14489, K:4824 S. karar)

Aynı şekilde 5.Hukuk Dairesi 4.7.1957 t.E:3329, K:3837 sayılı karar ile, (Devlet Su İşleri tarafından açılan artezyen kuyusu dolayısıyla tazminat istenemez) hükmü getirmiştir.

4.2. SU KAYNAĞI

Sadece (SU KAYNAĞI)'nın, yani içinde bulunduğu taşınmaza ihtiyaç olmaksızın kamulaştırılmasına karar verilmiş ise, bu takdirde (su kaynağının geliri) ile (taşınmazın değerini) birbirinden ayırmak gerekir.

Su kaynağının gelirinin bulunabilmesi, su kaynağının kamulaştırma sırasındaki halihazır kullanım durumunun saptanmasını gerektirmektedir.

Su kaynağının halihazır kullanım durumu itibarıyla sadece içinde bulunduğu taşınmazı sulayabilme kapasitesinde olduğu tespit edilmiş ise, bu takdirde; suyun tarımda kullanılması ile elde edilecek gelirden, suyun kullanılmadığı durumda aynı üründen elde edilecek gelir çıkarılacak ve suyun o üründeki veya ürünlerdeki gelir artırım payı yani katkısı elde edilecektir. Elde edilen bu sulama faktöründen kaynaklanan farkın kapitalize edilmesi sonucu su kaynağının değeri tespit edilmiş olunacaktır.

Su kaynağının halihazır kullanım durumu itibarıyla içinde bulunduğu taşınmazın su ihtiyacını sağladıktan başka homşu tarlaların da su ihtiyacını temin etmekte olduğu ve bunun karşılığında

su kaynağı sahibine bir gelir temin edildiği tespit edilmiş ise, bu takdirde;

a) kendi tarlasının sulanması ile elde ettiği gelir farkı ile,

b) komşu tarlaların sulanması karşılığı elde ettiği su geliri, toplanarak, kapitalize edilecek ve su kaynağının değeri böylece bulunacaktır.

Her iki durumda da o su kaynağının sulama kapasitesinin bilimsel olarak, örneğin 5(1t/sn)'lik bir kapasiteye sahip ise 50 dekar araziye sulayabileceği belirlenerek değer tespitinde bulunulması önem taşımaktadır.

4.3. DALYANLAR

Genel olarak dalyanlara emsal bularak değer tespiti yapılabilmesi imkanı olamamaktadır.

Gelirine göre değer biçilmesi esas alınmak suretiyle, dalyanlarda gelir gider farkı olan rantın kapitalize edilmesi yöntemi uygulanacaktır.

Dalyana geliri hesap edilerek değer biçilmesi halinde ayrıca av gereçleri için bir değer biçilemez.

Bu konuda Yargıtay 5.Hukuk Dalresi 11.7.1975 t.E: 5303 ve K: 12331 sayılı karar ile;

(Kabule göre idarece yalnız dalyan yeri kamulaştırılmıştır. Dalyanda kullanılan ağ ve çapa gibi malzemelerin de idarece kamulaştırılması istenilemez. Kaldı ki bilirkişilerce dalyandan elde edilecek gelire göre değer takdir edilmiştir.

Dalyan yeri olmadan bu gelirin elde edilmesi mümkün olamayacağı gibi ağ, çapa vesaire gibi malzeme olmadan da balık ürünü elde edilemeyeceği cihetle, hesap edilen bu gelirden dalyan bedeli gibi malzeme bedeli de dahil bulunduğundan, dalyan bedelinden ayrı olarak malzeme bedeline de hükümlenmesi doğru bulunmamıştır.)

şeklinde bir hükme varmıştır.

Eğer dalyanda kayık, çekek ve muhafaza yeri, sundurma, depolama v.b. tesisler var ise bunların maliyetleri çıkarılarak bulunan bedele ilave edilecektir.

Tarla balıkçılığı yapılan alanlarda da dalyanlardaki gibi değer tespit yöntemi uygulanması gerektiği düşünülmektedir.

5. KUM, TAŞ VE MADEN OCAKLARI

Bu tür ocakların işletilebilmesi ruhsat alınmış olunmasına ve ruhsat süresinin dolmamış bulunmasına bağlıdır.

Eğer bu tür tesisler; baraj, göl gibi kurulacak tesislerden ötürü çalışamaz duruma gelirse, hak sahiplerine tazminat ödenmesi gerekecektir.

Kamulaştırma gününde kum ocağı olarak işletildiğine dair kanıt ve belge olmayan yer için kum ocağı diye değer biçilemez. (5. Hukuk Dairesi 10.4.1986 t. E. 3320. K:4631)

Aşağıda kum ocakları ile ilgili Yargıtay kararları sunulmaktadır.

5.H.D.

E: 1649

K: 2009

G: 14.3.1978

ÖZÜ: Dava konusu taşınmaz kum ocağı olarak işletilmesi için mal sahibince ruhsat alınmışsa da halen kum ocağı olarak kullanılmadığı ve bir tesis yapılmadığı için tarla durumunda olup emsal tarla niteliğinde olduğundan taşınmaza emsal olamayacağı kabul edilemez.

1- Dava konusu taşınmaz malın kum ocağı olarak işletilmesi mal sahibi tarafından ruhsat alınmış ise de halen kum ocağı olarak işletilmediği ve bu yolda bir tesis yapılmadığı taşınmaz malın tarla durumunda bulunduğu takdir kıymet komisyonu raporu ve bilirkişi raporlarından anlaşılmaktadır. Bu nedenlerle bilirkişilerce incelenen emsalın tarla niteliğinde olduğundan taşınmaz mala emsal olmayacağına kabul edilmemesi doğru bulunmamıştır.

Esasen dava konusu yerin 24.6.1974 tarihinde 25.000 lira bedelle satın alındığı bilahere 28.4.1975 tarihinde de yarı hissesinin 12.500 liraya satılmış bulunduğu kıymet takdir komisyonu raporunda belirtilmiş olmasına göre bu satışlar tapu kayıtlarıyla tevsik edildikten sonra somut emsal olarak alınıp kamulaştırma tarihine nazaran arada geçen zaman içindeki fiyat farkları gözönünde tutulmak suretiyle bir değer biçilmesi gerekir.

2- Diğer taraftan gelire göre değer biçilmesi halinde yukarıda açıklanan nedenlerle ve taşınmaz malın halihazır durumu esas alınarak tarım arazisi olarak gelirinin hesaplanması lazımdır.

Hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle **BOZULMASINA**

5.H.D.
E: 1979/7484
K: 1980/559
G: 29.1.1980

ÖZÜ: Kamulaştırma günü alınan kum ocağı işletme ruhsatı o yerin kum ocağı olarak kabulüne yeter değildir.

İdare tarafından açılan tenkis davasında münhasıran vergi değerine dayanılmış olmasına göre bu davanın reddinden dolayı davalılar lehine vekalet ücreti takdir edilmemesinde isabetsizlik bulunmadığından Naciye Caner vekilinin temyiz itirazları yerinde olmadığından reddine diğer mal sahipleri ile idarenin temyizine gelinece:

Dava konusu taşınmaz mal tapuda tarla olarak kayıtlı olduğu gibi halende üzeri bir metre kalınlığında toprakla kaplı tarım arazisi durumunda olup henüz kum ocağı olarak işletilmediği davada mevcut belgelerden anlaşılmaktadır. Her ne kadar kumocağı için ruhsat kararı verilmişse de bu ruhsatta kamulaştırma günü alınmıştır. 6830 sayılı İstimlak Kanununun 11/4 ncü maddesinde belirtildiği üzere taşınmaz malın geliri kamulaştırma günündeki durumu ve o tarihteki kullanılış şekline göre tespit olunur. Bu nedenlerle dava konusu yerin bir kısmının altında kum tabakası bulunması o kısma kum ocağı olarak değer takdir edilmesini gerektirmez.

Ayrıca taraflar emsal göstermediğine göre mahkemece tapu sicil muhafızlığına müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazın bulunduğu yerde veya başka bölgelerde kamulaştırmadan önce yapılan satışlara ait emsal kayıtlarının celbedilmesi ve bu şekilde de emsal bulunmadığı takdirde arazinin geliri hesabedilmek suretiyle bir değer biçilmesi icabederken tarım arazisi olarak kabul edilen kısım içinde ne emsale ne de gelire dayanılmadan değer biçilmesi doğru değildir.

Hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle **BOZULMASINA**

5.H.D.
E: 471
K: 1761
G: 7.3.1978

ÖZÜ: Tarla olarak kayıtlı ve öylece kullanılan, taşınmaz malın alt tabakalarında kum bulunması, bu yerin kum ocağı olarak kabulünü gerektirmez.

Gelire nazaran değer takdir edilmiş olmasına göre taşınmaz malın halihazır durumuna ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği gelir hesap edilerek değer biçilmesi icabeder. 11 inci maddenin 5 inci fıkrasında belirtildiği üzere taşınmazın ilerde dşnlen kullanma Şekillerine göre getireceği gelir de kıymet takdirinde nazara alınamaz. Dava konusu yer ise tapuda tarla olarak kayıtlı olduğu gibi, halen de tarım arazisi olarak kullanıldığı ve kum ocağına ait bir tesis ve işletme mevcut olmadığı bilirkişi raporları münderecatından anlaşılmaktadır. Taşınmaz malın alt tabakalarında kum bulunması, bunun kum ocağı olarak kabulüne ve böylece mutasavver kullanma Şekline göre değer takdir olunması kunun hükümlerine aykırıdır. Bu nedenlerle tarım arazisi olarak hesap edilen gelirine nazaran değer biçilmesi gerekir.

Hükmün açıklanan nedenlerle **BOZULMASINA.**

6. DEğİRMENLER

Değirmen, fabrika ve atelye gibi ticari işletmelerde değer tespitine biraz daha farklı bakmak gerekmektedir.

Örneğin bir değirmenin; kapladığı alandaki arsa değeri ile, binasının maliyet değeri toplanmak suretiyle bulunacak değer o değirmenin gerçek değerini vermeyecektir. Zira binada değirmen gibi herhangi bir ticari amaçlı işletme bulunmasaydı da yine bu Şekil bir değerlendirme yapılacak idi. Şu halde binanın kullanım Şekli ve bir üretimde kullanılması durumunda bu gelirin saptanması yoluyla binaya gelirine göre bir değer biçilmesi gerekecektir.

Binaya gelirine göre değer biçilmişe, bu değer içine bina bedeli, su arķı ve diğer mütemmim cüzlerin de gireceği (5. Hukuk Dairesi 11.5.1976 t. E: 5546, K:5398) kararı ile belirlenmektedir.

Eğer büyükçe bir alan içinde hem tarımsal faaliyette bulunuyor ve hem de bir bölümünde kurulu bir tesiste ticari bir faaliyet yapılıyor ise; tüm alandan, tesisin kapladığı alan çıkarıldığında kalan alandaki tarımsal faaliyet türüne göre bu kısım için gelir yöntemine göre bir değer tespiti yapılacaktır. Diğer kısımda bulunan binadaki ticari faaliyet türüne göre yine gelir yöntemine göre bir değer tespiti yapılacağından, bulunan değere, tesisin kapladığı kısımdaki alanın da dahil olduğu kabul edilecektir. Bu konudaki (5. Hukuk Dairesi 20.2.1976 t. E: 13285, K:1868) sayılı kararında;

(Ancak ticari işletme büyük yüzölçümlü bir tarlanın bir kısmında yerleşmiş ise, tarlaya değer biçerken, işletmenin gelirine göre biçilen değeri içinde zeminin karşılığı da yer aldığından bu zeminin yüzölçümü çıkarıldıktan sonra geriye kalan tarlanın bedeli tespit edilmelidir.

hükmü verilmiştir.

SU DEĞİRMENİ GELİR-GİDER TABLOSU (.....YILI)

GİDER UNSURLARI	(TL)	GELİR UNSURLARI	(TL)
1) Yıllık tamir ve bakım giderleri		1) Üretilen	
a) Ark		Un (.....kgx.....TL)	
b) Bina		Bulgur (.....kgx.....TL)	
c) Taş		Kırma (.....kgx.....TL)	
2) Daimi ve geçici işçi üc.		2) Üretilen mal karşılığı olarak değirmen sahibine, para yerine verilen malların parasal değeri (Un, Bulgur, Kırma).....Kg x.....TL.	
3) Vergi, sigorta			
TOPLAM		
4) Yön. Gid. toplamının % 3'ü			
5) Giderler yıllık faizi (% 9)			
6) Ark, bina, taş için 1 yıllık amortisman karşılığı			
TOPLAM	+ _____	TOPLAM:	+ _____

Gelir gider farkının kapitalize edilmesiyle, değirmenin değeri tespit edilir.

Motor gücü ile çalışan işletmelerde motor ve makina aksamının sökülüp bir başka yerde değerlendirilme olanağı bulunduğundan bunların bedeli kamulaştırma değerine ilave edilmemelidir.

7. KAMU TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİT TAŞINMAZLAR

2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 30. maddesi:

(Kamu tüzel kişiliklerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi tarafından kamulaştırılamaz.)

hükmünü getirmiştir.

Bu madde;

(taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur)

şeklinde devam etmekte ve diğer hususlara açıklık getirmektedir.

VIII

RAPOR ÖRNEKLERİ

Kamulaştırma davaları; bedel artırılması (tezyid-i bedel), ya da bedel eksiltilmesi (tenkis-i bedel) istemi ile açılmaktadır.

Kamulaştırma ve irtifak hakkı tesisi ile ilgili kısımlarda verilen bilgiler, o konulara ait rapor örneklerinde de kullanılacak özellikte olarak kaleme alınmış ve aşağıdaki konular işlenmiş idi.

Kamulaştırma türü	kalan kısımda	
- kısmi	artış	arazi
- kısmi	eksiliş	arazi, arsa
- irtifak (yerüstü)	-	arazi, arsa
- irtifak (yeraltı) (2 ve 99 yıl)	-	arazi

1- KAMULAŞTIRMA VE İRTİFAK

Bu kısımda;

- kısmi	-	arazi
- kısmi ve kalan 2 nci kısmın kam.	eksiliş	arazi
- irtifak (yeraltı)	-	arsa
- irtifak (yerüstü) (+ plon yeri)	-	arazi
- kısmi (Tezyid ve tenkis)	-	arazi

- | | | |
|--|---|-------|
| - irtifak (yer altı)
(Tezyid ve tenkis) | - | arazi |
| - tam | - | arsa |

ile ilgili rapor örnekleri verilmektedir. Verilen bu örneklerden ilki farklı bir maliyet değerine göre yapılmıştır. Sonraki arsa ile ilgili rapor örneğinin ise bazı kısımlarına ait eleştirilere, (karşı rapor) örnekleri içinde yer verilmektedir.

Ayrıca ilgili kısımda, (yapılar) için de örnekler verilmiş idi.

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HAKİMLİĞİNE

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 1989/884
DAVACI : Ahmet Akkayalı
DAVACI VEKİLİ :
DAVALI : Karayolları Genel Müdürlüğü
DAVALI VEKİLİ :
DAVA KONUSU : KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN ARTIRILMASI

Yukarıda dosya numarası ve tarafları belirtilen kamulaştırma bedelinin artırılması davasında Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden belirlenen gün ve saatte Sayın Hakim ve diğer ilgililerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilerek, taşınmazın konumu ve yapısal özellikleri hakkında gerekli incelemeler yapıldıktan sonra 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası Hükümleri gereğince dosya içindeki gerekli inceleme ve araştırmalar tarafımızdan yapıldıktan sonra gerekli notlar alınarak raporumuzu aşağıdaki şekilde düzenlemiş bulunmaktayız.

I- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Dava konusu ve taşınmaz; Gerede-Ankara Çevre Otoyolu inşaatı nedeniyle Karayolları Genel Müdürlüğünün, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 23.1.1989 gün ve 1989/19 sayılı Kamu Yararı Kararına dayanılarak Karayolları Genel Müdürlüğü adına

kamulaştırılmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, dava konusu taşınmazın kamulaştırıldığına dair tebligat 8.11.1989 tarihinde davacılara noter kanalıyla tebliğ edilmiştir.

Kıymet Takdir Komisyonunun 23.1.1989 tarihli raporuna göre taşınmazların zemin m²'sine 4.000. TL olmak üzere taşınmaz için toplam 116.000.000.- TL takdir etmiştir.

Davacı vekili ise 27.11.1989 tarihli dava dilekçesinde Kıymet Takdir Komisyonunun takdir etmiş olduğu bedeli düşük bulup, itiraz etmekte ve taşınmazın zemin m²'si 30.000 TL olmak üzere toplam 870.000.000 TL talep etmekte ve kamulaştırma ile ödenen bedel düşüldükten sonra geriye kalan 754.000.000.- TL kendilerine yasal faizi ile ödenmesini talep ve dava etmektedir.

Kurulumuz kamulaştırma tarihi ile TEBLİGAT tarihi arasındaki sürenin bir yılı GEÇMEMİŞ olması nedeniyle, değerlendirmeye esas olarak KAMULAŞTIRMA tarihi olan 23.1.1989 tarihini almıştır.

II- TAŞINMAZIN YERİ-MEVKİ-CİNSİ VE YÜZÖLÇÜMÜ:

Dosyada mevcut Tapu Sicil Müdürlüğü'nün kayıtlarına göre taşınmaza ait bilgiler şöyledir.

İLÇESİ : YENİMAHALLE
KÖYÜ : Elvan
MEVKİİ : Belpınarı
PARSEL NO : 375
CİNSİ : Dava konusu taşınmaz tapu kaydına göre (tarla)'dır.

Kıymet Takdir Komisyonu da taşınmazı değerlendirirken (tarım arazisi) olarak değerlendirilmiştir.

Bakanlar Kurulu Kararına göre bir arazinin arsa niteliğinde olabilmesi için Belediye sınırlar içerisinde bulunması, Belediye imar planı geçmiş, parsellasyon yapılmış 1/5000 ölçekten daha küçük haritaların çıkarılmış ve tarımsal faaliyetin yapılmıyor olması gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden yukarıda arsa özelliğini kazandıran koşulların olmadığı ve keşif esnasında da yaptığımız incelemeler sonucu dava konusu taşınmazın tarımsal amaçla kullanıldığı saptandığından taşınmazın (tarım arazisi) olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır. Bu nedenle 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin 3. fıkrası (f) bendi gereğince taşınmazın mevki ve özelliklerine göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin hesaplanması yoluyla değer takdir edilecektir.

YÜZÖLÇÜMÜ: Taşınmazın tamamı 34.000 m² olup, bunun 29.000 m² 'si kamulaştırılmış, davacının hissesi(tam)'dır.

III- TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI:

Ülkemizde arazi sahiplerinin yıllardan beri vergi beyanlarında arazilerinin gerçek değerinin çok altında beyanda buldukları bir gerçektir. Ancak son yıllarda kamulaştırma olabilir düşüncesi de göz önüne alınarak bazı arazi sahiplerinde gerçek değer üstünde vergi beyan etmektedir.

Bundan dolayı Kurulumuz vergi beyanını taşınmazın değerlendirilmesinde dikkate almamıştır.

IV- KAMULAŞTIRMADAN DOLAYI TAŞINMAZDAKİ DEĞER ARTIŞI VEYA AZALIŞI:

Dava konusu taşınmaz 34.000 m² olup, bunun 29.000 m² 'si kamulaştırılmıştır. Raporumuzun II. bölümünde de belirtildiği gibi taşınmaz tarım arazisi niteliğindedir. Kamulaştırmadan dolayı geriye kalan kısımda tarımsal faaliyet yönünden herhangi bir değer artışı veya azalışı söz konusu değildir.

V- TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

A- TAŞINMAZIN DEĞERİNİ TARIMSAL YÖNDEN ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

Dava konusu taşınmaz kumlu, tınlı bünyede olup, verimliliği artıran organik maddece zengin, su tutma kapasitesi iyi, alkalilik ve tuzluluk sorunu olmayan, topografik yönden tarıma oldukça elverişli bir yapıdadır. Orta Anadolu bölgesine düşen yıllık yağış miktarının çok üstünde yağış almasından dolayı taşınmaz üzerinde nadas söz konusu olmayıp çok fazla su istemeyen bütün kültür bitkileri rahatlıkla yetiştirebilecek özelliktedir. .

Son yıllarda Türk tarımında mekanizasyondaki gelişme ve bilinçli girdi kullanımı verimi oldukça artırmaktadır. Dolayısıyla

bölgedeki birim alandan alınan verim geçmiş yıllara göre artmıştır.

B- TAŞINMAZIN DEĞERİNE OBJEKTİF OLARAK ETKİ EDEN FAKTÖRLER:

Dava konusu taşınmaz Ankara -Sincan karayolu üzerinde Sincan'a 2-3 km. Ankara'ya 15-20 km. mesafede bulunmaktadır. Ankara Anakent Belediyesinin otobüs hizmetlerinden yararlanabilmekte, bütün alt yapı hizmetleri mevcut olup Ankara'ya yakınlığından dolayı da her türlü sosyal ve kültürel olanaklardan yararlanabilmektedir.

Son yıllarda bilhassa kırsal kesimden büyük şehirlere göçün giderek artması yeni yerleşim alanlarının oluşmasına neden olmaktadır. Yine, şehir merkezindeki kirliliğe havadan ve yoğun trafikten kurtulmak isteyenler de kendilerine şehre yakın yeni yerleşim yerleri aramaktadırlar. Ankara'nın son 5-10 yılına baktığımızda yerleşim yerlerinin şehrin bilhassa batı ve güney batısına kaydığını görürüz.

Yukarıda belirttiğimiz gibi davaya konu taşınmaz gerek konut açığının kapatılması bakımından ve gerekse daha ferah bir ortamda yaşamak isteyenlerin gereksinimlerine cevap verebilecek bir konumdadır. Bu özellikleri dava konusu taşınmazın değerini % 90 artırmaktadır.

VI- TAŞINMAZIN OLDUĞU GİBİ KULLANILMASI HALİNDE GETİRECEĞİ NET GELİRİN HESAPLANMASINDA KULLANILAN YÖNTEM:

2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasının 11.maddesinin (f) bendi gereği arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri üzerinde etkili olabilecek tüm unsurlar gözönünde bulundurularak taşınmazın çıplak değeri aşağıdaki formül ile hesaplanmıştır.

- AÇD : Arazinin çıplak değeri (TL/Dk)
AÇMD : Arazinin çıplak m²değeri (TL/m²)
N : Taşınmazın getireceği yıllık net gelir (TL/Dk)
t : Yıl
n : Taşınmazın ekonomik ömrü

k : Kapitalizasyon faiz oranı

Ar : Taşınmazın ekonomik ömrü sonundaki değeri

$$AÇD = \sum_{t=1}^n \frac{N}{(1+k)^t} + \frac{Ar}{(1+k)^n}$$
 formülde $n = \infty$ olduğundan

formüller matematiksel yolla yürütüldüğünde,

$$AÇD = \frac{N}{k} \quad AÇMD = \frac{AÇD}{1000}$$
 formülleri elde edilir.

Arazinin çıplak değerinin hesabında bu formüller kullanılmıştır.

VII- KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI(k)

Kurulumuz kapitalizasyon faiz oranı tespitinde aşağıdaki hususları dikkate alarak değerlendirme yapmıştır.

1. Taşınmazın değerlendirilmesine esas alınan tarihte bölgede yapılan gerçek arazi satış fiyatlarını,
2. Emniyet devamlılık bakımından arazi yatırımları gibi yatırımların faiz hadleri ortalamasını,
3. Devlet ve şirket tahvillerinin faiz hadlerini .
4. T.C. Ziraat Bankasının çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul etmiş olduğu ipotek faiz nisbetlerini,
5. Ülkede devamlı artış gösteren enflasyon nedeniyle, para değerinde meydana gelen büyük düşüşlerle, gayrimenkul fiyatlarındaki hızlı yükselişleri,
6. Ülkemizde gayrimenkullerin, özellikle arazinin en büyük güvence olarak görülmesi,
7. Bilhassa küçük işletme sahibi olanlarda mevcut olan toprak sevgisi ve bölgenin gelişmişlik durumu gibi olgular gözönünde bulundurularak, taşınmazın yer aldığı bölgede kapitalizasyon faiz oranının %5 olacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

VIII- TAŞINMAZDAN ELDE EDİLEN ÜRÜNLERLE BU ÜRÜNLERE AİT GİDER UNSURLARININ FİYAT TESPİT KAYNAKLARI:

1. Ürünlerin Fiyat Tespit Kaynakları:

Dava konusu taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir hesabında yer alan ürünlerden,

a) devlet destekleme alımı kapsamına giren ürünlerin fiyatlarının tespitinde; TMO kayıtları ile taşınmazın kıymet takdir tarihinde o ürünlere ait destekleme fiyatlarının yayınlandığı resmi gazete kayıtları kullanılmıştır.

b) devlet destekleme alım kapsamına girmeyen ürünler için ise Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı Proje Uygulama Genel Müdürlüğü ve Devlet İstatistik Enstitüsü Müdürlüğü kayıtları ile, Toptancı Hal Md. fiyatları esas alınmış olup, dağıtıcı payları dışında çiftçinin eline geçen fiyatlar kullanılmıştır.

2. Gider Unsurlarının (girdilerin) Fiyat Tesbit Kaynakları:

a) Fiyatları devletçe tespit edilen girdiler için taşınmazın kıymet takdir tarihindeki resmi gazete kayıtları kullanılmıştır.

b) Serbest piyasa koşullarına bağımlı girdilerin fiyatlarının tespitinde ise yukarıda belirtilen kuruluş kayıtlarından yararlanılmış olup, çiftçinin ödediği fiyatlar kullanılmıştır.

X- MÜNAVEBE PLANI VE TAŞINMAZIN GETİREBİLECEĞİ ORANLI GELİR:

Dava konusu taşınmaz daha önceki bölümlerde de anlatıldığı gibi tarıma oldukça elverişli bir yapıya sahiptir. Tarımda uğraşanların amacı diğer sektörlerde olduğu gibi azami kâr elde etmektir. Bu yüzden taşınmaz üzerinde bir yıl buğday bir yıl bostan yetiştiriciliği yapılmaktadır.

2942 sayılı yasa uyarınca arazinin olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir hesabından gidilerek değerlendirme tarihi itibarıyla ürün satış ve girdi fiyatları esas alınarak aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

Ürün Cinsi	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	Üretim		Net Gelir	Münavebe Planı	Oranlı Net Gelir (TL/Dk)
			BrütGelir (TL/Dk)	Masrafl. (TL/Dk)			
Buğday			137.750	33.840	103.910	1/2	51.955
dane	300	325	97.500				
Saman	350	115	40.250				
Bostan	2000	250	500.000	90.000	410.000	1/2	205.000
TOPLAM						2/2	256.955

$$\text{Taşınmazın Çıplak Değeri} = \frac{\text{Oranlı Net Gelir}}{\text{Kapitalizasyon Faiz Oranı}} = \frac{256.955}{0.05} = 5.139.100 \text{ TL/Dk.}$$

$$\text{Taşınmazın Çıplak m}^2 \text{ Değeri} = \frac{5.139.100}{1.000} = 5.139. \text{ TL/m}^2$$

XI- GENEL DEĞERLENDİRME- SONUÇ VE KANAATİMİZ

Kurulumuz, dava konusu taşınmazın kumulaştırma değer ve bedelini tespit ederken 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası hükümleri gereğince taşınmazı yerinde görüp incelemiş ve yasanın emrettiği şekilde taşınmaz zeminini arazi kabul ederek yıllık getirebileceği net gelirine göre çıplak tarım arazisi olarak değerini tespit etmiştir.

Ancak, Kurulumuz taşınmaza bedel tespit ederken; taşınmazın cins ve nevi ile olduğu gibi kullanım durumu, toprak yapısı ve topografik özelliği, köy ile çevre yerleşim ve ulaşım merkezlerine olan yakınlık ve uzaklık durumu, köyde ve çevrede mevcut (yol, su, elektrik) gibi altyapı hizmetleriyle yine bölgeye getirilmiş olan, okul, postahane, sağlık hizmeti gibi tüm sosyal imkanlardan yararlanabilme olanakları, köy ve çevrenin gelişmişlik durumu ve zemin itibariyle üzerine her türlü tesis ve mesken kurmaya çok uygun oluş gibi değer artırıcı yönde etken olabilecek her türlü objektif olguları da inceleyerek ve İlçe Kıymet Takdir Komisyonunun takdir etmiş olduğu değere katılmayarak (Zira Kıymet Takdir Komisyonu taşınmaza kıymet biçerken yukarıda anılan özelliklerin hiç birini gözönünde bulundurmadan değer takdir etmiştir) taşınmazın değerini tesbit etmiştir.

Buna göre Kurulumuz;

Taşınmazın çıplak zemin m² fiyatının 5.139. TL, 2942 sayılı yasanın 11. maddesinin (i) fıkrasında belirtilen ve bu raporumuzunda ilgili bölümünde açıklanan objektif ölçülerde taşınmazın değerini % 90 artırarak taşınmazın zemin kamulaştırma bedelinin toplam 9.764. TL/m² olacağı kanaatine varmıştır.

Bu duruma göre;

TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN BEDEL: 29.000 m²x9764.TL/m² :283.156.000. TL
KAMULAŞTIRMA İÇİN ÖDENEN BEDEL :116.000.000. TL

ARTIRILARAK ÖDENMESİ GEREKEN BEDEL :167.156.000.TL

(YALNIZ YÜZALTMİŞYEDİMİLYONYÜZELLİALTIBİN LİRADIR)

Kurulumuzca üç örnek olarak düzenlenip imzalanan bu rapor gereği için Yüksek Mahkemenize sunulmuştur. 14.6.1990

Eki: 1 Ad. Maliyet Formu.

.....**ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE**

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 990/435
DAVACI : Mustafa ÖZDEN
DAVACI VEKİLİ :
DAVALI : Milli Savunma Bakanlığı
DAVALI VEKİLİ :
DAVA KONUSU : Kamulaştırma bedelinin artırılması.

GİRİŞ:

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden yapılan tebligat üzerine keşif günü ilglilerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilmiştir. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlendikten sonra doğruluğu da paftalar üzerinde tespit edilen taşınmaz gezilip görülerek, gerek dosyada gerekse bizzat arazi üzerinde yapılan inceleme ve yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler de dikkate alınarak Kurulumuzca aşağıda yazılı olan kanaata varılmıştır.

I- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Dosya konusu taşınmaz, 3. Tamir Bakım Komutanlığı tarafından, depolama tesisi yapımı amacıyla Milli Savunma Ba-

kanlığınca onaylı 11.7.990 gün ve 11-97 sayılı Kamu Yararı Kararına dayanarak 2942 sayılı Yasa hükümlerine göre 3. Tamir Bakım Komutanlığı lehine kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırma ile ilgili tebligat ilgiliye 29.10.1990 tarihinde noter kanalıyla tebliğ edilmiştir.

Kamulaştırılan taşınmazla ilgili Kıymet Takdir Komisyonunun 2.8.990 tarihli takdiri ve davacı vekilinin 21.11.990 tarihli talebi aşağıda gösterilmiştir.

	Kıymet Takdir	Davacının
	<u>Kom. Raporu</u>	<u>Talebi</u>
Zemin için birim (TL/m ²)	: 2.700	20.000
Zemin için toplam bedel (TL)	: 26.910.900	199.340.000
Kalan kısmın değer kaybı (TL)	: 891.000	32.415.000
Kalan 2.nci kısmın kamulaş. değ. (TL)	: -	4.000.000
Toplam kamulaştırma bedeli (TL)	: 27.801.900	235.755.000
Hissesi ve hissesine göre (TL)	: 1/3=9.267.300	78.585.000
Talep edilen fark (TL)	:	69.317.700

Davacı vekili; 16.650 (m²) yüzölçümündeki 236 parsel numaralı taşınmazdan teşekkül eden ve kamulaştırılan 9.967 (m²)'lık parselin 20.000 (TL/m²) olmak üzere 199.340.000 (TL)'ya yükseltilmesini, kamulaştırma dışı kalan (1. kısım) 6.483 (m²)'lık 657 parselde %25 verim düşüklüğü nedeniyle 32.415.000 (TL) verilmesini, kamulaştırma dışı kalan (2. kısım) 200(m²)'lık 658 parselin tarımsal olarak değerlendirilme olanağı kalmadığından 20.000 (TL/m²) olmak üzere 4.000.000 (TL) bedel ile kamulaştırılmasını ve toplam 235.755.000 (TL)'dan müvekkilinin 1/3 olan hissesine düşen 78.585.000 (TL)'nin kamulaştırma bedeli olan 9.267.300 (TL)'sı çıktıktan sonra kalan fark olan 69.317.700 (TL)'sının tediyesini talep etmektedir.

Davalı vekilli ise kıymet takdir komisyonunca verilen değer uygun olduğunu, davacı tarafın istemlerinin fahiş olduğunu, gerçek değeri yansıtmayıp abartılı olduğunu ifade ile talebin reddini istemektedir.

Kurulumuz kamulaştırma tarihi olan 11.7.990 ile, tebligat tarihi olan 29.10.990 tarihi arasındaki sürenin 1 yılı aşmamış oluşu nedeniyle, değerlendirmeye esas olarak kamulaştırma tarihi olan 11.7.990 tarihini almış ve taşınmazın değerini bu tarihe göre tespit etmiştir.

II. TAŞINMAZA AİT BİLGİLER:

Dava dosyasında mevcut kayıt ve belgelerde taşınmaza ait bilgiler şöyledir:

İli	: Ankara	Cinsi	: Tarla
İlçesi	: Kazan	Yüzölçümü(m ²)	: 16.650
Köyü	: Yenitepe	Kamulaştırılan Alan (m ²)	: 9.967
Mevkii	: İncirlik	Kalan kısımların alanı (m ²)	: 6.483 , 200
Parsel No.	: 236	Davacının hisesi	: 1/3

Kurulumuz tapu kaydında tarla olduğu belirtilen ve inceleme sonucu tarla olarak kullanıldığı saptanan taşınmazın değerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince tarım arazisi olarak yıllık getirebileceği net gelire göre tespit etmiş, esal inceleme ve değerlendirme yapmamış, vergi beyanını dikkate almamıştır.

III. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI:

Dosyanın incelenmesinde, taşınmazın son vergi beyanının..... yılına ait olduğu veTL. vergi beyanında bulunduğu anlaşılmıştır.

Ülkemizde genellikle arazi sahiplerinin daha az vergi ödemeyi amaçladıkları için gerçek değer altında veya kamulaştırma yapılabilir umudu ile gerçek değer üstünde beyanda bulunabildikleri bilinmektedir.

Ayrıca bir bölgede, değişik yapı ve karakterde olmalarına rağmen, belirlenen değer ölçülerine göre beyanda bulunulma zorunluluğunda olunulan taşınmazların aynı vergi değerini içermeleri, objektif değerlendirmeyi önlemektedir.

Belirlenen nedenlerle vergi değeri somut bir faktör olarak değerlendirilmemizde dikkate alınmamıştır.

IV. TAŞINMAZDAKİ DEĞER DEĞİŞMESİ:

Kurulumuz kamulaştırma sonucunda taşınmazın varsa kalan kısmındaki tarımsal işletme bütünlüğünün bozulup bozulmadığını, kalan arazinin şekil ve büyüklüğünü, ekonomik bir tarımsal faaliyete imkan verip vermediğini incelemiş ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 12. maddesini dikkate alarak taşınmazda meydana gelen değer değişmesinin aşağıdaki oranda olacağı kanaatine varmıştır.

Parsel No : 657 Değer artışı (%) :
Alan : 6.483 (m²) Değer kaybı (%) : 8 (Sekiz)

Kamulaştırma sonucu yeni oluşan 658 numaralı 200 (m²) genişliğindeki diğer kalan kısımda, tarımsal işletme bütünlüğü bozulduğundan, bu kısmın kurum tarafından kamulaştırılması gerekmektedir.

V. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

Kamulaştırılan taşınmazın genel tanımı:

Kamulaştırılan taşınmaz Kazan ilçesine 12 Km. mesafede olup, halen yapımı süren Gerede-Ankara ve Ankara Çevre Otoyolu güzergahı üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu yer, kuru tarım koşullarında buğday-bostan tarımını imkanı kılabilecek şartları içermektedir.

a) Taşınmazın değerini tarımsal yönden etkileyen faktörler:

- Yukarıda belirtilen genel tanım çerçevesinde, dava konusu taşınmazın toprak yapısı, sulanabilirlik durumu, erozyon problemi olup olmadığı, su tutma kapasitesi ile topoğrafik yapısı incelenmiş ve taşınmazın tarla tarımı yapılan tarım arazisi olduğu saptanmıştır.

- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki yağış miktarı, ekolojik şartlar yukarıda açıklanan özellikleri dikkate alınarak seçilen tarım teknikleri uygulandığında nadasa yer verilmeden taşınmazdan her yıl ürün almanın mümkün olduğu görülmüştür.

b. Taşınmazın değerini etkileyen objektif faktörler:

- Dava konusu taşınmazın Ankara-İstanbul karayoluna, Kazan ilçesine ve çevredeki köy yerleşim birimlerine olan mesafesi taşınmaza sanai, ticari ve kültürel etkinliklerden yararlanma olanağı sağlayacağı gibi, ürünün pazarlama olanaklarını da iyileştirecektir. Öte yandan taşınmazın karayoluna ve yerleşim birimlerine olan yakınlığının ürün maliyetini etkileyen girdilerin tedarikinde de olumlu faydalar sağlayacağı gözönüne alınmış ve ekli ürün maliyet çizelgeleri buna göre hazırlanmıştır.

- Diğer taraftan dava konusu taşınmazın bölgenin fiziksel alt yapı hizmetlerinden yararlanabilme olanağı ve alım-satım şansı da kurulumuzca değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak yukarıda belirtilen tüm objektif faktörlerin değerlendirilmesi neticesinde dava konusu taşınmazın çıplak değerinin % 50 oranında artacağı kanaatine varılmıştır.

VI. TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR HESABI YÖNTEMİ

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VII. KAPİTALİZASYON FAİZİ:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VIII. MÜNAVEBE PLANI VE TAŞINMAZIN YILLIK GETİRECEĞİ ORANLI NET GELİR:

Dava konusu taşınmazda; yörenin iklim koşulları ve taşınmazın toprak yapısı dikkate alınarak kuruda buğday ve bostan, nadasa yer verilmeyen münavebeli olarak yetiştirilmektedir. Arazinin olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir değerlendirme tarihindeki birim fiyatları ile hesaplanmıştır. Girdi ve çıktı fiyatlarının belirlenmesinde, ekim, hasat ve ürünün pazara arzı durumuna göre resmi rakamlar kullanılmıştır.

Ürün Cinsi	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	Üretim		Net Gelir	Münavebe Planı	Oranlı Net Gelir (TL/Dk)
			BrütGelir (TL/Dk)	Masrafl. (TL/Dk)			
Buğday			182.400	53.100	129.300	1/2	64.650
dane	240	520	124.800				
saman	320	180	57.600				
Bostan	1750	390	682.500	101.300	581.200	1/2	290.600
TOPLAM							355.250

$$\text{Taşınmazın Çıplak Değeri} = \frac{\text{Oranlı Net Gelir (R)}}{\text{Kapitalizasyon Faiz Oranı(k)}} = \frac{355.250}{0.05} = 7.105.000 \text{ TL/Dk.}$$

$$\text{Taşınmazın Çıplak m}^2 \text{ Değeri} = \frac{7.105.000}{1.000} = 7.105 \text{ TL/m}^2$$

IX. KIYMET TAKDİR KOMİSYON DEĞERİ:

Kıymet takdir komisyonunun, değer tespitinde; herhangi bir yöntem kullanılarak gelir hesabına yöneldiği, kapitalizasyon faizinin tespiti ile net gelirin kapitalize edildiği, maliyet unsurlarını dikkate aldığı, kamulaştırma dışında kalan kısımdaki değer değişimini irdelediği, taşınmazın konumu itibariyle objektif değeri tespit ettiği hususlarına dair bilimsel bir değerlendirmesi bulunmadığı görülmektedir.

Bu nedenlerle kıymet takdir komisyonunca belirlenen değere katılmamaktayız.

X. GENEL DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE KANAATİMİZ:

Kurulumuz dava konusu taşınmazın değerini, 2942 sayılı yasa hükümlerine uygun olarak olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği yıllık net gelir ile daha önce açıklanan ve taşınmazın değerini artıran objektif etkenleri de dikkate alarak hesaplamıştır.

Kurulumuz değerlendirme tarihi itibariyle taşınmazın çıplak değerinin 7.105 (TL/m²) olacağı ve %50 oranında objektif değer artışı ile birlikte zemin birim fiyatının 10.658 (TL/m²) olacağı sonuç ve kanaatine varmıştır.

Bu duruma göre;

		<u>TL.</u>
K A M U L A Ş T I R I L A N		
ARAZİNİN DEĞERİ	: 9.967(m ²)X10.658(TL/m ²)	106.228.280 TL
KALAN ARAZİDEKİ		
DEĞER KAYBI	: 6.483(m ²)X10.658(TL/m ²)x0.08	5.527.665 TL
KALAN 2. KISIM		
KAM. DEĞERİ	: 200(m ²)x10.658 (TL/m ²)	2.131.600 TL
TOPLAM		
KAMULAŞTIRMA BEDELİ	:	113.887.545 TL
DAVACININ HİSSESİNE		
DÜŞEN BEDEL	: 113.887.545 (TL) X 1/3:	37.962.515 TL
KAMULAŞTIRMA İLE		
ÖDENEN BEDEL	:	9.267.300 TL
ARTIRILMASI GEREKEN BEDEL :		28.695.215 TL

(Yalnız Yirmisekiz milyon altıyüzdoksanbeşbin ikiyüzonbeş liradır)

Kurulumuzca üç örnek olarak hazırlanıp imzalanan iş bu rapor Yüksek Mahkemenize sunulmuştur. 4.1.1991

Eki: 1 Ad. Maliyet formu

.....**ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE**

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 989/403
DAVACI : Ulvi ALTINOKLAR
DAVACI VEKİLİ :
DAVALI : D.S.İ. Genel Müdürlüğü
DAVALI VEKİLİ :
DAVA KONUSU : Kamulaştırma bedelinin artırılması.

GİRİŞ:

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden yapılan tebligat üzerine keşif günü ilglilerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilmiştir. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlendikten sonra doğruluğu da paftalar üzerinde tespit edilen taşınmaz gezilip görülerek, gerek dosyada gerekse bizzat arazi üzerinde yapılan inceleme ve yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler de dikkate alınarak Kurulumuzca aşağıda yazılı olan kanaata varılmıştır.

I- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Dosya konusu taşınmaz, Ankara içmesuyu boru hattı inşaatı nedeniyle Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından, onaylanan 22.9.1986 gün ve 380 sayılı Kamu Yararı Kararına dayanılarak kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırılan taşınmazla ilgili Kıymet Takdir Komisyonunun 22.10.1986 tarihli takdiri ve davacı vekilinin 13.6.1989 tarihli talebi aşağıda gösterilmiştir.

	Kıymet Tak. Kom.		Davacı Talebi
	P:197	P:203	
Zemin için(TL/m ²)	: 500	500	
Zemin için Top. bedel (TL)	: 252.000	77.500	
Muhtesat top. bed. (TL)	: -	-	
Kamulaştırma bedeli (TL)	: 252.000	77.500	6.550.000
FARK (TL)	: :		6.440.137
PAYI	: 1/3=84.000	1/3 =25.833	
	= 109.833 TL		

Kurulumuz, kamulaştırma tarihi olan 22.9.1986 ile tebligat tarihi olan 31.5.1989 arasındaki sürenin bir yılı aşmış olması nedeniyle değerlendirmeye esas olarak dava tarihi olan 13.6.1989 tarihini almış ve taşınmazın değerini bu tarihe göre tespit etmiştir.

III. TAŞINMAZIN YERİ-MEVKİİ-CİNSİ-YÜZÖLÇÜMÜ VE KAMULAŞTIRILAN ALAN:

Dosyada mevcut tapu kaydına göre dava konusu taşınmaza ait bilgiler:

İLÇESİ	: Yenimahalle	
KÖYÜ	: İvedik	
MEVKİİ	: Y. Pınarı	Harmanlar
PARSEL NUMARASI	: 197	203
CİNSİ	: Çayır	Çayır
YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	: 4.320	11.440
KAMULAŞ. ALAN (m ²)	: 504	155
PAYI	: 1/3=168(m ²)	1/3=51.66(m ²)

Kamulaştırma kararında, içmesuyu isale hattı ve servis yolu inşaatı nedeniyle 2 yıl süre ile irtifak tesis edildiği belirtilmiştir.

İçmesuyu borularının yerleştirilmesi amacıyla yapılacak kazı işlemleri ve iş makinalarının çalıştırılması sırasında taşınmazların vasıf ve özelliklerinde değerini olumsuz yönde etkileyecek bir takım sonuçlar yaratacağı muhakkaktır.

Daha sonraki yıllar, tesisin normal bakım periyodlarındaki işlemler ve olası arızalara karşı yapılacak onarım çalışmaları da dikkate alınırca taşınmazların kullanımına getirilen kısıtlama yadsınamaz bir durum yaratmaktadır.

Kurulumuzca; taşınmazların kullanımlarının, irtifak tesisi sonucu 197 parselde % 5, 203 parselde %1 azaldığı kanaatine varılmıştır.

IV. DEĞERLENDİRME:

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı 29.6.1989 tarih 2461-89/197 S. yazısında 197 numaralı parselini; İvedik Küçük Sanakârlar Sitesine ait 1/5.000 nazım imar planı kapsamında kaldığı, parselasyon planının Büyükşehir Belediye Encümeninin 16.6.1988 tarih ve 1568 sayılı kararı ile tasdik edilerek 12.7.1988 tarih ve 17870 sayılı Resmi Gazetede yayımlandığı ve

12.8.1988 tarihinde kesinleştiği belirtilmiştir. Değerlendirme tarihi olan 13.6.1989'dan önce parselasyon planının kesinleştiği 197 parselin (arsa) olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

203 nu. parselin ise Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı 26.9.1989 tarih 2461-89/203 sayılı yazısında, (Ankara Büyükşehir Belediye Meclisininin 30.12.1986 tarih ve 401 sayılı kararı ile onanan İvedik Küçük Sanatkârlar Sitesi 1/5.000 nazım imar planı kapsamında kaldığı) belirtilmiştir. Bu parselin bulunduğu yer, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber, fiilen meskun halde bulunan ve Belediye hizmetlerinden faydalanmakta bulunan bir konumda olduğundan 28.2.1983 tarih 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği (arsa) olarak kabul edilerek değerlendirilecektir.

V. EMLAK VERGİSİ:

Dosyada emlak vergisi, yada beyanına ait bir belge bulunmamaktadır.

Kurulumuz emlak vergi değerinin de değerlendirmelerde bir faktör olarak ele alınabileceğini kabul etmektedir. Ancak; bilindiği gibi, bazı vergi mükellefleri tarafından vergiye esas değerler fazla veya düşük beyan edilebilmektedir.

Kurumlarca belirlenen vergi değerlerine esas olarak alınacak ölçüler ise, geniş bir bölgeyi kapsamaktadır.

Oysa aynı bölgede farklı özellikler arzeden, değişik yapıda ve karakterde taşınmazların olabileceği ve farklı değerde bulunabilecekleri pek doğaldır.

Ayrıca vergi beyanı değişik zaman periyotlarında yapılmakta ve önceki yıllara ait beyan miktarı daha sonraki yıllar, enflasyon ve para politikalarındaki değişiklikler nedeniyle etki altında kalmaktadır.

Bu nedenle vergi miktarı değer takdirinde somut bir kıstas olarak alınmamıştır.

VI. EMSAL TAŞINMAZLARIN TARTIŞILMASI:

Taraflar, emsal teşkil edebilecek taşınmazlarla ilgili olarak herhangi bir veri ortaya koymamışlardır.

Mahkemenin 19.6.1989 tarihli istemi üzerine, Yenimahalle 1. Bölge Tapu Sicil Müdl. 26.6.1989 ve 10.11.1989 S. yazılarıyla dava konusu taşınmazlara emsal olabilecek alım satımlarla ilgili verile-

ri göndermiş bulunmaktadır.

EMSALLER:

Yeri	Parsel	Miktarı (m ²)	Hissesi	Vasfı	Satış Tarihi	Yevmiye No.	Satış bed. (TL)
İvedik	236	110.400	Tam	Tarla	12.11.86	6353	466.000.000
İvedik	172	20.960	500/20960	Tarla	8.6.1987	2575	4.500.000

EMSAL-1

236 Parsel numaralı emsalin Sakine Demircan ve diğer vevseler tarafından, Ankara Merkez Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifine satıldığı görülmektedir. Bu emsalin satış tarihindeki değeri 4.222 (TL/m²)'dir. Değerlendirme tarihimiz olan 13.6.1989'daki olabilir değeri: $(1701.7:499.7) \times 4.222$ (TL/m²)= 14.378 (TL/m²) olmaktadır.

Bu emsal, dava konusu 203 parsel taşınmaz ile birlikte, asfalt yola ve yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelere yakın olup, Belediye hizmetlerinden yararlılama olanağı bakımından benzer özellikte olduğundan 203 parsel için somut emsal olarak alınmıştır.

EMSAL-2

172 Parsel, Hamza Asker tarafından, Ramazan Dal'a satış tarihindeki değeri 9.000 TL(m²) olarak satılmıştır. Değerlendirme tarihimiz olan 13.6.1989'daki olabilir değeri:

$$(1701.7: 597.0) \times 9.000 \text{ (TL/m}^2\text{)} = 25.654 \text{ (TL/m}^2\text{)} \text{ olmaktadır.}$$

Bu emsal; dava konusu 197 parsel için benzer özellikler arz etmekle, gerek yapılaşma ve gerekse sanayi tesislerine bitişik oluş bakımından birbirlerine yakın faktörleri içermekte olduğundan somut emsal olarak alınmıştır.

VII. SONUÇ VE KANAATİMİZ:

Kıymet takdir komisyonu taşınmazların, imar durumunu ve 83/6122 sayılı kararmane ışığı altındaki konumunu dikkate almadan ve emsal taşınmazlarla karşılaştırma yapmadan değer tespitinde bulunduğu için aramızda farklılık doğmuştur.

Kurulumuz, bu değerlendirmeler ışığı altında; dava konusu

197 parsel için 25.654 (TL/m²) ve

203 parsel için 14.378 (TL/m²) takdir etmiş bulunmaktadır.

Bu duruma göre, taşınmazların irtifak değeri;

Parsel	Toplam (m ²)	İrtifak (m ²)	İrtifak oranı	Değer kaybı (%)
197	4.320	504	% 11.66	5=0.05

	(m ²)	(TL/m ²)		(TL.)
İRTİFAK ÖNCESİ :	4.320	x 25.654	=	110.825.280
İRTİFAK SONRASI:	110.825.280	x0.95	=	<u>105.284.010</u>
FARK:				5.541.270
İRTİFAK (TL/m ²) :	5.541.270	: 504	=	10.995

Parsel	Toplam (m ²)	İrtifak (m ²)	İrtifak oranı	Değer kaybı (%)
203	11.440	155	% 1.35	1=0.01

	(m ²)	(TL/m ²)		(TL.)
İRTİFAK ÖNCESİ :	11.440	x 14.378	=	164.484.320
İRTİFAK SONRASI:	164.484.320	x0.99	=	<u>162.839.470</u>
FARK:				1.644.850
İRTİFAK (TL/m ²) :	1.644.850	: 155	=	10.612

(P:197)+(P:203) FARKLAR TOPLAMI:	5.541.270+1.644.850	7.186.120
DAVACI HİSSESİNE GÖRE	: 7.186.120x1/3	2.395.373
İDARECİ ÖDENEN BEDEL	:	109.833
ARTIRILMASI GEREKEN BEDEL	:	2.285.540

(Yalnız iki milyon ikiyüzseksenbeşbin beşyüzkırk liradır.)

olduğu kanaati ile, raporumuz üç nüsha olarak Mahkemenize sunulur.

18.12.1990

Zl. Yük. Müh.

Oda Sicil Nu.

İnş. Yük. Müh.

Oda Sicil Nu.

Mülk sahibi

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

SİNCAN

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 990/308
DAVACI : Hamit GÜREL
DAVACI VEKİLİ :
DAVALI : T. Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü
DAVALI VEKİLİ :
DAVA KONUSU : Kamulaştırma bedelinin artırılması.

I- GİRİŞ:

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden yapılan tebligat üzerine keşif günü ilglilerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilmiştir. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlendikten sonra doğruluğu da paftalar üzerinde tespit edilen taşınmaz gezilip görülerek, gerek dosyada gerekse bizzat arazi üzerinde yapılan inceleme ve yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler de dikkate alınarak Kurulumuzca aşağıda yazılı olan kanaata varılmıştır.

II- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Dosya konusu taşınmaz, Ankara - Elbistan En. N. hattı inşaatı nedeniyle T. Elektrik Kurumu Gn. Mdl. tarafından, onaylanan 9.6.1989 gün ve 409 sayılı Kamu Yararı Kararına dayanılarak kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırılan taşınmazla ilgili Kıymet Takdir Komisyonunun 15.8.1989 tarihli takdiri ve davacı vekilinin 15.11.1990 tarihli talebi aşağıda gösterilmiştir.

	<u>Kıymet Tak. Kom.</u>	<u>Davacı Talebi</u>
PLON YERİ İÇİN (TL/m ²) :	2.500	15.00
PLON İÇİN Top. bedel (TL) :	250.000	1.500.000
İRTİFAK ALANI İÇİN (TL/m ²) :	800	15.000
İRTİFAK Top. bedel (TL) :	6.420.000	120.375.000
KAMULAŞ. Top. bedel (TL) :	6.670.000	121.875.000
TALEP EDİLEN FARK (TL) :		115.205.000
HİSSE ORANI :	tamamı	

Kurulumuz, kamulaştırma tarihi olan 9.6.989 ile tebligat tarihi olan arasında sürenin bir yılı aşmış olması nedeniyle değerlendirmeye esas olarak dava tarihi olan 15.11.990 tarihini almış ve taşınmazın değerini bu tarihe göre tespit etmiştir. Girdi ve çıktı fiyatlarının belirlenmesinde; ekim ve hasat zamanı ile ürünün pazara arzı dikkate alınarak resmi rakamlar kullanılmıştır.

III. TAŞINMAZIN YERİ-MEVKİİ-CİNSİ-YÜZÖLÇÜMÜ VE KAMULAŞTIRILAN ALAN:

Dosyada mevcut tapu kaydına göre dava konusu taşınmaza ait bilgiler:

İLÇESİ	:	Sincan	
KÖYÜ	:	Y. Peçenek	
MEVKİİ	:	Dorukkırı	
PARSEL NUMARASI	:	1305	
CİNSİ	:	Tarla	
YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	:	17.975	
KAM. PLON YERİ (m ²):		100	Yeni parsel nu.: 2016
KALAN (m ²)	:	17.875	
İRTİFAK ALANI (m ²)	:	8.025	Yeni parsel nu.: 2017
KALAN (m ²)	:	9.850	Yeni parsel nu.: 2017
İRTİFAK ORANI (%)	:	100x8.025:	17.875= 44.89

Kurulumuz, tapu kaydında tarla olduğu belirtilen ve keşif esnasında tarla olarak kullanıldığı saptanan taşınmazın değerini, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince tarım arazisi olarak yıllık getirebileceği net gelirine göre tespit etmiş, emsal inceleme ve değerlendirmeye yapmamıştır.

IV. TAŞINMAZDAKİ DEĞER DEĞİŞMESİ:

Kurulumuz, kamulaştırma sonucunda taşınmazın varsa kalan kısmında tarımsal işletme bütünlüğünün bozulup bozulmadığını, kalan arazinin şekil ve büyüklüğünü, ekonomik bir tarımsal faaliyete imkan verip vermediğini incelemiştir.

Hattın tesisi sırasında plon (direk) yeri isabet eden parsel için gerekli ilave yapılmamıştır.

Tesis edilen irtifak nedeniyle, bitki türünün seçiminde örneğin meyve, kavak yetiştiriciliğinde bir kısıtlama unsuru geti-

rıldığı, diğer bitki türlerinde ise elektrik tellerinin yer yer değişik yüksekliklerde bulunuşu ve yüksek gerilim hattının elektrik akım etkileşimi nedeniyle tarımsal faaliyetlerde kısıtlama yarattığı görülmüştür.

Üst geçit suretiyle tesis edilen bu emniyet şeridinde arazinin kullanım imkanı azaltılmış ve % 25 oranında verim düşüklüğü yaratılmıştır.

V. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynı veya benzeri.

VI. TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR HESABINDA KULLANILAN YÖNTEM:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VII. KAPİTALİZASYON ORANI:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VII. MÜNAVEBE PLANI VE TAŞINMAZIN YILLIK GETİRECEĞİ ORANLI NET GELİR:

Taşınmazın bulunduğu yörede geleneksel tarım sistemi hububat-bostan tarımına dayanmaktadır. Taşınmazın toprak ve topoğrafik yapısı, mevcut ekolojik koşullar çerçevesinde dava konusu taşınmazda, buğday-kavun ikili ekim nöbeti nadasa yer verilmeden ekonomik ve rasyonel olarak uygulanabilmektedir. Arazinin olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir değerlendirme tarihindeki resmi girdi ve ürün fiyatlarına göre hesaplanmıştır. Ürünlerle ilgili gelir ve gider tabloları ekli cetvellerde gösterilmiştir.

Ürün Cinsi	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	Üretim		Net Gelir	Münavebe Planı	Oranlı Net Gelir (TL/Dk)
			BrütGelir (TL/Dk)	Masrafl. (TL/Dk)			
Buğday			158.000	53.100	104.900	50	52.450
darı	200	520	104.000				
saman	300	180	54.000				
Bostan	1.400	390	546.000	101.300	444.700	50	222.350
TOPLAM							274.800

$$\text{Taşınmazın Çıplak Değeri} = \frac{\text{Oranlı Net Gelir (R)}}{\text{Kapitalizasyon Faiz Oranı(k)}} = \frac{274.800}{0.05} = 5.496.000 \text{ TL/Dk.}$$

$$\text{Taşınmazın Çıplak m}^2 \text{ Değeri} = \frac{\text{TÇD}}{1.000} = \frac{5.496.000}{1.000} = 5.496 \text{ TL/m}^2$$

IX. GENEL DEĞERLENDİRME , SONUÇ VE KANAATİMİZ:

Kurulumuz dava konusu taşınmazın değerini, 2942 Sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği yıllık net geliri, yukarıda açıklanan ve taşınmazın değerini artıran objektif etkenleri ve kalan alanda meydana gelen varsa değer değişmesini dikkate alarak hesaplamıştır.

Kurulumuz değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazın çıplak değerinin 5.496 (TL/m²) olacağı ve % 10 oranında objektif değer artışı ile birlikte zemin birim fiyatının 6.046 (TL/m²) olacağı sonuç ve kanaatine varmıştır.

Bu duruma göre

		(TL.)
PLON YERİ DEĞERİ	: 100 m ² x6.046 TL/m ²	604.600
İRTİFAK ÖNCESİ DEĞERİ	: 17.875 m ² x6.046 TL/m ²	108.072.250
İRTİFAK SONRASI DEĞERİ	: 108.072.250x0.75	81.054.187
İRTİFAK FARKI	:	27.018.063
İRT. FARKI+PLON YERİ DEĞERİ	: 27.018.063+604.600	27.622.663
İDARECE ÖDENEN BEDEL	:	6.670.000
ARTIRILMASI GEREKEN BED.	:	20.952.663

(Yalnız yirmi milyon dokuzyüz ellikibin altıyüz altmış üç liradır.)

Kurulumuzca üç örnek olarak hazırlanıp imzalanan işbu rapor Yüksek Mahkemenize sunulmuştur.

BİLİRKİŞİLER

Zir. Yük. Müh.
Oda Sicil:

Elk. Yük. Müh.
Oda Sicil:

Mülk Sahibi

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

KAZAN

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : TENKİS 1989/507 : TEZYİD 1990/41
DAVACI : D.S.İ. Gnl. Md. : Mehmet DOĞANGÜN ve Ark.
DAVACI VEKİLİ: Av. Fahriye BAŞDOĞAN : Av. Erol GÖNEN
DAVALI : Mehmet DOĞAN ve Ark. : D.S.İ. Gnl. Md.
DAVALI VEKİLİ: Av. Erol GÖNEN : Av. Fahriye BAŞDOĞAN
DAVA KONUSU: Kam. bedelinin indirilmesi : Kam. bedelinin artırılması

I- GİRİŞ:

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden yapılan tebligat üzerine keşif günü ilglilerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilmiştir. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlendikten sonra doğruluğu da paftalar üzerinde tespit edilen taşınmaz gezilip görülerek, gerek dosyada gerekse bizzat arazi üzerinde yapılan inceleme ve yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler de dikkate alınarak Kurulumuzca aşağıda yazılı olan kanaata varılmıştır.

II- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Dosya konusu taşınmaz, D.S.İ. Genel Müdürlüğü tarafından Kınık Tüneli yapımı amacıyla 17.2.1989 gün ve - sayılı Kamu Yararı Kararına dayanılarak kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırılan taşınmazla ilgili Kıymet Takdir Komisyonunun 5.4.1989 tarihli takdiri ile, 24.7.1989 tarihli tenkis ve 8.11.1989 tarihli tezyid talepleri aşağıda gösterilmiştir.

Kıy. Tak. Kom. Rap. Tenkis Talebi Tezyid Talebi

Zemin için (TL/m ²) :	5.500	1.500	8.000
ZeminTop. bedeli(TL) :	7.496.500	2.044.500	10.904.000
Muhtesat bedeli (TL) :			
Top. Kam. bedeli (TL) :	7.496.500	2.044.500	10.904.000
FARK (TL) :		5.452.000	3.407.500
HİSSE	tamamı		

Kurulumuz kamulaştırma tarihi olan 17.2.1989 ile tebligat tarihi olan 7.7.1989 arasındaki sürenin bir yılı aşmamış olması nedeniyle değerlendirmeye esas olarak kamulaştırma tarihi olan 17.2.1989 tarihini almış ve taşınmazın değerini bu tarihe göre tespit etmiştir. Girdi ve çıktı fiyatlarının belirlenmesinde; ekim ve hasat zamanı ile ürünün pazara arzı dikkate alınarak resmi rakamlar kullanılmıştır.

III. TAŞINMAZIN YERİ-MEVKİİ-CİNSİ-YÜZÖLÇÜMÜ VE KAMULAŞTIRILAN ALAN:

Dosyada mevcut tapu kaydına göre dava konusu taşınmaza ait bilgiler:

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	Kazan
KÖYÜ	:	Kınık
MEVKİİ	:	Karaçalı
PARSEL NUMARASI	:	218
CİNSİ	:	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	:	7.360
KAM. ALAN (m ²)	:	1.363
KALAN (m ²)	:	5.997
DAVACININ HİSSESİ	:	TAMAMI

Kurulumuz, tapu kaydında tarla olduğu belirtilen ve keşif esnasında tarla olarak kullanıldığı saptanan taşınmazın değerini, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince tarım arazisi olarak yıllık getirebileceği net gelirine göre tespit etmiş, emsal inceleme ve değerlendirmeye yapmamıştır.

IV. TAŞINMAZDAKİ DEĞER DEĞİŞMESİ:

Kurulumuz, kamulaştırma sonucunda taşınmazın varsa kalan kısmında tarımsal işletme bütünlüğünün bozulup bozulmadığını, kalan arazinin şekil ve büyüklüğünü, ekonomik bir tarımsal faaliyete imkan verip vermediğini ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 12 nci maddesini dikkate alarak taşınmazda meydana gelen değer değişimini incelemiş ve herhangi bir değer değişimine uğramadığı kanaatine varmıştır.

V. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VI. TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR HESABINDA KULLANILAN YÖNTEM:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VII. KAPİTALİZASYON ORANI:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VII. MÜNAVEBE PLANI VE TAŞINMAZIN YILLIK GETİRECEĞİ ORANLI NET GELİR:

Taşınmazın bulunduğu yörede geleneksel tarım sistemi hububat-bostan tarımına dayanmaktadır. Taşınmazın toprak ve topoğrafik yapısı, mevcut ekolojik koşullar çerçevesinde uygun yeni tarım tekniklerinin tatbik edilmesiyle nadasa yer verilmeden ekonomik ve rasyonel olarak buğday-bostan tarımını imkanı kılmaktadır. Arazinin olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir değerlendirme tarihindeki resmi girdi ve ürün fiyatlarına göre hesaplanmıştır. Ürünlerle ilgili gelir ve gider tabloları ekli cetvellerde gösterilmiştir.

Ürün Cinsi	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	Üretim		Net Gelir	Münavebe Planı	Oranlı Net Gelir (TL/Dk)
			BrütGelir (TL/Dk)	Masrafl. (TL/Dk)			
Buğday			143.500	32.900	110.600	1/2	55.300
dane	300	325	97.500				
saman	400	115	46.000				
Bostan	1.600	250	400.000	63.000	337.000	1/2	168.500
TOPLAM							223.800

$$\text{Taşınmazın Çıplak Değeri} = \frac{\text{Oranlı Net Gelir (R)}}{\text{Kapitalizasyon Faiz Oranı(k)}} = \frac{223.800}{0.05} = 4.476.000 \text{ TL/Dk.}$$

$$\text{Taşınmazın Çıplak m}^2 \text{ Değeri} = \frac{\text{TÇD}}{1.000} = \frac{4.476.000}{1.000} = 4.476 \text{ TL/m}^2$$

IX. GENEL DEĞERLENDİRME , SONUÇ VE KANAATİMİZ:

Kurulumuz dava konusu taşınmazın değerini, 2942 Sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği yıllık net geliri, yukarıda açıklanan ve taşınmazın değerini artıran objektif etkenleri ve kalan alanda meydana gelen varsa değer değişmesini dikkate alarak hesaplamıştır.

Kurulumuz değerlendirme tarihi itibariyle taşınmazın çıplak değerinin 4.476 (TL/m²) olacağı ve % 25 oranında objektif değer artışı ile birlikte zemin birim fiyatının 5.595 (TL/m²) olacağı sonuç ve kanaatine varmıştır.

Bu duruma göre		(TL)
KAM. ARAZİNİN DEĞERİ	: 1.363x5595	7.625.985
KALAN ARAZI. DEĞ. KAYBI	:	-
MUHTESAT BEDELİ	:	-
TOPLAM KAM. BEDELİ	:	7.625.985
İDARECE ÖDENEN BEDEL	:	7.496.500
İLAVETEN	:	129.485

İstimlak Komisyonunca takdir edilen ve idarece ödenmesi gereken bedele ilaveten

(Yalnız yüzyirmidokuzbindörtüyüksekseksebeş liradır.)

Kurulumuzca üç örnek olarak hazırlanıp imzalanan işbu rapor Yüksek Mahkemenize sunulmuştur. 1990

BİLİRKİŞİLER

Zir. Yük. Müh.
Oda Sicil:

Elk. Yük. Müh.
Oda Sicil:

Mülk Sahibi

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : TEZYİD 1990/190 : TENKİS 990/103
DAVACI : Musa Akkan : D.S.İ. Gnl. Md.

DAVACI VEKİLİ: :
DAVALI : D.S.İ. Gnl. Md. : Musa Akkan
DAVALI VEKİLİ: :
DAVA KONUSU: 2 ve 99 Yıllık irtifak : 2 Yıllık irtifak
bedelinin arttırılması bedelinin eksiltilmesi

I- GİRİŞ:

Yukarıda dosya numarası, tarafları ve konusu belirtilen davada, Mahkemenizce re'sen bilirkişi seçildiğimizden yapılan tebligat üzerine keşif günü ilgilerle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidilmiştir. Keşif sırasında yapılan açıklamalar dinlendikten sonra doğruluğu da paftalar üzerinde tespit edilen taşınmaz gezilip görülerek, gerek dosyada gerekse bizzat arazi üzerinde yapılan inceleme ve yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler de dikkate alınarak Kurulumuzca aşağıda yazılı olan kanaata varılmıştır.

II- DAVA KONUSU VE İSTEM:

Dosya konusu taşınmaz, D.S.İ. Genel Müdürlüğü tarafından isale boru hattı yapımı amacıyla 22.9.1986 gün ve 380 sayılı Kamu Yararı Kararına dayanılarak kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırılan taşınmazla ilgili Kıymet Takdir Komisyonunun 22.10.1986 tarihli takdiri ile 12.4.1990 tarihli tezyid ve 9.5.1990 tarihli tenkis talepleri aşağıda gösterilmiştir.

	<u>Kıy. Tak. Kom. Rap.</u>	<u>Tezyid Talebi</u>	<u>Tenkis Talebi</u>
	<u>2 Yıl İrt. 99 Yıl İrt.</u>	<u>2 Yıl İrt. 99 Yıl İrt.</u>	<u>2 Yıl İrt.</u>
Zemin için (TL/m ²) :	300 500	600	124
ZeminTop. bedel (TL) :	808.200 143.000	1.616.400 4.290.000	334.056
İki irtifak top. (TL) :	951.200	5.906.400	-
Muhtesat bedel (TL) :	-	-	-
Top. irtifak bed. (TL) :	951.200	5.906.400	334.056
Artırma talebi (TL) :	-	4.955.200	-
Eksiltme talebi (TL) :	-	-	474.144

Kurulumuz kamulaştırma tarihi olan 22.9.1986 ile tebligat tarihi olan 27.3.1990 arasındaki sürenin bir yılı aşmış olması nedeniyle değerlendirmeye esas olarak tebligat tarihi olan 27.3.1990 ta-

rihini almış ve taşınmazın değerini bu tarihe göre tespit etmiştir. Girdi ve çıktı fiyatlarının belirlenmesinde; ekim ve hasat zamanı ile ürünün pazara arzı dikkate alınarak resmi rakamlar kullanılmıştır.

III. TAŞINMAZIN YERİ-MEVKİİ-CİNSİ-YÜZÖLÇÜMÜ VE KAMULAŞTIRILAN ALAN:

Dosyada mevcut tapu kaydına göre dava konusu taşınmaza ait bilgiler:

İLÇESİ	:Yenimahalle	
KÖYÜ	:Köprü	
MEVKİİ	:Bozkır	
PARSEL NUMARASI	:1371	
CİNSİ	:tarla	
YÜZÖLÇÜMÜ(m ²)	:19.250	
İRTİFAK ALANI (m ²)	:2.694	286
	(2 Yıllık)	(99 Yıllık)
PAY ORANI	:Tamamı	

Kurulumuz, tapu kaydında tarla olduğu belirtilen ve keşif esnasında tarla olarak kullanıldığı saptanan taşınmazın değerini, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince tarım arazisi olarak yıllık getirebileceği net gelirine göre tespit, emsal inceleme ve değerlendirme yapmamıştır.

IV. TAŞINMAZDAKİ DEĞER DEĞİŞMESİ:

Kurulumuz, 2 yıllık irtifak tesis edilen alanda yapılacak toprak hafriyatı nedeniyle, bitki besin maddeleri bakımından toprağın en zengin olduğu üst horizonların tahrip edileceğini, iş makinelerinin çalışması sırasında toprağın sıkışması sonucu havalanma ve su tutma kapasitesinin azalacağı cihetle değer azalışının %1 olacağı,

99 yıllık irtifakta su borularının bakım ve onarımı ile, muhtemel arızalar için her zaman müdahalede bulunulması olası olduğundan yapılacak tarımsal faaliyetlerde % 0.01 değer azalışına sebep olunacağı kanatında bulunmaktadır.

V. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VI. TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR HESABINDA KULLANILAN YÖNTEM:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VII. KAPİTALİZASYON ORANI:

Diğer örnek rapordaki bölümün aynısı.

VIII. MÜNAVEBE PLANI VE TAŞINMAZIN YILLIK GETİRECEĞİ ORANLI NET GELİR:

Taşınmazın bulunduğu yörede geleneksel tarım sistemi hububat-bostan tarımına dayanmaktadır. Taşınmazın toprak ve topoğrafik yapısı, mevcut ekolojik koşullar çerçevesinde uygun yeni tarım tekniklerinin tatbik edilmesiyle nadasa yer verilmeden ekonomik ve rasyonel olarak buğday-bostan tarımını imkanı kılmaktadır. Arazinin olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir değerlendirme tarihindeki resmi girdi ve ürün fiyatlarına göre hesaplanmıştır. Ürünlerle ilgili gelir ve gider tabloları ekli cetvelerde gösterilmiştir.

Ürün Cinsi	Verim (Kg/Dk)	Fiyat (TL/Kg)	Masraf		Net Gelir	Münavebe Planı	Oranlı Net Gelir (TL/Dk)
			BrütGelir (TL/Dk)	Tutarı (TL/Dk)			
Buğday			228.000	53.100	174.900	50	87.450
dane	300	520	156.000				
saman	400	180	72.000				
Bostan	1.600	390	624.000	101.300	522.700	50	261.350
TOPLAM							348.800

$$\text{Taşınmazın Çıplak Değeri} = \frac{\text{Oranlı Net Gelir (R)}}{\text{Kapitalizasyon Faiz Oranı(k)}} = \frac{348.800}{0.05} = 6.976.000 \text{ TL/Dk.}$$

$$\text{Taşınmazın Çıplak m}^2 \text{ Değeri} = \frac{\text{TÇD}}{1.000} = \frac{6.976.000}{1.000} = 6.976 \text{ TL/m}^2$$

IX. GENEL DEĞERLENDİRME , SONUÇ VE KANAATİMİZ:

Kurulumuz dava konusu taşınmazın değerini, 2942 Sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği yıllık net geliri, yukarıda açıklanan ve taşınmazın değerini artıran objektif etkenleri ve kalan alanda meydana gelen varsa değer değişmesini dikkate alarak hesaplamıştır.

Kurulumuz değerlendirme tarihi itibariyle taşınmazın çıplak değerinin 6.976 (TL/m²) olacağı ve % 80 oranında objektif değer artışı ile birlikte zemin birim fiyatının 12.557 (TL/m²) olacağı sonuç ve kanaatine varmıştır.

Bu duruma göre:

		TL.
(2) Yıllık İrtifak Değ.	2.694(m ²)x2 yılx348.8(TL)	1.879.334
	2.694(m ²)x12557(TL/m ²)x%1	+ 338.285
(99) Yıllık İrtifak Değ.		<u>2.217.619</u>
İrtifak Öncesi Değ.	19.250 (m ²)x12.557(TL/m ²)	241.722.250
İrtifak sonrası Değ.	241.722.250x0.99	- 239.305.020
		<u>2.417.230</u>
İKİ İRTİFAK TOPLAMI	2.217.619+2.417.230	4.634.849
	İDARECE ÖDENEN	951.200
	İDARECE ÖDENECEK OLAN	3.683.649

(Yalnız üç milyon altıyüz seksen üç bin altıyüz kırk dokuz bin liradır.)

Kurulumuzca üç örnek olarak hazırlanıp imzalanan işbu rapor Yüksek Mahkemenize sunulmuştur. 10.12.1990

BİLİRKİŞİLER

Zir. Yük. Müh.
Oda Sicil:

...Yük. Müh.
Oda Sicil:

Mülk Sahibi

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 1989/568

DAVACI :

VEKİLİ :
DAVALI : ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ :
DAVA : İSTİMLAK BEDELİNİN ARTIRILMASI

Yukarıda tarafları ve dosya numarası yazılı kamulaştırma bedelinin artırılması davasında, Sayın Hakimlikçe re'sen bilirkişi seçilmiş bulunduğumuzdan keşif günü Sayın Hakim, mahkeme ve bilirkişi heyeti ile birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gelindi. Keşif sırasında sayın hakimlikçe yapılan açıklamalar dinlendikten sonra 2942 sayılı yasa hükümleri gereğince dava konusu taşınmaz ve emsaller teker teker gezilerek görüldü. Taşınmazın özellikleri, çevre koşulları ve diğer konular incelenerek araştırmalar yapıldı.

Bilirkişi heyeti olarak yaptığımız incelemeler sonunda aşağıdaki hususlar tespit edildi.

1- TAŞINMAZA TAKDİR-İSTEM VE SAVUNMA

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi İvedik Mahallesi 228 parseli oluşturan taşınmaz, Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 23.6.1987 gün ve 1764 sayılı kararı ile İvedik Küçük Sanatkarlar sitesi olarak kamulaştırılmış, kamulaştırma işlemi Valilikçe 10.6.1988 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Yenimahalle İlçesi kıymet takdir komisyonu dava konusu taşınmaza tarla değeri olarak m²'sine 1300.- TL kıymet takdir etmiştir.

Davacı vekili tarafından verilen dava dilekçesi ile Takdir Komisyonunun değerlendirme yaparken 2942 sayılı yasanın 11 ve 12. maddelerinde belirtilen hususları gözönüne almadığını, taşınmazın elektrik, yol ve su gibi hizmetlerinin bulunması nedeniyle ARSA vasfını kazandığını bu nedenle biçilen bedelin 33.000.- TL/m²'ye yükseltilerek aradaki farkı teşkil eden meblağın davacıya faiz ve mahkeme masrafları ile birlikte ödenmesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı idare vekili vermiş olduğu cevap dilekçesinde, taşınmazın tarla olarak kullanıldığını, davacının iddia ettiği gibi arsa vasfında olmadığını, takdir komisyonunca taşınmaza belirlenen bedelin yerinde olduğunu belirterek davacının davasının reddini istemiştir.

Kurulumuz 10.6.1988 kamulaştırma tarihi ile 6.9.1989 tebliğ-ferag tarihi arasında geçen zamanın 1 yıldan çok olması nedeni ile değerlendirmeye esas olarak 6.9.1989 olan tebliğ tarihini esas almış ve taşınmazın değerini bu tarih itibarı ile tespit etmiştir.

Dosyadaki belgeler, tarafların talebi ve 2942 sayılı kamulaştırma yasa hükümleri gereğince yaptığımız inceleme ve araştırmalarımız aşağıda sunulmuştur.

A- TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI

Dava konusu taşınmazın vergisinin verildiğine ilişkin hiçbir belgeye dosya içerisinde rastlanılmamıştır.

B- TAŞINMAZIN CİNS VE NEVİ

1- Dava konusu parselin gelen tapu kaydında cinsinin tarla olduğu belirtilmiş isede, 2942 sayılı yasanın 11/3. maddesinin (g) bendi doğrultusunda dosya kapsamı üzerinde inceleme yapılmıştır.

2- Kamulaştırma, yetkili merci olan Belediye Encümeni'nin 24.3.1987 tarihli 1764-2136 sayılı kararı ile kamu yararına dayandırılarak yapılmıştır.

3- Dava konusu, parsel ile kamulaştırılan komşu parseller hakkında 1 nci kademedede İmar İskan Bakanlığının 28.4.1982 tarihinde 1/50.000'lik, 2 nci kademedede 30.12.1986 tarihinde 1/5000 ölçekli imar planları düzenlenerek İvedik Küçük Sarıatkarlar Sitesi olarak belirlenmiştir.

4- Tastikli İmar planına göre hazırlanan ve bir bölümü içine alan 67220 nolu parselasyon planının Büyükşehir Belediye Encümenince 16.6.1988 tarih ve 1568 sayılı karar ile tasdik edilerek 12.7.1988 tarih ve 17870 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren bu kesin parselasyonun 12.8.1988 tarihinde kesinleştiği, İmar dairesi başkanlığının dosyalarda mevcut muhtelif tarihli ve sayılı yazıları ile bildirilmiştir.

5- Ayrıca 229 parsel hakkında Yenimahalle Asliye 4. Hukuk mahkemesinin 1988/619 sayılı dosyasına getirtilen Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığının 13.9.1988 gün ve R.3100/88 sayılı yazılarında ise bu taşınmazların 16.6.1988 gün ve 1568 sayılı Büyükşehir Belediye Encümeninin kararı ile 1/1.000 ölçekli ve 76220 nolu İmar planı ile kesinleştiği bildirilmiştir.

6- Yukarıdaki fıkrada belirtilen dosyaya ibraz edilen 25.2.1988 tarihli plan ve Belediye meclisi tarafından 1/1.000 ölçekli

kesin parselasyonunun yapıldığı da açıkça anlaşılmaktadır.

7- Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 23.1.1974 gün ve E. 1973/5-654, K.1974/29 sayılı kararı ile kamulaştırmadan sonra taşınmaz mal Şehir İmar Planı içerisinde alınmış olsa bile bir yıldan sonra tebligat yapılmış ise tebliğ günündeki imar durumuna göre değer biçilmelidir hususları kabul edilmiştir. Olayımızda İvedik Küçük Sanatkarlar Sitesi kapsamına alınan taşınmazlar hakkında Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından 24.3.1987 tarihinde karar alınmış ve kesin parselasyonun bir yıl geçtikten sonra, yani kamulaştırma tarihi ile tebliğ tarihi arasından bir yılı aşarak bu süre içerisinde yapılması nedeniyle değer biçilmesinde yapılan imar işleminin gözönünde bulundurulması gerekmiştir.

8- Dava konusu taşınmaz Ankara İl merkezine 10 kilometre, Yenimahalle İlçe merkezine 4 kilometre, Karşıyaka-Yahyalar ve Demetevler Mahallesi ise 1500 metre mesafede yer almakta olduğundan bu durum nedeni ile meskun saha içerisinde ve Belediye sınırları dahilinde bulunduğundan belediye hizmetlerinden fiilen yararlanabilmektedir.

9- Kuzeyinde DSİ arıtma tesisleri ile Hurdacılar sitesi, batısında Yuva Köyü, güney batısında büyük kapsamlı Ostim Sanayi Sitesi ve Batıkent yerleşim alanı, doğusunda belediye mensupları yapı kooperatiflerine ait apartmanlar ve Karşıyaka mezarlığı, Şentepe Mahallesi ile Macun Mahallesi çevirmiş olduğundan taşınmaz şehirleşmiştir.

10- Yukarıda bahsedilen 1,2 ve 3 ncü etaptaki imar parselasyon ve uygulamaları nedeniyle taşınmazlar arsa niteliğini kazanmış olmakla birlikte bu gibi doneler olmasa dahi ayrıca parselenmiş arazilerin arsa sayılması için çıkarılan 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinde öngörülen Arsa vasfındaki tanıma tamamı ile uymaktadır. Yani her iki halde de dava konusu parsel ile Kamulaştırılan komşu parsellerin kesinlikle ARSA niteliğini taşıdığı anlaşılmış ve kurulumuzca ARSA olarak değerlendirilip, değer takdir ve tespit edilmesi kabul edilmiştir. Ancak 1/1.000 ölçekli kesin parselasyonun tapu tescili yapılmadığından ve imar düzenleme ortaklık payı henüz düşülmemiş olmasından dolayı değer biçilmesinde bu husus özellikle gözönünde bulundurulup, buna göre değer takdir edilecektir.

C-TAŞINMAZIN KIYMET ARTIŞI VE AZALIŞI:

Dava konusu taşınmazın tamamı kamulaştırılmış olduğundan kıymet artışı ve azalışı söz konusu değildir.

D-YÜZÖLÇÜMÜ:

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İvedik Mahallesi 2286 parsel numaralı taşınmazın Yenimahalle Tapu Sicil Müdürlüğünün tapu kaydına göre davacının toplam payı 500 m² olup, bunun tamamı davalı idare tarafından kamulaştırılmıştır.

E-TAŞINMAZIN OLDUĞU GİBİ KULLANILMASI HALİNDE GETİREBİLECEĞİ NET GELİR:

Dava konusu taşınmazın arsa olması ve boş bulunması nedeniyle herhangi bir gelir getirmesi söz konusu değildir.

F-TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI İLE HER UNSURLUN AYRI AYRI DEĞERİ:

1- Dava konusu taşınmaz Ankara İli ile Yenimahalle İlçesi ve Yahyalar, Karşıyaka, Yeşilevler semtine yakın konumda yer almaktadır:

2- Dava konusu taşınmaz yerleşim yerleri ile çevrili durumda olduğu gibi, ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgede belediye yapı kooperatifi, Macun Mahallesi, Ostim sanayi sitesi, Batıkent yerleşim alanı ve Aselsan fabrikası, İvedik mahallesi ve Yuva köyü ile çevrili durumdadır.

3- Dava konusu taşınmaz özellikle toplu konut ve sanayi tesisleri için aranıp tercih edilen coğrafi ve topoğrafik bir konuma sahip durumdadır.

4- Dava konusu taşınmaz yol, su, elektrik, belediye otobüsü, dolmuş ve bütün şehirde bulunan ihtiyaçlardan yararlanabilme olanağına sahiptir.

5- Dava konusu taşınmazın zemini her türlü inşaat yapımına elverişli konumdadır.

G- KAMULAŞTIRMA TARİHİNDEKİ RESMİ MAKAMLARCA YAPILMIŞ KIYMET TAKDİRLERİ:

Dava konusu taşınmaza kıymet takdir komisyonunun raporu ile tarla olarak değerlendirilen bedelden başka dosya içerisinde resmi makamlarca yapılmış başkaca bir kıymet takdiri söz konusu değildir.

H- GELİR UNSURU- YAPI MALİYETİ:

2942 sayılı yasanın II.'inci maddesinde taşınmazların "olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği gelir" unsuruna da yer verilmiştir. Ancak bu özellikler araziler için öngörüldüğünden ve dava konusu taşınmaz ARSA olduğundan ,kurulumuzca bu yönde bir araştırma yapılmamıştır. Dava konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı olmadığından bu yönde de bir araştırma söz konusu değildir.

I- EMSAL SATIŞLARININ İNCELENMESİ VE KARŞILAŞTIRILMASI:

a) Davalı emsalleri:

Tapu sicil müdürlüğünün yazıları ile teyitlidir.

MEVKİ	PARSEL	MİKTARI	CİNSİ	HİSSE	SATIŞ T.	SATIŞ BEDELİ	TL/m ²
1. İVEDİK	236	110400	Tarla	Tam	12.11.1986	466.000.000	4221
2. "	172	20960	"	500	8.6.1987	4.500.000	9000
3. YUVA	1177	32500	"	164	18.9.1987	8.605.600	1150
4. "	865	18250	"	Tam	27.11.1987	175.000.000	9590
5. "	853	11750	"	304	13.10.1987	450.000	1480
6. "	856	19500	"	512	27.4.1987	520.000	1015
7. "	857	27250	"	650	13.2.1987	600.000	923
8. İVEDİK	228	78480	"	408	9.1.1987	550.000	1348

b) Re' sen Emsaller: Bu emsallerin doğruluğu da Tapu Sicil Müdürlüğünün yazıları ile teyitlidir.

9. İVEDİK	460	148320	Tarla	2260	22.2.1988	5.000.000	2212
10. İVEDİK	224	101120	"	844	4.1.1988	1.900.000	2250

c) Davacı emsalleri:

Bu emsaller de tapu sicil müdürlüğünün yazıları ile teyitlidir.

11. DEMET	15881/6	888	Tarla	739	24.9.1986	25.000.000	33829
12. "	15881/2	1467	"	Tam	9.4.1986	50.000.000	34083
13. "	15924/2	528	"	170	16.12.1986	8.000.000	47058
14. MACUN	8799/1	44572	"	4902,92	19.1.1987	245.450.000	50062
15. "	7568/1	7030	"	1564	22.5.1987	2.670.000	336696
16. "	"	"	"	7/38	2.6.1987	2.900.000	392954
17. "	"	"	"	51	11.6.1987	1.700.000	252976

18.MACUN	15879/1	881 Krg Ap	85	6.1.1987	180.000.000	255255
19. DEMET	15829/14	590 Arsa	394	16.1.1987	30.000.000	76142
20. "	15886/3	577 "	165	21.8.1987	16.000.000	96969
21. "	13826/27	1086 "	90	28.7.1986	4.500.000	50000
22. ÇAYYOLU	13038/5	595 Tarla	Tam	10.11.986	95.000.000	159663
23. "	13881/1	4830 Arsa	"	6.11.986	150.000.000	31035
24. "	13888/1	4810 "	"	18.10.985	52.573.735	10930
25. "	13887/1	9440 "	"	"	104.243.580	10927
26. "	13034/3	611 Tarla	"	10.12.986	95.000.000	155483
27. "	13663/2					
28. "	13664/1	1909 "	"	13.4.1987	57.270.000	30000
29. "	13664/2					
30. "	13665/1					
31. "	16545/2	4191 "	"	17.11.986	300.000.000	71582

a) Davalı Emsallerinin İrdelenmesi:

1,2,3,4,5,6,7 ve 8 numaralı davalı tarafından gösterilen emsaller dava konusu parselde yakın mesafede olup, bu emsallerin nitelik ve niceliklerine göre satış değerleri gerçeği yansıtmamaktadır. Bu da alım satım yapanların tapuda az vergi ödemeyi amaçladıklarından kaynaklandığı ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bu emsallere göre değer biçilmesi, sakıncalı olacağından kurulumuzca yararlı emsal olarak kabul edilmemişlerdir.

b) Re'sen Emsaller:

9 ve 10 numaralarda yer alan resen emsaller Yuva köyü sınırları içerisinde yer almakta olup, şehir merkezinden ve belediye hizmetlerinden çok uzakta ve içerde yer almaktadırlar. Nitelik ve nicelik bakımından dava konusu taşınmazlardan çok farklı ve düşük vasıfları mevcuttur. Emsaller tapuda düşük vergi ödenmesi için değerleri düşük gösterilerek alım satımları yapılmıştır. Bu nedenle bu emsallerin yararlı emsal olmadığı kanaatine varılmıştır.

c) Davacı emsalleri:

11, 12 ve 13 numaralı emsallerin irdelenmesi:

Bu emsallerin satış tarihleri ile dava konusu taşınmaza değer takdirinde bulunduğumuz tarihe göre değerleri, sırası ile,

$$\begin{aligned}
(1919,9: 462,3) \quad x \quad 33.829.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 140.490.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9: 462,3) \quad x \quad 34.083.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 141.544.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9: 462,3) \quad x \quad 47.058.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 195.429.-\text{TL}/\text{m}^2
\end{aligned}$$

olabilir değerleri bulunur.Bu emsaller Demetevler semtinde olup,bu nedenlerle dava konusu taşınmaza oranla önemli ölçüde gelişmiş bir bölge içinde ve ticari kuruluşlar arasında olup önemli ölçüde farklı ve üstün olduklarından bu emsallerden kurulumuzca kıyaslamada yararlanılmıştır.

14 Numaralı emsalin irdelenmesi:

Bu emsalin satış tarihi ile dava konusu taşınmaza değer takdirinde bulunduğumuz tarihe göre olabilir değeri:

$$(1919,9: 610,4) \quad x \quad 50,062.- \text{TL}/ \text{m}^2 \quad = \quad 157.460.- \text{TL}/\text{m}^2$$

olarak bulunur.

Emsal Ankara Ekmek Fabrikası ile Ankara-İstanbul devlet karayolunu birbirine bağlayan ve Jandarma kışlasının doğusunda devlet karayolunun solunda ve bitişğinde yeralmaktadır. Bulunduğu mevki bakımından dava konusu taşınmazdan üstün niteliklere sahiptir. Tapuda cinsi tarla olup, yüzölçümü dava konusu taşınmazın yüzölçümüne yakın miktardadır. Birçok yanları dava konusu taşınmaza benzemekte olup, mevki farklı ve üstün olduğundan üç kata yakın değer taşıdığı kabul edilerek SOMUT EMSAL alınmış ve yararlanılmıştır.

15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26 ve 31 numaralı emsallerin irdelenmesi:

Bu emsallerin satış tarihleri ile dava konusu taşınmaza değer takdirinde bulunduğumuz tarihe göre olabilir değerleri,

$$\begin{aligned}
(1919,9 : 610,4) \quad x \quad 336.696.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 1.059.014.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 610,4) \quad x \quad 392.954.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 1.235.964.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 610,4) \quad x \quad 252.976.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 795.689.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 610,4) \quad x \quad 255.255.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 802.857.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 610,4) \quad x \quad 76.172.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 239.584.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 610,4) \quad x \quad 96.969.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 304.998.-\text{TL}/\text{m}^2
\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
(1919,9 : 462,3) \times 50.000.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 207.647-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 462,3) \times 159.663.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 663.069-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 462,3) \times 155.483.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 645.710-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 462,3) \times 71.582.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 297.275-\text{TL}/\text{m}^2
\end{aligned}$$

olarak bulunur.

Bu emsallerin bir kısmı Holding şirketlere alım-satım yapıldığı ve çok yüksek değerde satışların gösterildiği, satış değerlerinin gerçek değerlerinden fazla olduğu, bazılarının ise Demetevler mahallesinin merkezi yerlerinde yer almakta olup alım satımları üzerlerinde bulunan binalar ile tapuda tarla hissesi olarak satış gördüklerinden, yalnız arsa imiş gibi gösterilmesi muvazaa yaratır. Değerleri çok yüksek ve gerçek değeri yansıtmayan bu emsallerin somut emsal olarak alınması mümkün değildir. Zira bu emsaller buldukları yer bakımından üstün nitelik arz ettiğinden bu yönüyle de yararlanılmaları uygun görülmemiştir.

23 Numaralı Emsalin İrdelenmesi:

Bu emsalın satış tarihi ile, dava konusu taşınmaza değer takdirinde bulunduğumuz tarihe göre olabilir değeri,

$$(1919,9 : 462,3) \times 31.035.-\text{TL}/\text{m}^2 = 128.886-\text{TL}/\text{m}^2$$

olarak bulunur.

Bu emsal Çayyolu köyü Ümitköy civarında ve meskun alan içerisinde bulunmakta olup arsa vasfındadır. Bir çok nitelikleri dava konusu taşınmaza benzemekte ve imar görmekte nitelik kazanmaktadır. Üstün fark gösteren emsalın satış bedeli ve değeri dava konusu taşınmaza oranla iki kat daha değerli olup, bu emsalden kıyaslamada yararlanılmıştır.

24 ve 25 Numaralı Emsallerin İrdelenmesi:

Bu emsallerin satış tarihleri ile, dava konusu taşınmaza değer takdirinde bulunduğumuz tarihte olabilir değerleri,

$$\begin{aligned}
(1919,9 : 356,8) \times 10.930.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 58.813.-\text{TL}/\text{m}^2 \\
(1919,9 : 356,8) \times 10.927.-\text{TL}/\text{m}^2 &= 58.797.-\text{TL}/\text{m}^2
\end{aligned}$$

Bu emsaller Çayyolu köyü ve Ümitköy civarında olup Ankara-Eskişehir devlet karayoluna yaklaşık 1000 metre yakın ve arsa vasfındadır. Mevkii ve yüzölçümleri ile diğer nitelikleri dava konusu taşınmaza benzemekte ve yakınlık göstermektedir. Zira Ankara

kent merkezine olan mesafesi ile dava konusu taşınmazın bu merkeze olan mesafesi aynıdır. Gelişmişlik bakımından da eşdeğerde olduğundan SOMUT EMSAL'ler alınarak değerlendirilmede yararlanılmıştır.

27, 28, 29 ve 30 Numaralı Emsallerin irdelenmesi:

Bu emsalin satış tarihi ile dava konusu taşınmaza değer takdirinde bulunduğumuz tarihe göre olabilir değerleri,

$$(1919,9 : 610,4) \times 30.000.-TL/m^2 = 94.359.-TL/m^2 = \text{olarak bulunur.}$$

Bu emsaller de Yenimahalle Çayyolu köyü dahilinde yer almaktadırlar. Tapuda tarla olarak gözükmektedirler. Ancak her ne kadar tapuda tarla olarak gözükmekte ise de emsaller imarlı sahaya mücavir ARSA durumundadır. Ankara kent merkezine olan yakınlık ve ilişkisi dava konusu taşınmaza oranla daha farklı ve üstün gelişmeler kazanmış bulunmaktadır. Alanları daha küçük olup inşaat bölgelerinde kalmaları nedeniyle dava konusu taşınmazdan %80 oranında daha değerli kabul edilerek yakınlık ve benzerlikleri sebebiyle SOMUT EMSALLER olarak yararlanılmıştır.

J. MUKADDER BEDEL:

Dava konusu taşınmaza kıymet takdir komisyonu tarafından değer takdirinde bulunurken, taşınmazın 1,2 ve 3 ncü etapta imar gördüğü nazara alınmadan alelade tarla arazisi olarak değerlendirilmiş, 2942 sayılı yasanın 11/3. maddesindeki kural ve görüşlere göre inceleme ve değerlendirme yapılmadan yüzeysel bir görüşle biçilen değer kurulumuzca benimsenmemiştir.

SONUÇ VE KANAATİMİZ:

Kurulumuz dava konusu taşınmaza değer takdir ederken aşağıda gözetilen hususları gözönünde bulundurmuştur.

a- İmar Müdürlüğünden alınan bilgiler ışığında taşınmazın İmar görmüş arsa vasfını kazanması ve yerleşim alanı ile sanayi bölgesi içerisinde bulunması, belediye sınırları dahilinde ve hizmetlerinden yararlanması gibi kazanılmış nitelikler doğrultusunda ARSA vasfında kabul edilerek emsaller incelenmiştir.

b. Gösterilen emsaller dava konusu olan taşınmazla karşılaştırılarak üstün ve eksik tarafları belirtilmek suretiyle SOMUT EMSALLER seçilmiş ve bir kısım emsallerin gerçek

değerinden çok fazla satış gördüğü, bir kısmında düşük değerle satış gördüğü kanaatine varıldığından değerlendirmeye alınmamıştır.

c- Dava konusu taşınmaz ARSA kabul edilerek değerlendirme yapılırken kesin parselasyonun henüz tapuya tescil edilmediği nazara alınarak imar düzenleme ortaklık payından risk düşülerek ve gözönünde bulundurulularak değer miktarı tayin ve takdir edilmiştir.

d- Taşınmazın başkentle olan ilişkisi, direkt asfaltla bağlantılı, çevresinin kooperatifler ve sanayi kuruluşları ile çevrilmiş bulunması, günün ekonomik koşulları ayrı ayrı gözönünde bulundurulmuştur.

Bu itibarla, kamulaştırılan taşınmazın m²' sine kurulumuz 6. 9. 1989 tarihine göre 55.000.- TL/m² değer takdir ve tespit etmiştir. Ancak davacı vekilinin talebi 34.300.-TL/m² olduğundan talep ile bağlı kalmıştır.

ARSA DEĞERİ: 500m ² X 34.300.-TL/m ²	=	17.150.000.-TL
KAMULAŞTIRMA İLE ÖDENEN BEDEL	=	650.000.-TL
KURULUMUZCA ARTIRILIP YENİDEN ÖDENMESİ GEREKEN BEDEL	=	16.500.000.-TL

BİLİRKİŞİLER

2. RAPORLARA İTİRAZ:

Mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarına bedelin artırılması ya da bedelin azaltılması istemi ile itirazlar yapılmaktadır.

Buradaki örneklerde; genellikle bedelin artırılması istemi ile başvuruda bulunan davacıların, bilirkişilerce biçilen değeri yeterli görmemelerine dayalı itirazları ve buna karşın davalı tarafın bilirkişilerce biçilen değeri fazla bulmalarına dayalı itirazlarına yer verilmektedir. Ayrıca tarafların birbirlerine karşı itirazları da bulunmaktadır.

Bu örneklere yer vermekten amacımız, bilirkişilerin raporlarını hazırlarken bu ve benzeri, yerinde ya da yerinde görülmeyecek eleştirilere yanıt teşkil edecek şekilde bir oluşuma yönelmelerini temindir.

Aslında, bilirkişi raporlarına yapılan her itirazın, ek rapor istemi ile bilirkişilere tekrar gönderilmesi tartışılabilir bir konudur.

Kanaatimizce; bilirkişilerin dosyayı tetkiki sırasında dosyada bulunan bir belgenin raporda dikkate alınmamış oluşunun tespiti veya raporda bir hesaplama hatasının görülüşü, ek rapor istemi için sebep teşkil edebilir. Ya da; dosyaya, değerlendirmeye etkili olabilecek bir belgenin daha sonra dahil edilmiş bulunuşu nedeniyle, bilirkişilerin görüşünün alınması amacıyla ek rapor isteminde bulunabilir.

Fakat bazı uygulamalarda yapılan her itirazın bilirkişilere gönderilmesinin usul haline getirildiği gözlenmektedir.

Bilirkişilerin yapılan itirazlara bilimsel nitelikte ve özlü yanıt vermeleri gerekmektedir. Birçok mahkeme bu ek mesai karşılığı olarak bilirkişilere ek ücret ödenmesinde bulunmaktadır.

2.1. DAVACI İTIRAZLARI:

1. Davaya konu olan bölge, Ankara-Eskişehir asfaltının hemen güneyinde Mesa koru turistik tesislerine ve konut kooperatiflerine ait mevzi imar planı bulunan sahalara bitişik ve Ankara'nın en gözde yerleşim alanları içindedir. Ankara şehir merkezine 15 (Km.) mesafede ve Belediyenin tüm hizmetlerinden yararlandığı ve bu özellikler nedeniyle arsa vasfı kazanmış bulunduğu halde buğday ve bostan hesabı ile 1 (m²)'si için 10.000 (TL.) takdir edilmiş olunuşu hatalıdır.

2. Bu özellikler nedeniyle objektif değer artışı en az % 300-350 olarak saptanmalıdır.

3. Davalı tarafın, kıymet takdir komisyonu ile bilirkişilerin verdiği değer arasında 1 mislini aşmadığı için ikinci bir keşif yapılamayacağına dair itirazları yersizdir. Zira Yargıtay kararlarında 1 misli diye bir ölçü konmayıp önemli bir oransızlık şeklinde bir tanımlama getirilmiştir.

4. Davalı tarafın emlak vergi beyan değerinin dikkate alınması gerektiğine dair olan görüşü yerinde değildir.

5. Kamulaştırmanın kısmi olmasına rağmen bilirkişiler raporlarında bu hususa değinmemişlerdir.

6. Taşınmazın değerinin tespitinde gelir çok az gösterilmiş, masraf ise çok gösterildiği için, net gelir gerçeğin altında ortaya çıkmıştır.

7. Münavebeye sadece bostan'ın alınması yanlıştır. Zira bu bölgede taze fasulye, ayçiçeği, mercimek, şeker pancarı, yonca da

ekilmektedir.

8. Taşınmazın belediye sınırları içinde olmasının değerini artırıcı bir unsur yarattığı hiçbir şekilde dikkate alınmamıştır.

9. Bilirkişiler Devletin uyguladığı taban fiyatlara itibar etmekle yetinmektedirler. Halbuki uygulanan serbest ekonomik sistemde, piyasada oluşan örneğin Ticaret Borsası ürün fiyatları esas alınmalıdır.

10. Buğdayın dönüme 250(Kg.) değil 400(Kg.), bostanın dönüme 1.500(Kg.) değil 3.000(Kg.) verim vermesi gerekirken, bilirkişiler verimi düşük göstermişlerdir.

11. Bilirkişiler, bu taşınmaza yakın olan, diğer taşınmazlara çok farklı değerler vermektedirler.

12. Taşınmazda yetiştirilen ürünlerin ulaşım ve pazarlama avantajı raporda dikkate alınmamıştır.

13. Bilirkişilerin takdiri bilimsel değildir, ilmi aktivitelerinde takdir hatası bulunmaktadır.

2.2. DAVALI İTİRAZLARI

1. Bilirkişiler; bulunan çıplak arazi değerine, 2942 sayılı yasanın 11'inci maddesi (i) bendini istismar ile % 185 gibi çok yüksek bir objektif değer katkısı ilave etmektedirler. Bu değer, abartılı olarak saptanmıştır.

Bu tür değerlendirmelerle bilirkişiler, kıymet takdir komisyonu değeri üzerine çıkmayı amaçlamaktadırlar.

2. Otoyol yapımı nedeniyle; kalan arazide değer artışı olduğu, kalan kısmın değerlendirilmiş olduğu hususları dikkate alınmamaktadır.

3. Vergi Usul Yasası'na göre taşınmazların vergi değerinin, gerçek rayiç bedeli olduğu hususu gözardı edilmektedir. Vergi beyan değerinin, takdir yaparken, önemli bir unsur olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

4. İrtifak karşılığı saptanan değer, neredeyse taşınmazın tam kamulaştırma bedeline eşit miktarda oluşmuştur.

5. Kapitalizasyon faiz oranı yüksek tutulmaktadır.

6. Maliyetlerde, gayri safi hasılanın % 3'ü olan yönetsel gider-

ler ve toplam giderlerin % 9'u olan gider faizi hiçbir şekilde belirlenmemektedir.

7. Saman üretiminde; işçilik, nakliye, v.s. giderlerin olduğu dikkate alınmadan, sanki net gelir gibi gelirlere yansıtılmaktadır.

8. İki yıllık irtifaklar geçici işgal niteliğinde olduğundan ve su borularının ekim yapılmadığı bir dönemde 1 ay gibi çok kısa bir zamanda döşenip, arazinin ekilebilir özelliği kaybedilmeden mal sahibine teslim edildiği dikkate alınmamaktadır.

Doksan dokuz yıllık irtifaklarda, toprağın derinliklerindeki su borularının yapılacak tarımı engellemesinin söz konusu olmadığı gözardı edilmektedir.

9. Üretim giderleri ve birim fiyatları hiçbir resmi belgeye dayandırılmamaktadır.

10. Kuru veya sulu tarım yapıldığının belirlenmesi yeterli değildir. Arazi sınıfının bilimsel olarak tespiti gerekmektedir.

11. Gayri safi hasıladan % 7 oranındaki stopaj vergisi düşülmemektedir.

12. Kıymet Takdir Komisyonu ile Bilirkişi Kurulu değerleri arasında 1 mışlinden fazla fark olmamasına rağmen davacının ikinci bir keşif yapılması istemi yersizdir. Bu konudaki 5.3.1990 tarih E: 20156 ve K: 6665 sayılı Yargıtay kararı esas alınmalıdır.

3. EK RAPOR DÜZENLENMESİ

Yapılan itiraz ve eleştirilere tek tek yanıt vermenin daha uygun olacağı düşünölmekle beraber, her dosyanın kendine özgü karakteristiğinin burada ele alınma olanağının bulunmadığı dikkate alınırsa, genel olarak yanıt vermenin daha isabetli olacağı görölecektir.

A-DAVACI İTİRAZLARINA YANIT

1. Taşınmaza ait değer tespit edilirken geliri oluşturan verim unsuru az gösterilmemiş, Orta Anadolu şartlarındaki ortalama üretim değeri ve arazinin yapısal özellikleri dikkate alınmıştır.

2. Taşınmazın Belediye sınırları içinde oluşunun değerlendirilmediği iddiası yerinde görülmemiştir. Zira objektif değer oranı, taşınmazın Belediye hudutları içinde oluşu dikkate alınarak, diğer yörelere göre daha farklı yani % 70 olarak alınmıştır.

3. Taşınmazın değerinin, Belediye sınırları içinde bulunması nedeniyle emsal alım satımlara göre tespiti gerektiği iddiası yerinde değildir. Emsal alım satımların indeks kullanılarak karşılaştırılması, genellikle arsa vasfında taşınmazlar için yapılmaktadır. Belediye sınırları içinde bulunuş faktörü o taşınmazın arsa vasfını kazandığını göstermez.

4. Verilen fiyatların 1988 yılına ait olduğu iddiasının gelir ve gider tablosu ve maliyet cetvellerinin incelenip girdi ve ürün fiyatlarının 1989 yılına ait bulunduğu görüldüğünde, yersizliği anlaşılacaktır.

5. Değer kaybına değinilmediği eleştirisine karşı; raporumuzda, (değer değişmesine uğramadığı) şeklinde bir ifadenin bulunuşu cevap teşkil etmektedir.

6. Münavebeye bostan'dan başka bitkilerin alınmayışı eleştirisi; münavebenin, bulunulan bölgeye ve o bölgenin özelliklerine göre değişim arzeden bir husus olduğu dikkate alınırsa, geçerli görülmemektedir.

7. Buğday fiyatları ortalama ağırlıklı değerler olup, Borsa'da düşük kapasitede işlem gören miktarlara ait fiyatın, ortalama ağırlıklı fiyata etkenliğinin pek az oranda olabileceği ve Borsa'da hergün inişli çıkışlı değişken fiyatların izlenmesi ile değerlendirme kriterlerine yansıtılma olanağının az bulunuşu dikkate alınmaktadır.

8. Toptancı Hali'nde, o ürünün hasat yoğunluğu bulunan dönemde oluşan ortalama ve ağırlıklı fiyatları esas alınarak, bu ortalama değerden rüsum, v. b. giderler düşüldükten sonra, çiftçinin eline geçen fiyatlar bulunmaktadır.

9. Taşınmaza emsal gösterilen değerlendirmeler, her bilirkişinin özgür iradesi içinde ifadesini bulan ölçülerine, görüş ve kanaatlerine göre oluşmaktadır.

10. Muhtelif yörelerdeki değişik ekolojik özelliklerde ve farklı topografik yapıda bulunmaları olası taşınmazların; kentsel alt yapı hizmetlerinden yararlanma şansı, sosyo-ekonomik yapısal konumu gibi faktörlerden farklı oranlarda etkilenmeleri ve farklı değerleri içermeleri doğaldır.

11. Taşınmazın Belediye hudutları içinde olduğu iddiasınının, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığı (Belediye ve mücavir alan sınırları dışında) ifadeli yazısına rağmen, ne için or-

taya atıldığı anlaşılmamıştır.

B- DAVALI İTİRAZLARINA YANIT:

1. Objektif değer oranının yüksek tutulduğu iddası yersiz bulunmaktadır. Zira taşınmazın bulunduğu yöre, objektif değer oranını etkileyen faktörler bakımından belirlenen orana uygun nitelikte bulunmaktadır.

2. Vergi beyan değerinin, kıymet takdirinde 2942 sayılı Yasa'nın 11/d maddesi gereğince önemli bir unsur kabul edildiği iddiası kısmen yerinde olmakla beraber, vergiye esas değerlerin genellikle yüksek veya düşük değerde beyan edildiği bilinmektedir.

Kurumlarca belirlenen vergi değerine esas ölçüler geniş bir bölgeyi kapsamaktadır. Oysa aynı bölgede farklı değerde taşınmazların bulunması pek doğaldır. Ayrıca vergi beyanı değişik zaman periyotlarında yapılmakta ve önceki yıllara ait beyan miktarı, daha sonraki yıllar enflasyon ve para politikalarındaki değişiklikler nedeniyle etki altında kalmaktadır.

Ya da, kamulaştırma yapılabilir duyusu üzerine, değerinin üstünde bildirimlerde bulunulabileceği düşünülmektedir.

Bu nedenle emlak vergi miktarı değer takdirinde somut bir kıstas olarak alınmamıştır.

3. Kurulumuz ile Kıymet Takdir Komisyonu arasında 1 misli bir fark bulunmadığı için ikinci bir keşif yapılamayacağına dair Yargıtay Kararına karşın, uygulama şeklinin ne olacağına takdiri Mahkemelere ait bulunmaktadır. Karar sureti VII. bölüm 2.2'de verilmiştir.

4. İki yıllık irtifakların geçici işgal niteliğinde bulunduğu dikkate alınmaktadır. Su isale hattı kanallarının açılması, toprak sirtürütüründe yaratılan etkileşim ve iş makinelerinin tahribatı gibi unsurlar irtifak alanı için saptanmaktadır.

Doksan dokuzyıllık irtifaklarda; su borularının bakım ve onarımı ile, her zaman olası bulunan müdahaleler gözönünde bulundurulmaktadır.

5. Üretim giderleri ve birim fiyatları ile ilgili kaynak bildirim maliyet çizelgelerinde verilmektedir.

6. Gayri safi hasılanın % 3'ü olan yönetsel giderler ve giderler toplamının % 9'u olan gider faizi; meyve , yonca gibi tesislerde dikkate alınmaktadır.

7. Kapitalizasyon faiz oranı bölgeden bölgeye ve hatta araziden araziye göre değişmekte ve bilimsel verilere dayandırılarak hesap edilmektedir.

8. Kısmi kamulaştırmalarda kalan kısımda değer artışı veya azalışı olup olmadığı saptanmaktadır.

9. Objektif değer oranları, gerçekçi bir yaklaşım içinde etüd edilerek, çok yönlü olarak değerlendirilmek suretiyle belirlenmektedir.

4. BİLİRKİŞİLER ARASI UYUŞMAZLIK:

Bilirkişi Kurulu'nu teşkil eden üyelerin raporlarını fikir birlikteliği içinde oluşturmaları pek tabii ki arzulanan bir durumdur. Anlaşmazlık çıkması halinde; anlaşma zemini bulan bilirkişilerin hazırladığı rapora, diğerinin, gerekçesini de belirlemek kaydıyla katılmadığını ifade ile imzalaması gerekmektedir.

Ancak rapora katılmama gerekçesinin bir iki cümle ile ifade-sindeki zorluk dikkate alırsa, katılmadığı ve gerekçeli raporunun ayrıca sunacağı ifadesi yanısıra, karşı raporunu hazırlayarak Mahkemeye sunması en sağlıklı yoldur.

Aşağıda karşı rapor örnekleri sunulmaktadır.

ASLİYE HUKUK HAKİMLİĞİNE

ANKARA

DOSYA NO	:	1990/1023
DAVACI	:	Zehra ERGENE
DAVA VEKİLİ	:	Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
DAVA VEKİLİ	:	
DAVA	:	Kamulaştırma bedelinin artırılması
YERİ	:	Ankara, Yenimahalle, Yuva Köyü
ALAN(M ²)	:	42.750 M ²
CİNSİ VE PARSEL NO	:	Tarla , 8365
HİSSESİ	:	260/42.750 + 261/42.750=521 M ²

Mimar ile mülk sahibi bilirkişi tarafından hazırlanan 11. 6. 1990 tarihli bilirkişi raporuna aşağıdaki gerekçelere dayalı olarak **katılmıyorum.**

1. İvedik Küçük sanatkarlar sitesindeki taşınmaz; raporda belirlendiği gibi 18.10.1988 tarihinde değil, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 7. 3. 1990 tarihli 0477 sayılı yazısından anlaşıldığı üzere 16. 3. 1989 tarih, 686/ 911 sayılı Encümen kararı ile kamulaştırılmış ve ihbarnamesinde de bu tarih esas alınmıştır.

16. 3. 1989 tarihindeki kamulaştırma ile, 17. 2. 1990 tarihinde yapılan tebligat arasında bir yıl geçmediğinden, değerlendirmeye esas olarak, raporda belirtildiği gibi 17. 2. 1990 tarihi değil, kamulaştırma tarihi olan 16. 3. 1989 tarihi alınmak durumundadır.

2. Raporun ikinci sahifesi VI. Bölüm (a) fıkrasında "dosya kapsamı üzerinde yapılan incelemede" denilmesine rağmen; daha sonraki (b ve c) fıkralarında, dosya kapsamında bulunmayan ancak taraflarca sunulması gereken yada mahkemenin re'sen temin etmesi gereken (dosyada mevcut olmayan belgelere) dayandırılan görüşler hakkında takdir yetkisi Mahkemenize, ait bulunmaktadır.

Raporun üçüncü sahifesi VI. Bölüm (c) fıkrasında "tasdikli imar planına göre hazırlanan ve kamulaştırma sahasının bir bölümünü içine alan 76. 220 nolu parselasyon planının 12. 7. 1988 tarih, 17870 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni 16. 6. 1988 tarih ve 1568 sayılı kararı ile 12. 8. 1988 tarihinde kesinleştiği" belirtilmektedir. Bu hususun doğruluğunun kabulünden hareket edilmesi halinde; 76.220 numaralı parselasyon planı içinde kamulaştırma sahasının bir bölümünün bulunduğu belirtildiğine göre, dava konusu taşınmazın bu bölüm içinde bulunup bulunmadığı hususuna açıklık getirmek gerekmektedir.

3. Arsa olarak kabul edilen taşınmaz için ayrıca 83/6122 sayılı kararnameye göre bir değerlendirmeye raporda neden yer verildiği anlaşılamamıştır.

4. Raporun 5. sahifesi VIII. Bölümü sonunda, "taşınmazın her ne kadar ekili vaziyette olduğu görülmüş ise de yakın köylerden kaçak olarak ekilmesinden kaynaklanmaktadır." görüşüne yer verilmiştir. Davacı tarafın dahi değinmemesine rağmen kaçak ekimin nasıl tespit edildiği anlaşılamamaktadır.

5. Raporun emsal karşılaştırılması bölümünde SOMUT EMSAL diye belirlenen 8 emsalden; 12 sıradaki Macun köyünden,

20, 21, 24, 25, 26 sıradaki emsaller ise Çayyolu köyünden yani 6 adedi taşınmazın bulunduğu köyün dışından alınmıştır. Davalı emsalleri (dava konusu parselde yakın mesafede yer almalarına) denilmesine rağmen (az vergi ödemenin amaçlandığı) varsayılarak dikkate alınmamıştır.

6. Somut emsallerin olabilir M^2 değerleri 72.870-355. 799 TL.'sı arasında büyük bir değişim göstermektedir. Yuva köyünden alınan diğer iki emsal M^2 değerleri ise 350.799-355.799 TL.'sı ile taşınmaz için önerilen değer arasında çok büyük bir fark bulunmaktadır.

şeklindeki kanatımı arz ederim. 17. 6. 1990.

Bilirkişi

Zl. Yük. Müh.

ASLİYE HUKUK HAKİMLİĞİNE

DOSYA NO	:	989/
YERİ	:	Ankara, Çankaya, Beytepe
PARSEL NO	:	156
KOMİSYON(TL/ M^2)	:	4.000
TALEP (TL/ M^2)	:	35.000
KONU	:	Kamulaştırma bedelinin artırılması.

Taşınmaz, belediye hudutları dışındadır. Tamamı mücavir alan içinde bulunmaktadır.

Taşınmaz, İmar İskan Bakanlığınca 28. 4. 1982 tarihinde onanan 1/50.000 ölçekli Nazım Plan'da (diğer tarım alanları) olarak belirlenen bölgede bulunmaktadır. Nazım Plan'da yapılan değişiklik ile (konut alanı)na dönüştürülüşü, 8. 1. 1990 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yani taşınmazın bulunduğu bölgenin konut alanına dönüştürülüşü, kamulaştırma tarihi olan 9. 3. 1989 tarihinden 10 ay sonra gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle değerlendirmede taşınmazın kamulaştırma tarihindeki durumu olan (diğer tarım alanları) konumu dikkate alınmıştır. (Hukuk Genel Kurulu 1975/32 S. Kararı)

(İmar planı haricinde kalan taşınmaz malın, (ARSA) sayılması için, belediye veya mücavir alan hudutları içinde olması, belediye hizmetlerinden yararlanması, meskun alan içinde kalması) gerektiği, Yargıtay Beşinci Hukuk Dairesince 1989/7389 sayı ile karara bağlanmıştır.

Kamulaştırma tarihinde imar planı haricinde olduğu görülen taşınmazın tamamı mücavir alan içinde bulunmaktadır. Taşınmaza, Beysukent'e servis yapılan otobüs yol kavşağından, 1570 metre sonra İmarsız ham bir yol ile ulaşılmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu alan su, otobüs, temizlik, elektrik, kanalizasyon gibi kentsel yapısal oluşum ve altyapı tesisleri bulunmaktadır. Büyük bir bölümü Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü ağaçlandırma alanına hudut olan taşınmazın bulunduğu alanın; belirtilen ham yolun altındaki İmarlı alana kurulu bulunan kentsel yapılaşmasını tamamlamış ya da tamamlamakta olan bir Yapı Kooperatifi'ne de hemhudut oluşu, taşınmazın da arsa vasfını kazandığının delilli sayılamaz. İmarlı bir alana yakın bulunuş; o taşınmazın arsa vasfını kazanmasını değil, (objektif değeri)' nin artmasına neden olabilecek bir unsur olarak değerlendirilmesini temin edebilir.

Söz konusu taşınmaz; meskun alan (ARASINDA) değil, meskun alana (YAKIN) bir konumdadır.

Şu halde taşınmazın, Yargıtay Beşinci Hukuk Dairesi kararında belirtilen kriterlere uymadığı cihetle, (arsa) sayılması imkanı görülmemektedir.

İnşaat mühendisi olan diğer bilirkişilerle en belirgin görüş ayrılığı; imar durumu ve belediye hizmetlerinden yararlanma gibi hususlar olmuştur. Taşınmazın değerlendirmeye esas alınacak olan kamulaştırma tarihindeki durumu ve olduğu gibi tarıha olarak kullanımında esas aldığı metod (gelirlerin kapitalizasyonu) metodudur. Bununla beraber; inşaat mühendisi bilirkişilerle olan diğer bir görüş ayrılığı, kullandıkları (piyasa değeri) metodu yani emsal karşılaştırmadaki uygulama farklılığı olması, beni bu hususu da değinmeye zorlamıştır.

Bilindiği üzere dava konusu taşınmaz (Lodumlu) köyünde bulunmaktadır. Tapu Sicil Müdürlükleri ve taraflarca bildirilen emsal satışlarından öncelikle Lodumlu köyü'ne ait olanların karşılaştırılması ve değerlendirilmesi esas olmalıdır. Yeterli nitelikte emsal bulunamaması halinde hemen yakınında benzer

vasıftaki emsallerden yararlanılabileceği doğal görülmekle beraber, Lodumlu köyüne ait emsallerden hemen hiç yararlanmayıp, diğer yerleşme birimlerine ait emsallerin ele alınmış bulunması, inşaat mühendisi bilirkişilerle farklılığını doğurmuştur.

Lodumlu köyü'ne ait emsallerde Toptan Eşya Fiyatları indeksi kullanıldığında aşağıdaki değerler elde edilmektedir.

Köyü: Lodumlu

Parsel	Cinsi	(m ²)	Hissesi	S. Bed. (TL)	S. Tarihi	(TL/m ²)	İndeks	Olabilir Değeri (TL/m ²)
/90	Tarla	12.600	3/16	10.000.000	30.9.987	4.233x1476.0/637.1		9.807
/109	"	2.900	Tam	2.000.000	10.3.988	690x1476.0/912.0		1.117
/105	"	5.360	1/3	2.000.000	14.7.987	1.120x1476.0/607.3		2.722
5520	"	79.441	Tam	875.500.000	14.2.989	11.021x1476.0/1442.9		11.274
2758	Arsa	300	"	2.000.000	30.12.988	6.667x1476.0/1274.2		7.723
5511	Tarla	55.200	"	358.150.000	11.11.988	6.488x1476.0/1221.6		7.839
2123	Arsa	320	"	10.000.000	24.2.989	31.250x1476.0/1442.9		31.967
2645	"	300	"	8.000.000	31.3.989	26.667		

Değerlendirmeye esas alınan kamulaştırma tarihi sonrası emsaller dikkate alınmamakla beraber, bir fikir vermesi bakımından 2645 parsel'e ait değerler de verilmiştir.

Görüldüğü üzere; taşınmazın bulunduğu Lodumlu Köyünde, (tarla) vasfındaki taşınmazların serbest alım satım olabilir değerleri 1.117-11.274 (TL/M²) arasında (arsa) vasfındaki taşınmazların serbest alım satım olabilir değerleri ise 7.723-31.967 (TL/M²) arasında değişim göstermektedir.

Dünden bugüne; hesaplamalarda, piyasa değeri yönteminin mi ya da gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin mi kullanılacağı hususu tartışılmaktadır. Bilindiği üzere, taşınmazların piyasa değeri yöntemi ile bulunan değerleri, gelirlerin kapitalize edildiği diğer yöntemle göre bulunan değerinden genellikle daha fazla çıkmaktadır. Bunun tersi, taşınmazın gelir dışı özelliklerinin (çöplük, kanalizasyon akıntısı gibi) kötü olması sonucu durumlarda görülmektedir sadece. Yöntemlerin karşılaştırılması sonucu; kısaca, mülk değerlerinin yüksek olduğu yerlerde gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi ile ilgili hesaplamaya ağırlık verilmesi, piyasa değeri

yönteminin ise gelir dışı faktörlerin etkinliğinin kontrolünde kullanılması önerilmektedir.

Belirttiğim gerekçelere dayalı olarak, inşaat mühendisi ve mülk bilirkişi tarafından hazırlanan rapora karşı bulunmakta olduğumu arz ederim. 3. 5. 1990.

Bilirkişi
Zi. Yük. Müh.

5. DEĞİŞİK YÖNTEMLİ BİR RAPOR ÖRNEĞİ

Bugün pek kullanılmayan bu örnek, bugünün örnekleri ile kıyaslayabilme ve açıklamalar bölümlerindeki bilgilerden yararlanabilme amacıyla sunulmaktadır.

RAPOR

Mahkemesi :
Dosya No :
Dava :
Davacı :
Davalı :
Parsel No :
Tüm Alanı :
Kamulaştırılan :

..... tarafından aleyhine açılan tezyidi bedel davasında;günü Mahkeme Hey'eti ile birlikte hazır bulunuldu.

Yapılan inceleme sonunda, gayrimenkulün:

I- CİNS ve NEVİ

Uygulama Şartları:

Bu standart Belediye sınırları ve Belediyesi olmayan meskûn yerler sınırı haricinde kalan tarımsal arazilerin değerini tayin amacı ile kullanılır. Arsalar, çakıl, kum, toprak ve taş ocakları ile endüstriyel sahalar için standart uygulanmaz.

II- MESAHASI (ALANI):

III- A- KIYMETİNE TESİR EDEN VASIF VE UNSURLARI

a) Yağış indisi bakımından sınıf iklim bölgesindedir. Takdir değeri (D)=

Açıklamalar:

Yağış İndisi= Senelik yağış miktarı/ 10 +Yıllık ortalama sıcaklık

1 nci bölge müessir yağış indisi 40.1 den yukarı olan sahaları temsil eder. Bu bölgenin takdir değeri 1.00'dir.

2 nci bölge müessir yağış indisi 30.1 ve 40 arasında olan sahaları temsil eder. Takdir değeri 0, 75'dir.

3 ncü bölge yağış indisi 19.1-30 arasında olan sahalardır. Takdir değeri 0,50'dir.

4 ncü bölge müessir yağış indisi 19.-30 arasında olan, fakat yıllık ısı ortalaması 8'den aşağı olan sahaları temsil eder. Takdir değeri 0, 35' dir.

5 nci bölge müessir yağış indisi 15.1- 19 arasında olan sahaları temsil eder. Takdir değeri 0,20'dir.

6 ncü bölge yağış indisi 15'den aşağı olan sahaları temsil eder. Takdir değeri 0,15'tir.

b) **Tarımsal arazi kullanma kabiliyeti** bakımından:

- 1) Meyil :
- 2) Toprak derinliği :
- 3) Geçirgenlik :
- 4) Drenaj :
- 5) Toprak Nev'i :

olduğundan sınıf toprak kalitesindedir. (D) =

Açıklamalar:

Tarımsal arazi, kullanma kabiliyetine göre 8 sınıfa ayrılır. Her sınıfın takdir değeri aşağıdaki şekildedir. Arazi sınıfları TOP-RAKSU standartlarına göre tanzim edilmiştir.

Açıklamalar:

Tarımsal arazi, kullanma kabiliyetine göre 8 sınıfa ayrılır. Her sınıfın takdir değeri aşağıdaki şekildedir. Arazi sınıfları TOP-RAKSU standartlarına göre tanzim edilmiştir.

<u>Kabiliyet sınıfları</u>	<u>Takdir değeri</u>
Sınıf I	1.00
Sınıf II	0.90
Sınıf III	0.66
Sınıf IV	0.50
Sınıf V	0.33
Sınıf VI	0.20
Sınıf VII	0.12
Sınıf VIII	0.05

c) **Kullanma şekli** bakımından tir. (D)=

Açıklamalar

Memleket toprakları kullanma şekillerine göre 18 kısma ayrılır. Her kullanma şekline göre arazi değeri değişiktir. Kullanma şekilleri ve bunlara ait değerler aşağıdaki şekildedir.

	<u>Kullanma şekli</u>	<u>Kıymetlendirme</u> <u>Değeri</u>
1.	Kuru tarla arazisi	1.00
2.	Sulu tarla arazisi	2.00
3.	Kuruda meyve(Armu, kayısı, elma, kiraz, vişne, erik ,v.b.)	1.75
4.	Bağ	2.00
5.	Zeytin, antep fıstığı, badem ve benzeri (kıraç)	1.40
6.	Zeytin, antep fıstığı (taban arazide)	1.75
7.	İncir, ceviz ve benzeri	5.00

8.	Fındık,çay ve benzeri	3.00
9.	Sulu meyve (Elma,armut,kayısı şeftali,ayva ve benzeri)	5.00
10.	Meyveli orman (Palamut, harnup,çam fıstığı,üvez ve benzeri)	1.25
11.	Zirai orman (Kavak.okalüptüs, söğüt ve benzeri)	1.50
12.	Narenciye	10.00
13.	Muz	12.00
14.	İklim adacıklarında sera olma- dan turfandacılık yapılan arazi (Sulama imkanı var)	10.00
15.	Tabii çayır arazileri (Yılda asga- ri bir biçim)	0.75
16.	Mer'a arazisi	0.20
17.	Genç meyve bahçeleri (Yukarıda- daki cinslerden herhangi biri ekono- mik istihsale geçinceye kadar genç bahçe sayılır. Bu devreye kadar olan bahçelerin değeri kuru ise kuru tarla, sulu ise sulu tarla değerinin % 25'i her biri için ilave edilerek bulunur.	
18.	Münferit meyve ağaçları (Tarla arazisi kenarında bir iki sıra veya tarla içinde seyrek meyva ağaçlarının değeri tarla değerine ilave edilir.Bunun için normal bir bahçedeki dekara ağaç sayısı münferit ağaç nisbet edilerek hesaplama yapılır.	

d) İşlenmesi halinde daha iyi bir olabilir.

(D)=

e) Ulaştırma faktörü

Arazi değerinin hesaplanmasında İlçe merkezine uzaklık ve

yol tipi ayrı bir faktör olarak kullanılır. Demiryolu ile nakliyat yapılan yerlerde istasyona ve deniz yolu ile nakliyat yapılan yerlerde iskeleye uzaklık esastır.

Belediye hudutları dir. Ana caddeye
..... mt. mesafededir. Mevki bakımından
taktır değeri: D=.....

Açıklamalar:

1) Şose asfalt:

a) Ana yol:

Değeri hesaplanacak arazinin en yakınında bulunan şose veya asfalt yolun tarla yolu ile birleştiği noktanın ilçe merkezine uzaklığı esas alınır. Her 10 km. mesafe için, 1800 olarak kabul edilen sabit emsalden, 5 düşülür.

b) Köy Yolu:

(İş mevsiminde tekerlekli vasıta işler) Değeri bulunacak arazinin ait olduğu köy veya çiftliği ana yola bağlayan köy yolunun her Km.'si için sabit emsalden 2 düşülür.

c) Tarla Yolu:

(İş mevsiminde tekerlekli vasıta işler)

Değeri bulunan araziyi çiftlik veya köye bağlayan yolun her Km.'si için sabit emsalden 2 düşülür.

d) Köy ve Tarla Yolu:

(İş mevsiminde tekerlekli vasıtalar işleyemez.)

(b) ve (c) fıkralarındaki yollarda tekerlekli vasıta çalışmaz ise ve hayvan sırtında nakliyat mecburiyeti bulunursa 2 yerine sabit emsalden her km. için 6 düşülür.

2) Demiryolu:

Değeri bulunacak arazi ulaştırma işlerini demiryolu ile yapıyorsa (1.) kısımdaki değerler köy ve çiftlik yerine demiryolu istasyonu olarak alınır. İstasyonun kaza merkezine uzaklığına göre her 10Km. demiryolu için sabit emsalden 2 düşülür.

3) Denizyolu:

Değeri bulunacak arazi, istihsalını bir iskeleye yapıyorsa (1.) kısımdaki çiftlik ve köy yerine tarlanın iskeleye uzaklığı gözönüne alınarak aynı değer indirilir. İskelenin kaza merkezine olan mesafesinin her 10 Km.'si için sabit emsalden 1,5 düşülür.



B- KIYMETLENDİRME EMSALİ

Sabit emsal külçe altın fiyatını 120 ile çarpmak suretiyle bulunur.

1962 yılı Temmuz ayında külçe altın fiyatı ortalama 15.-TL'si idi. Bu duruma göre Temmuz 1962 değerlendirme emsalı 1800'dür. (120) rakamı her zaman sabittir. Altın fiyatı bir faktör olarak alınırsa 120 Rakamını sabit emsal olarak kabul etmek icabeder.

Yukarıdaki vasıflara göre 1 DK.'ın değeri :

Sabit emsal	(*)	x 120	=	Z ₁
a) yağış indisine göre	Z ₁	x ...	=	Z ₂
b) Toprak kalitesine göre	Z ₂	x ...	=	Z ₃
c) Kullanma şekline göre	Z ₃	x ...	=	Z ₄
d) İşlenmesi halinde	Z ₄	x ...	=	Z ₅
e) Mevkiine göre (ulaş- tırma faktörü)	Z ₄	x ...	=	Z ₆

$$1 \text{ dekar değeri} = Z_5 + Z_6$$

C- İSTİMLAK EDİLEN KISIM ÜZERİNDE BULUNAN

ağaçların değeri =

IV - GAYRİMENKULÜN HALİHAZIR DURUMUNA, MEVKİ VE ŞARTLARINA VE OLDUĞU GİBİ KULLANILMASI HALİNE GÖRE GETİRECEĞİ GELİR:

Dekara ton istihsal edilir.

.....x (Kr.) = TL.

.....- masraf =TL. safi gelir.

Safi gelir : $\frac{\text{Kapitalizasyon faizi}}{100}$ TL. (1 dekar değeri)

V-a- GAYRİMENKULÜN EMSALİNİN İSTİMLAKE TESADÜF EDEN TARİHTEKİ ALIM SATIM RAYICI:

Açıklamalar:

(Emsalin ismlak tarihi de belirtilecek. Tarafların gösterecekleri emsaller ile yetinilemez. Bilirkişi, re'sen araştırmalı. Emsalin, alıp satılan taşınmaz malın hemen yakınında bulunması

ve tamamen aynı olması gerekmez.)

b-İstimlâk Kanununun 12 nci maddesine göre; arazinin istimlâk dışında kalan kısmında herhangi bir kıymet düşüşü veya artışı olup olmadığı:

VI- TARAFLARCA İLERİ SÜRÜLEN İDDİA VE EMSALLER İLE MUKADDER BEDELİN MÜNAKAŞASI:

Açıklamalar:

(Bilirkişi raporunda somut emsal göstermeli. Emsaller tetkik ve mukayese edilmeli. Kıymet takdir Komiusyon fiyatı ile Bili-kişinin fiyatı arasında mühim bir nisbetsizlik olursa izahı yapılmalıdır.)

(*) Külçe altın'ın 1 Gr.'nin istimlâkın yapıldığı günkü değeri.

VII- NETİCE

Alanı x ... M² fiyatı = TL.

Ağaçların bedeli = TL.

Umumi Yekûn = TL.'sı

olduğu tarafımızdan tespitle iş bu rapor tanzim ve imza olundu.

Karar Yüksek Mahkemenindir.

(Tarih)

Fen Bilirkişi

Fen Bilirkişi

Mahalli Bilirkişi

IX

DİĞER BİLGİ VE BELGELER

1. İL HARİTASI

Bilirkişilerce, görevlendirilen İl'in idari ve fiziki birer harit-tasının, keşiflere gidildiğinde kullanımına gereksinme duyulması bakımından, edinilmesi gerekmektedir.

2. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN HUDUTLARI

Belediye ve mücavir alan hudutlarının bilirkişilerce bilin-

mesi, özellikle bu hudutlara yakın ya da bitişik bulunan parsellerin tespiti açısından önem arz etmektedir.

Aşağıda Ankara İli ile ilgili bir örnek verilmektedir.

Bakanlar Kurulu Kararı

Karar Sayısı: 8/5841

30.12.1982-17914-RESMİ GAZETE

Ankara'nın hızlı kentleşme süreci içinde bulunması, şehrin belediye ve mücavir alan sınırlarını zorlayarak çevre köylerle bütünleşmesi ve bir kısım köylerin de beldenin birer semti haline gelmiş bulunmasından bu yerlere enerji, içme ve kullanma suyu, ulaşım, toplu taşıma ve imar gibi belediye hizmetlerinin birbirleriyle uyumlu ve bütünleştirici bir plan içinde götürülebilmesini sağlamak üzere, ilişik (I) sayılı listede yazılı köylerin birleştirilmek suretiyle Şube müdürlüğü olarak ve mahalle şekline dönüştürülerek Ankara Belediyesine bağlanması ve adı geçen Belediyenin bu bağlntılar sonucunda yeni sınırının ekli (II) sayılı listede belirtilen noktalardan geçirilmesi; İçişleri Bakanlığının 14/12/1982 tarihli ve Mahalli İd. Gn. Md. 521-81-342-54/17230 sayılı yazısı üzerine, 4/12/1981 tarihli ve 2561 sayılı Kanununun 1 nci, 2 nci, 3ncü ve 4 üncü maddeleriyle, 3/4/1930 tarihli ve 1580 sayılı Kanununun 5/B maddesine göre, Bakanlar Kurulunca 24/12/1982 tarihinde kararlaştırılmıştır.

24/12/1982 Tarihli ve 8/5841 Sayılı Kararnamenin Eki

(I) Sayılı Liste

1. Altındağ İlçesine bağlı SOLFASOL VE KARAPÜRÇEK Köylerinin birleştirilerek SOLFASOL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.
2. Çankaya İlçesine bağlı DİKMEN ve KARAKUSUNLAR Köylerinin birleştirilerek DİKMEN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.
- İMRAHOR ve BAYINDIR Köylerinin birleştirilerek İMRAHOR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
3. Yenimahalle İlçesine bağlı ELVAN ve EMİRYAMAN Köylerinin birleştirilerek ELVAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.
4. MÜHYE (Yeşilkent), ERGAZİ, İVEDİK ve MACUN Köylerinin Mahalle.

24/12/1982 Tarihli ve 8/5841 Sayılı Kararnamenin Eki

(II) Sayılı Liste

BELEDİYE SINIRI TANIMI

Belediye sınırı ekteki 1/25.000 ölçekli haritalar üzerinde aşağıda verilen tepe, nirengi noktaları ve mevkiiler röper alınmak ve yer yer çevre köy veya Belediye sınırları takibedilmek suretiyle çizilmiştir.

Batıdan başlayarak, saat yönünde olmak üzere:

S.No.	Tarım	Pafta No.
1	Çindir kuyu ar. 882.38 rakım 115 nolu Sincan Belediyesi mücavir alan doğu sınırı takiben kuzeye doğu...	Ankara 129 a 1
2	Kapakini tepe 891 rakım Doğuya doğru	Bolu H29 d 4
3	Kızıltepe	Bolu H29 d 3
4	Çobantepe	Ankara 129 a 2
5	Süleymandede tepe 945 rakım Çakırlar Çiftliği kuzeyini takiben ...	Ankara 129 a 2
6	Köprücük tepe	Ankara 129 a 2
7	Çataltepe kuzeye doğru ve devamı ...	Ankara 129 b 1

3. PAFTALAR

Bilirkişilerin, kamulaştırma yapan kurumlardan, kamulaştırma alanı ile ilgili paftaları temin etmeleri zorunlu bulunmaktadır.

Davaya konu taşınmazın; o bölgedeki yeri, belli merkezlerle ilişkisinin saptanması, yola veya yerleşim alanlarına uzaklığı, parsellerin birbirleriyle mukayesesi, v.b. hususlar için paftalara mutlaka gereksinme duyulmaktadır.

Keşif sırasında bilirkişilere gösterilen davaya konu parsellerin, birbirleriyle karıştırılmamaları için, dava dosyasındaki plan ve krokilerin, pafta üzerine tatbiki amacıyla da paftalar kullanılmaktadır.

Paftalarda yön, ölçek ve eğer bir karayoluna ait ise yolun sağ veya solundaki (125+500 125+650) gibi mesafe ölçülerini gösterir bilgilerden yararlanmak suretiyle taşınmaz parsellerin tanımlanması yapılabilmektedir.

4. DEĞERLENDİRME FORMU

Mahkemelere 6 veya 7'şer sayfalık ve 3 nüsha olarak sunulan bilirkişi raporlarından, 1 suretinin de bilirkişi tarafından muhafaza edilmesi, ek rapor istemlerinde veya eksikliği hissedilebilecek hususlara yanıt verme bakımlarından yararlı görülmektedir. Fakat birçok davaya gidilebileceği düşünülürse, bu kadar sayfalık rapor suretinin yaratacağı kırtasiye sorununa çözüm aramak gerekecektir.

İşte bu nedenle, her dosyaya ait aşağıda belirlenen örnekte verilen özet bilgilerin muhafazası bir öneri olarak getirilmektedir.

Asliye H. Mah.	Dosya No	İlçe	Köy	Mevkii	Parsel No	Türü
23. K. Tak. Kom. (Tl/m ²)	989/4 1. Bilir. kurulu (Tl/m ²)	Y. Mah.	Susuz Kap. fa. oranı (%)	Bozkır Çıplak değer (Tl/m ²)	368 Obj. değer (%)	tarla Kıymeti (Tl/m ²)
5.000	10.500		5	8.000	40	11.200

Birinci bilirkişi kurulunun verdiği değerden sonraki sütunlar, sizin verdiğiniz değerler olup, diğer bilirkişi adı, ünvanı ve rapor tarihi de bu bilgilere eklenebilecektir.

5. GELİR VERGİSİ VE BEYANNAME

Bilindiği üzere bilirkişilerin aldığı bilirkişi ücretine gelir vergisi uygulanmaktadır. Resmi Gazetenin 9. 2. 1986 tarih ve 19014 sayısında yayımlanan 147 sayılı Gelir Vergisi Genel Tebliği'nin bilirkişi ücretleri ile ilgili bölümü aşağıya çıkarılmıştır.

2- Gider Karşılıklarında İstisnalar

a) Tanıklara ve Bilirkişilere ve Resmî Arabuluculara Ödenen Ücretler:

193 sayılı gelir Vergisi Kanununun 24 ncü maddesinin 3 numaralı bendinde 3239 sayılı kanunla yapılan değişiklikle, tanıklara ve bilirkişilere yapılan ödemelerin vergiden istisna edilecek miktarı 360.000 lira ile sınırlandırılmış ve bu istisna kapsamına resmi ara-

buluculara yapılan ödemeler de dahil edilmiştir.

Bu nedenle, 1 Ocak 1986 tarihinden itibaren tanıklara, bilirkişilere ve resmi arabuluculara yapılan ödemelerin yıllık gayrisafi tutarının 360.000 lirayı aşmayan kısmı vergiden müstesna tutulacak, ancak bu tutarın 360.000 lirayı aşması halinde, aşan kısım vergiye tabi olacaktır.

Öte yandan, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 95 nci maddesinin 3 numaralı bendinde, tevkif suretiyle vergilendirilmeyen ücret ödemelerinden Bakanlığımızca yıllık beyanname ile bildirilmesinde zaruret görülenlerin, yıllık beyanname ile beyan edileceği hükme bağlanmıştır.

Bu hükmün bakanlığımıza verdiği yetkiye dayanılarak; tanıklara, bilirkişilere ve resmi arabuluculara yapılan ücret ödemesinde vergi tevkifatının ve tevkif edilen vergilerin işverenler tarafından muhtasar beyanname ile beyan edilmesindeki güçlük gözönünde bulundurularak, tanıklara, bilirkişilere ve resmi arabuluculara yapılan istisna miktarını aşan ödemelerin ilgilileri tarafından yıllık beyanname ile beyan edilerek, vergiye tabi tutulması uygun görülmüştür.

Bu nedenle; tanıklar, bilirkişiler ve resmi arabulucular, bu sıfatları dolayısıyla elde ettikleri ve yıllık istisna miktarı olan 360.000 lirayı aşan bu ücret gelirlerini, geliri elde ettikleri yılı izleyen yılın mart ayında verecekleri yıllık vergi beyannamesi ile beyan edeceklerdir.

Diğer taraftan; tanıklara, bilirkişilere ve resmi arabuluculara bu sıfatları dolayısıyla yapılan ödemelerden, ödemenin 360.000 lirayı aşıp aşmadığına bakılmaksızın, ödemeyi yapanlar tarafından gelir vergisi tevkifatı yapılmayacaktır. Ancak, tanıklara, bilirkişilere ve resmi arabuluculara yapılan ödemeler, ödemeyi yapanlar tarafından, ertesi yılın ocak ayı içerisinde, ilgililerin ikametgahlarının bulunduğu il defterdarlıklarına; ilgilinin adı ve soyadı, ikametgah adresi ve yapılan ödemenin nevi ve tutarını gösterir şekilde tanzim edilecek listeler halinde bildirilecektir. İl defterdarlıkları da, gelen listeleri değerlendirerek, yıllık beyanname ile beyan edilmesi gereken ödemeler için, yıllık beyanname verilmiş olanlar bakımından, o yılın Mart ayını takiben gerekli tarihler içinde işlemlerinin yapılmasını sağlayacaklardır.

Aşağıda yıllara göre, gelir vergisi dışı tutulan miktar ve gelir vergisi oranları gösterilmektedir.

Muafiyet

Yılı	(G.V. dışı)	%25	%30	%35	%40	%45	%50
	(TL)						
1989	360.000	...-6 ³⁰	6-12	12-24	24-48	48-96	96-...
1990	360.000	...-8	8-16	16-32	32-64	64-128	128-..
1991	500.000	...-12	12-24	24-48	48-96	96-192	192-..

x: 6= 6.000.000 TL.

Bir örnek vermek gerekirse, 1990 takvim yılı içinde Mahkeme veznesinden alınan bilirkişi ücreti toplamı 10.360.000 (TL.)'sı ise, bu meblağın 360.000(TL.)'sı vergi dışı olduğuna göre kalan 10.000.000 (TL.) sınırı % 30'luk dilime girdiği görülecektir.

Bu 10.000.000 (TL.)'lık meblağın;

$$\begin{array}{r} 8.000.000 \times \% 25 = 2.000.000 \\ + \frac{2.000.000 \times \% 30}{10.000.000} = + 600.000 \\ \hline 2.600.000 \end{array} \quad \text{(TL.)' sı gelir vergisi olarak;}$$

Mart, Haziran ve Eylül aylarında üç eşit taksitte ödenecektir.

Her yıl Mart ayında verilen gelir vergisi beyannamesinin doldurulmasında aşağıdaki yol izlenecektir.

Birinci sayfada, hangi döneme ait olduğu belirlendikten sonra, aynı sayfadaki TABLO-1' in, 1,4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (Bilirkişi ücreti), 26 ve 27 numaralı kısımları doldurulacaktır.

İkinci sayfada TABLO-6'nın 42 numaralı kısmı örneğin;

Bilirkişi ücreti	2.955.000	360.000	2.595.000	-kendi
------------------	-----------	---------	-----------	--------

Beşinci sayfada TABLO-12'nin;

33 nu kısmı	sair kazanç ve iratlar	2.595.000
107 nu. kısmı	vergiye tabi gelir	2.595.000

Altıncı sayfada TABLO-13'ün;

108 nu. kısmı	2.595.000
109 nu. kısmı	648.750
111 nu kısmı	648.750
117 nu. kısmı	648.750

Altıncı sayfada TABLO-14'ün;

124 nu. kısmı	-	648.750	648.750	-
125 nu. kısmı	-	6.488	6.488	-
126 nu. kısmı	-	-	-	-
127 nu. kısmı	-	6.488	6.488	-

Altıncı sayfada TABLO-15'ün;

128 nu kısmı	IX
130 nu. kısmı	2.300 + (-) + (-) + (-) + (-) = 2.300

Altıncı sayfada (BEYANNAMENİN HANGİ SIFATLA VERİLDİĞİ) kısmında; 1 x (Mükellef)

şeklinde doldurulacak, adı ve soyadı yazıldıktan sonra imzalanarak ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne teslim edilecektir.

Bu durumda, tahakkuk eden vergi tutarı olan 648.750: 3 (taksit)= 216.250 (TL.)'sı 1. dönemin gelir vergisi taksidi olacak ve ödeme;

<u>Mart</u>	<u>Haziran</u>	<u>Eylül</u>
216.250	216.250	216.250
6.488		
6.488		
+ 2.300		
<u>231.526</u>	<u>216.250</u>	<u>216.250</u>

şeklinde yapılacaktır.

6. BİLİRKİŞİ YÖNETMELİĞİ VE ÜCRET

6. 1. BİLİRKİŞİ YÖNETMELİĞİ

T. M. M. O. B. Ziraat Mühendisleri Odası Bilirkişi Yönetmeliği aşağıdadır.

TMMOB ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI

BİLİRKİŞİ YÖNETMELİĞİ

MADDE 1- 2942 Sayılı Kamulaştırma kanununun 15. maddesinin "a" fıkrası gereğince Ziraat Mühendisleri Oda'sınca seçilerek Valiliklere bildirilmesi gereken, her yıl için 5-15 kişilik bilirkişi listelerinin düzenlenmesinde; Mahkemeler, kamu Kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından çeşitli nedenlerle Ziraat Mühendisleri Oda'sından istenen bilirkişilerin seçiminde bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

MADDE 2- Bilirkişilerin seçimi bu yönetmelik hükümlerine göre oda Yönetim Kurulunca yapılır.

MADDE 3- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 12. maddesinin "a" fıkrası gereğince illere gönderilecek bilirkişi listeleri Oda tarafından her yıl Aralık ayında hazırlanarak en geç Ocak ayının ilk haftasında Valiliklerde bulunacak şekilde gönderilir.

MADDE 4- Oda Yönetim Kurulu, Kamu Kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerin isteyeceği belirli bir nitelik ve sayıdaki bilirkişileri istenen süre içerisinde seçerek ilgili kuruluşlara bildirir.

MADDE 5- Oda Yönetim Kurulu bilirkişileri aşağıda gösterilen koşullara uygun adaylardan seçer.

- a- Ziraat Mühendisleri Odası üyesi olmak,
- b- Ziraat Yüksek Mühendisi veya Ziraat Mühendisi olarak üç yılını doldurmuş bulunmak,
- c- Oda Onur Kurulu tarafından cezalandırılmamış olmak,
- d- Oda'ya ödenti borcu bulunmamak.

MADDE 6- İllerde İl Temsilcileri, Şubelerde Şube Yönetim Kurulları Oda üyeleri arasından belirledikleri bilirkişi adaylarını liste halinde Oda Yönetim Kuruluna önerirler. Önerilen listeler Oda Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilir ve kesin şekli verilir. Oda Yönetim Kurulu bilirkişilerin seçiminde üyelerin ihtisas konularına, çalıştığı kuruluşlar arasında dengeli dağılıma ve daha önce bilirkişilik yapanların bu yönetmelik hükümlerinin gerektirdiği yükümlülükleri yerine getirip getirmediğine dikkat eder.

MADDE 7- Her İl'e ait bilirkişi listesinin düzenlenmesinde, o ilin il merkezi ve ilçelerinde tarımın çeşitli kollarında hizmet görenlerin bulunması ve olanakların elverdiği ölçüde farklı uz-

manlık dallarından ziraat yüksek mühendis veya ziraat mühendislerine yer verilmesi öngörülür.

MADDE 8- 6235 sayılı TMMOB Kanununun 32. maddesinin (h) fıkrası ve oda yönetmeliğinin 52. maddesinin (i) fıkrası gereğince; bilirkişilikten alınan ücretten % 10 oda payını yönetmelikte gösterilen dönemlerde ödemeyenler listeden çıkartılır.

MADDE 9- Bilirkişi seçilen ziraat yüksek mühendisleri veya ziraat mühendisleri yılda iki kez düzenleyecekleri bir liste ile kaç dosyada bilirkişilik yaptıklarını, ve alınan ücret tutarını bildirmek ve %10 Oda payını ödemekle yükümlüdürler.

MADDE 10- 9. maddede belirtilen listelerin ilkinin Haziran ayı sonu, ikincisini Aralık ayı sonuna kadar göndermeyenler ve bu listelere uygun olarak % 10 oda payının tamamını her dönemin sonunda ödemeyenler hakkında 8. madde hükmü uygulanır. Ayrıca bunların borçları icra yolu ile tahsil edilir.

MADDE 11- Bir il ve bağlı ilçelerinde 5'den az oda üyesi ziraat mühendisi veya ziraat yüksek mühendisi bulunması halinde bunların bilirkişi seçilmeleri için 5. maddenin (b) fıkrasındaki koşul aranmaz.

MADDE 12- Gerekli nitelikleri taşımakla beraber bilirkişi olmak istemeyenlerin Oda Yönetim Kurulu'na başvurmaları halinde dilekleri yerine getirilir.

MADDE 13- Oda Yönetim Kurulu yıl içinde illerde il temsilciliklerinin, şubelerde şube yönetim kurulunun gerekçeli önerisi veya doğrudan doğruya bilirkişilik görevinin yerine getirilmesinde yetersizliği ya da kusuru görülenleri görevden alarak yerine başka isimler belirleyebilir.

MADDE 14- Bu yönetmelik Ziraat Mühendisleri Odası 32 nci Genel Kurulunca onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.

MADDE 15- Bu yönetmelik TMMOB Ziraat Mühendisleri Odası Yönetim Kurulunca yürütülür.

6.2. ÜCRET HÜKÜMLERİ

6235 (7503) Sayılı TMMOB Yasasının 2/b, c maddesine göre yayımlanan Bilirkişilik, Eksperlik, Hakemlik ve Teknik Müşavirlik Yönetmeliği ile ilgili 1990 yılı ücret hükümleri aşağıdadır.

MALİ HÜKÜMLER:

Madde. 7- BİLİRKİŞİLİK:

a)

b) Diğer kamu kuruluşlarında veya özel kuruluşlarda ya da şahısların doğrudan bilirkişilik işlemlerinde:

1. Büroda dosya üzerinden düzenlenen raporlarda kişi başına her rapor için en az 235.000 (TL.) ücret alınır.

2. Arazide ve iş sahalarında düzenlenen raporlarda arazide geçen her gün için kişi başına 175.000 (TL.) eklenmek üzere, her rapor için kişi başına en az 120.000 (TL.) ücret alınır. Ancak arazi çalışmalarında incelikli ölçümler olduğunda mahkeme haritaları ile ilgili ücretler uygulanır.

3. Mahkemelerde açıklama yapılması halinde her celse veya ek açıklama için en az 175.000 (TL.) ücret alınır.

4. Raporların düzenlenmesinde, daktilo, kırtasiye, deney, teknik resim, vb. masrafları ayrıca alınır.

5. Arazide ya da büroda bir defasında birden çok dosyanın incelenmesi durumlarında 10 dosyadan fazlası için dosya başına en az 190.000 (TL.) alınır. 10 dosyadan fazlası için dosya başına en az 100.000 (TL.) ek ücret alınır.

6. Aynı dozya içinde birden fazla rapor düzenlendiğinde her rapor için normal ücretin % 50'si oranında ek ücret alınır.

Madde. 8- EKSPERLİK:

A: 1990 yılı için (100.000 TL) olmak üzere;

a) 10.000.000 TL.'na kadar

b)

7- ÖLÇÜ VE TARTILAR

UZUNLUK ÖLÇÜLERİ

1 santimetre(cm)	= 10 mm	= 0,3937 inç	1 inç=2,54 cm
1 metre (m)	= 100 cm	=1.0936 yarda	
1 kilometre (km)	=1000m	=0,6214 mil	

1 inç (inç)	=	=2.5400 cm
1 foot(ayak)	=12 inç	=0,3048m
1 yard (yarda)	3 feet(ayak)	1,6093 km
1 kara mili	=1609 m	
1 deniz mili	=1852 m	

ALAN ÖLÇÜLERİ:

1 santimetrekare(cm ²)	=100mm ²	=0,1550 inçkare	1 inç ² =6.4516cm ²
1 metrekare(m ²)	=10000 cm ²	=1,1960 yarda kare	
1 hektar (ha)	=10000m ²	=2.4711 acre	
1 kilometrekare(km ²)	=100 hektar	=0,3861 millkare	
1 inç kare	=	=6.4516	
1 ayak kare	=144 inç kare	=929cm ²	
1 yarda kare	=9 ayak kare	0.8361 m ²	
1 acre	=4840 yarda kare		
1 mil kare(sq. mil)	= 640 acre	259 hektar	

AĞIRLIK ÖLÇÜLERİ:

1 gram (gr)	=1000 mg	= 0.0353 ounce (oz)
1 kilogram(kg)	=1000gr	=2.2046 pound (lb)
1 ton	=1000 kg	=1.1023 küçük ton
		=0.9842 büyük ton
1 ounce(oz)	=0.0625 pound	=28.350 gr
1 pound (lb)	=16 ounce	=0.4536 kg
1 küçük ton	=2000 pound	=0.9072ton
1 büyük ton	=2240 pound	=1.0161 ton

HACİM ÖLÇÜLERİ:

1 santimetreküp(cm ³)	=	=0.0610 inç küp	1 inç ³ =16.3934cm ³
1 desimetre küp(dm ³)	=1000 cm ³	=0.0353 ayak küp	
1 metre küp(m ³)	=1000 dm ³	= 1.3079 yarda küp	
1 inç küp	=	16390cm ³	
1 ayak küp	=1728 inç küp	=28.320 dm ³	
1 yarda küp	= 27 ayak küp	=0.7646 m ³	

TARTILAR:

1 litre (lt)	=1 dm ³	=0.2642 galon (ABD)
		=0.2200 galon (İng)
1 hektolitre(hl)	=100 litre	=2.8378 bushel (ABD)
		=2.8378 bushel (İng)
1 pint-kuru(ABD)	=0.9689 pint (İng)	=0.5506 litre

1 pint-yaş(ABD)	=0.8327 pint (İng)	=0.4732 litre
1 pint (İng)	=1.0321 pint (ABD)	=0.5683 litre
1 bushel (ABD)	=64 pint (ABD)	=35.238 litre
1 bushel (İng)	=8 galon (İng)	=36.369 litre
1 galon (ABD)	=8 pint (ABD)	=3.7853 litre
1 galon (İng)	= 8 pint (İng)	=4.5461 litre

GÜÇ BİRİMLERİ:

1 kilovat(kw)	=1 kw	=102 kg-m/sn
1 kilogram-metre/saniye (kg-m/sn)	= 9.81x10 ³ kw	=1 kg-m/sn
1 kilogram-kalori/saniye (kg-cal/sn)	= 4.19 kw	= 427 kg-m/sn
1 beygir gücü (metrik)	= 0.736 kw	= 75 kg-m/sn
1 beygir gücü (İng)	= 0.746 kw	= 76.04 kg-m/sn
1 İngiliz ısı birimi/saniye (BTHU/sn)	= 1.06 kw	= 427 kg-m/sn
1 ayak-libre/saniye (ft-lb/sn)	= 1.36x10 ³ kw	= 0.138 kg-m/sn

ENERJİ BİRİMLERİ:

1 joule	=981 gr-cm	
1 kilogram-metre (kg-m)	= 1 kg-m	= 9.81x 10 ⁷ joule
1 kilovat-saat(Kw-st)	=3.6x10 ¹³ joule	=367x10 ³ kg-m
1 kilogram-kalori	=830 kw-st	=3.1562x10 ⁸ kg-m
1 beygircü-saat (metrik)	=1.36 kw-st	
1 beygir gücü saat	=1.341 kw-st	
1 BTHU	=3.41 x 10 ³ kw-st	
1 ft-lb	=2.66x 10 ⁶ kw-st	

ESKİ ÖLÇÜLERİMİZ:

Uzunluk Ölçüleri:

1 fersah		=5685 m
1 berid	= 4 fersah	=22740 m
1 merhale	=2 berid	=45480m
1 endaze(arsın)		= 65 cm
1 kulaç	=2 endaze	=1.3 m

Ağırlık Ölçüleri:

1 dirhem		= 3.2 gr
1 okka	=400 dirhem	=1.282 kg
1 kantar	=44 okka	=56.408 kg
1 batman	= 6 okka	=7.692 kg

KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun No: 2942

Kabul Tarihi: 4.11.1983

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1.- Bu kanun; kamu yararının gerektirdiği haller gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların,Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri,kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini , kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da , bu kanun hükümleri uygulanır.

Tanımlar

MADDE 2.- Bu kanunun uygulanmasında;

a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk

tüzelkişilerini,

b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmanın Oluşturulması

Kamulaştırma şartları

MADDE 3.- İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.

İrtifak hakkı kurulması

MADDE 4.- Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.

Kamu yararı kararı verecek merciler

MADDE 5.- Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1. 3'üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
 2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
 3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
 4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,
 5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
 6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yüksek öğretim Kurulu,
 7. Üniversite, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
 8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
 9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
 10. Aynı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,
 11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,
- b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,
- c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri; hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

Onay mercii

MADDE 6.- Kamu yararı kararı;

- a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,
- b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurul-

ları kararları, valinin,

- c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,
- d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,
- e) Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin,

Onayı ile tamamlanır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh

MADDE 7.- Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihin-

den itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13'üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

Satın alma usulü

MADDE 8.- Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırma işleminin her safhasında kendi ihale komisyonu, yoksa bu amaçla kuracağı komisyon marifetiyle tespit ettireceği bedel üzerinden mal sahibi ile anlaşarak taşınmaz malı, kaynağı veya bunlar üzerindeki irtifak haklarını satın alabilir.

Bu suretle satın alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Ancak, kamulaştırmaya ve bedeline itiraz davaları açılmaz.

Kadastro görmemiş yerlerde tespit işlemi

MADDE 9.- İdare, tapulama veya kadastro yapılmamıř yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulařtırma yapılacak yerde iki asil ve iki yedek olmak üzere dört bilirkiřinin sečilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkiřilerin sečilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulařtırmayı yapacak idareye bildirilmesini sađlar.

Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yaparlar.

Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için 29'uncu maddeye göre ödeme yapılır.

İKİNCİ KISIM

Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler

BİRİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti

Kıymet takdiri komisyonları

MADDE 10.- İl ve ilçe dahilinde görev yapmak üzere beş asil ve beş yedek üyeden oluşacak kıymet takdiri komisyonları, her yıl Ocak ayının ilk haftasında;

a) İl kıymet takdiri komisyonu;

1. İl idare kurulunca; defterdarlık memurlarından , resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden yoksa ziraat teknisyenlerinden, o ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üye,

2. İl belediye encümenince taşınmaz mal sahipleri arasından iki asıl ve iki yedek üye;

b) İlçe kıymet takdiri komisyonu;

1. İlçe idare kurulunca;mal müdürlüğü memurlarından, resmi kuruluşların ziraat mühendislerinden, yoksa ziraat teknisyenlerinden, ilçedeki fen adamları, temin edilememesi halinde o ilçenin bağlı bulunduğu ildeki fen adamları arasından birer asıl ve birer yedek olmak üzere üç asıl ve üç yedek üye,

2. İlçe belediye encümenince taşınmaz mal sahipleri arasından iki asıl ve iki yedek üye;

Olmak üzere seçilir.

Belediye sınırları içindeki nüfusu, son nüfus sayımına göre yüzbini geçen şehirler için aynı sınırlar içerisinde yapılacak kamulaştırmalarda kıymet takdiri komisyonu, seçilen ziraat mühendisi veya ziraat teknisyeni yerine il veya ilçe idare kurulunca Bayındırlık Bakanlığı kuruluşuna dahil teknik elemanlar arasından seçilecek bir üyenin katılımıyla oluşur.

Seçilen komisyon üyelerine en yakın sulh mahkemesinde yemin ettirilir.

Komisyon üyelerinin hizmet süresi bir yıldır.Süresi biten üye tekrar seçilebilir.

Kıymet takdiri komisyonları uzmanlıkları dışında kalan konularda, kamulaştırılan malın cinsine göre uzman kimselerden danışma niteliğinde görüş alır ve bu hususu gerekçesiyle raporlarında bildirirler.

Kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri, bunların usul ve furuu, karı-koca veya üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısımları komisyonlara katılamaz ve görüş bildiremez.

Komisyon, kamulaştırmayı yapan idarenin daveti üzerine eksiksiz toplanır.Hukuki veya fiili nedenlerle komisyona katılamayan asıl üyenin yerine, yedeği çağrılır.

Komisyon başkanını kendi arasından seçer.

Komisyonunda kararlar çoğunlukla verilir. Azınlıkta kalan üye, karara katılmama nedenlerini yazıp imzalamak zorundadır.

Kıymet takdiri esasları

MADDE 11.- İdare, kamulaştırma bedelinin tespit edileceği günü tayin ve ilgililere doğrudan veya ilan yoluyla tebliğden hangisinin kolaylık ve çabukluk sağlayacağını takdir ederek, bildirir.

İlan yoluyla bildirimün öngörüldüğü hallerde, taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yerde çıkan bir gazetede bir defa, gazete çıkmayan yerlerde alışılmış yollarla on gün süreyle ilan edilip, bu husus tutanakla tespit edilir. Bu ilan dahi bildirim hükmündedir.

Kıymet takdiri komisyonu, belirtilen günde, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere giderek; hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyeceği raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak kamulaştırma bedelini takdir eder.

Kamulaştırma bedelinin takdirinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ile-

risi için düşünölen kullanma şekillerine göre getireceği kar, kıymet takdirinde dikkate alınmaz.

Kıymet takdir komisyonuraporunu tespit tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde idareye verir.İşin niteliğinin zorunlu kıldığı hallerde bu süre üç ayı geçemez.

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

Kısmen kamulaştırma

MADDE 12.- Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri,

a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değışiklik olmadığı takdirde, o malın 11'inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktardır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Şu kadar ki, (c) bendi gereğince yapılacak indirim,kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11'inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı,kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının

belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köy İşleri ve Kooperatifler Bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmi Gazetede yayınlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22 ve 23'üncü maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de gözönünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Tebliğ İşlemleri, Dava Hakkı ve Bilirkişiler

Tebliğat

MADDE 13.- Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz

malın, 7'inci maddedeki usüle göre tespit edilen sahibi, zilyet ve diğer ilgililerden adresi tespit olunanlara tebligat edilmek üzere; kamulaştırılacak taşınmaz malın kamulaştırılmasına uygun ölçekli bir plan veya ölçekli krokisi, kamulaştırma kararı, takdir olunan kıymeti, kamulaştırma karşılığının veya ilk taksidinin milli bankalardan birine hak sahibi adına yatırıldığına dair belge, kamulaştırmanın hangi idare yararına yapıldığı ve açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği bedelin bankaya yatırıldığı tarihten başlayarak otuz gün içinde notere verilir. Noter onbeş gün içinde belgeleri tebliğe çıkarır. Noterler tarafından tebligat giderlerinden başka noterlik ücret tarifesinin 8'inci maddesi uyarınca ücret alınır.

Köy yararına kamulaştırmalarda tebligat, ihtiyar kurulundan en az üç üyenin önünde yapılır ve düzenlenen tutanak birlikte imzalanır. Belgelenen tebligat geçerlidir.

Doğrudan tebligat ile beraber yukarıda yazılı kararlar ayrıca ilan olunur.

İlan:

a) Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın bulunduğu yerin, herkese açık yerlerinden birine ve belediye dairesine veya köy odasına onbeş gün süreyle asılarak,

b) Kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde gazete çıkıyor ise, gazetelerden birisinde belgelerin özeti en az bir defa yayınlanarak, yapılır.

Köy yararına yapılan kamulaştırmalarda yalnız (a) bendi hükmü uygulanır.

Yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayan veya adreslerinde noter aracılığı ile tebligat yapılamayanlara, 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28'inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat yapılır.

Açılacak davalarda hangi idareye husumet yöneltileceğinin tebligat belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması yüzünden davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Dava Hakkı

MADDE 14.- Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililer noter veya köy ihtiyar kurulu aracılığıyla yapılan

tebligat gününden kendilerine tebligat yapılamıyanlara tebligat yerine geçmek üzere gazete ile yapılan ilan tarihinden veya köy odasına asılmak suretiyle yapılan ilan süresinin bitiminden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda ve takdir olunan bedel ile maddi hatalara karşı da adli yargıda dava açabilirler.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İdari yargıya başvurulduğu takdirde, adli yargıya başvuru süresi, idari yargı kararının kesinleştiği tarihten , bu kararlara karşı temyiz veya karar düzeltilmesi isteminde bulunulmuş ise, buna ilişkin kararların tebliği tarihinden itibaren işlenmeye başlar.

İştirak veya müşterek mülkiyette paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin tebliği için notere verildiği günden veya köy yararına kamulaştırmalarda aleyhine dava açılacak kişi yönünden geçerli tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde takdir olunan bedel ile maddi hatalara karşı taşınmaz malın bulunduğu yer mahkemesinde dava açabilir.

İdare tarafından bu Kanun hükümlerine göre tesbit olunan malik, zilyet ve diğer ilgililere karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

Bilirkişiler

MADDE 15.- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı ihtisas odalarının her biri, üyelerinin oturdukları yeri gözönünde bulundurarak her il için beş ila onbeş; il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurullarınca bu bölgelerde oturan taşınmaz mal sahipleri arasından onbeş bilirkişi her yıl Ocak ayının ilk haftasında seçilerek isim ve adreslerini bildiren listeler valiliklere verilir.

Bu listeler valilikçe onandıktan sonra odalardan gelenler il merkezi ve ilçelerdeki asliye hukuk mahkemelerine; taşınmaz mal sahipleri listelerinden her biri de seçildikleri yerin asliye hukuk mahkemelerine gönderilir.

Süresi bitenler tekrar seçilebilir.

Bilirkişi kurulu; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre ikisi odalar listesinden biri de taşınmaz mal sahipleri listesinden seçilmek suretiyle üç kişiden oluşur.

Kamulaştırılan taşınmaz malın üstün niteliği gözönüne alınarak , bilirkişinin ikisi de aynı uzmanlık kolundan seçilebilir.

Kamulaştırmayı yapan idarede görevli olanlar ve kıymet takdiri komisyonunda kıymet takdiri içinde bulunanlar ile kamulaştırılan taşınmaz malın sahipleri ve bunların usul ve furuu, karı-koca üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısımları ve mal sahipleri ile menfaat ortaklığı olanlar bilirkişi seçilemezler.

İhtisas odalarının liste veremediği veya verilen listelerden fiili ve hukuki sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu illerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, bayındırlık, tarım ve orman daireleri ile diğer resmi daire ve kurumlardan alınacak fenadamları ile bilirkişi kurulu tamamlanır. Bunların da bulunmadığı veya fiili veya hukuki sebeplerle bilirkişi seçimlerine imkan olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa yukarıda belirtilen resmi daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

Mahkemeler gönderilen listelerde yazılı olanlar ve yukarıdaki fıkrada gösterilen kimseler arasında taraflar bilirkişi seçmekte birleşemedikleri takdirde bilirkişiler hâkim tarafından resen seçilir.

Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın kıymetini 11 ve 12nci maddeler hükümlerine göre tayin ve takdir ederek, gerekçeli raporunu enkısa zamanda mahkemeye verir.

Bilirkişi kurulu kıymet takdir komisyonunca tespit edilen kıymette bir değişiklik yapmış ise, bunun nedenlerini raporunda belirtir.

Hâkim, bilirkişi kurulu tarafından takdir olunan bedelde açık bir isabetsizlik bulduğu veya kıymet takdiri komisyonu tarafından tayin edilen kıymet ile bilirkişi kurulunun belirlediği kıymet arasında önemli bir oransızlık gördüğü takdirde, aynı usullerle yeni bilirkişi kurulu oluşturarak kıymet takdiri yaptırır.

Hakim bilirkişilere yemin ettirir.

Kıymet takdirinde, kamulaştırmayı yapan idare 13 üncü

madde gereğince tebligatı kamulaştırma kararının tamamlanmasından itibaren bir yıl içinde usulüne göre yaptırmamış ise kamulaştırma kararının hak sahibine tebligat olunduğu, tebligat yapılmadan dava açılmış ise, davanın açıldığı gün esas tutulur.

Maliklerinin, zilyedlerinin veya diğer ilgililerin tespiti mümkün olmadığı ve sahihsiz görüldüğü takdirde, taşınmaz malın ilerde ortaya çıkacak maliki, zilyedi veya diğer alakalıları tarafından talep edilecek kamulaştırma bedellerinde veya bu kamulaştırmaların bedellerine vaki olacak itirazlarda, taşınmaz malın kamulaştırma tarihindeki kıymeti esas tutulur.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Acele Elkoyma, Tescil İşlemleri ve Aynın Çekişmeli Olması

BİRİNCİ BÖLÜM

Elkoyma

Acele işlerde elkoyma ve tescil

MADDE 16.- Kamulaştırma işlemine ilişkin yürütmenin durdurulması kararı verilmedikçe veya kamulaştırma 6'ncı maddenin son fıkrası uyarınca yapılmış ise davaların sonucu beklenmeksizin kamulaştırılması yapılan taşınmaz mala hemen el konulmasına idarece zorunluluk görüldüğü hallerde, taşınmaz malın takdir olunan kıymeti milli bankalardan birisine yatırılarak makbuzu ilgili belge örnekleri ile birlikte mahkemeye verilip taşınmaz malın durumunun tespiti istenir. Mahkeme sekiz gün içinde taşınmaz malın sahibini davet ile beş gün zarfında taşınmaz malın, 11'inci maddede yazılı olduğu şekilde kıymet takdirine esas olabilecek bütün niteliklerini tespit ettirerek, o taşınmaz malın idare adına tescil edilmesine karar verir ve bu kararı tapu dairesine bildirir.

Bu işlem, mahkemenin davetine uymayanların giyabında yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz malın mülkiyeti veya payı çekişmeli bulunduğu hallerde dahi bu madde hükmü uygulanır.

Bu kanunun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

İKİNCİ BÖLÜM

Tescil ve Aynın Çekişmeli Olması

Tapulu taşınmaz mallarda tescil

MADDE 17.- Tebliğ edilen kamulaştırma işlemine karşı idari ve adli yargıya başvurulmadığı veya bu konuda açılan davaların kesin olarak sonuçlandığı ancak taşınmaz mal sahibinin ferağ vermediği hallerde, takdir edilen ve artırılan bedelin tamamı milli bankalardan birine yatırılarak makbuzu ilgili belge örnekleriyle birlikte mahkemeye verilir. Mahkeme iki tarafı derhal davet ederek, gelmemeleri halinde gıyaplarında, belgeleri inceleyerek; kamulaştırma usulüne uygun şekilde tamamlanmış ise, taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tesciline karar verir ve tapu dairesine bildirir.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz mal tahsis edildiği kamu hizmeti itibarıyla sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz mal nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, ilgili tapu dairesi durumu vergi dairesine bildirir.

Bu kanunun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

Aynın çekişmeli bulunması

MADDE 18.- Kamulaştırılan taşınmaz malın aynı üzerindeki çekişmelerde kamulaştırmayı yapan idareye husumet düşmez. Ancak mülkiyetin kişiler arasında çekişmeli olması idare adına tescile engel değildir.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tescili ve zilyedin hakları

MADDE 19.- Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malın zilyedi mevcut olup da zilyedlikle iktisap iddiasında bulunursa, kamulaştırma yapan idare mahallinde tahkikat yapar. Delilleri toplar ve keyfiyeti bir tutanakla belirtir. Bu tutanakta, zilyedin kimliği, zilyedliğin başlangıç ve süresi, vergi kaydı, yüzölçümü ve o yerin mülkiyetinin kazanma şartlarının var olup olmadığını belirtir. Taşınmaz mala takdir edilen değer tamamını veya ödenmesi gereken ilk taksidini milli bankalardan birine yatırarak makbuzunu

tahkikat ve kamulaştırma evrakı ile birlikte taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verir.

Mahkeme, sekiz gün içinde evrak üzerinde inceleme yaparak taşınmaz malın lehine kamulaştırma yapılan idare adına tescilini ve ayrıca zilyedinin şerh verilmesini tapu dairesine bildirir.

Mahkeme, idari tahkikat sonucunu zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmaz malı Medeni Kanun hükümleri dairesinde ve zilyedlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli görmediği takdirde durumu zilyede gerekçeleriyle tebliğ eder. Zilyedin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde Medeni Kanunun zilyedlikle iktisap hükümleri dairesinde aynı usul ve şekillere göre dava açarak taşınmaz malı kamulaştırma tarihinde iktisap etmiş olduğunu ispat etmesi lazımdır. Zilyed bu müddet içinde dava açtığını belgelendirmediği takdirde kamulaştırma bedeli kamulaştırmayı yapan idare tarafından emanete alınır. Üçüncü şahısların umumi hükümler dairesinde kamulaştırma bedeline istihkak davası açmak hakları saklıdır.

Üçüncü şahısların umumi hükümler dairesinde kamulaştırma bedeline istihkak davası açmak hakları saklıdır.

Mahkeme, idari tahkikatın iktisap iddiasını haklı gösterecek mahiyette olduğunu görürse, durumu o yerin maliye dairesine bildirmekle beraber taşınmaz malın bulunduğu yerde uygun görülecek araçlarla iki defa ilan eder. Kamulaştırma bedeli onmilyon lira ve daha fazla ise ilanın bir defa da gazeteyle yapılması zorunludur.

İlanda:

- a) Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı,
- b) Zilyedin kimliği,
- c) Kamulaştırma bedelinin yatırıldığı banka,
- d) Hak sahiplerinin son ilandan itibaren üç ay içinde zilyed aleyhine genel hükümler dairesinde dava açtıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede verileceği,

belirtilir.

Son ilandan itibaren üç ay içinde Hazine veya üçüncü bir kimse tarafından zilyed aleyhine dava açıldığı belgelendirilmediği takdirde zilyed kamulaştırma bedelinin kendisine ödenmesini isteyebilir. Ancak, idare durumu vergi dairesine bildirir.

Bu müddet içinde zilyed aleyhine dava açılırsa kamulaştırma bedelinin ödenmesi davanın kesinleşmesine bırakılır.

Kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyed aleyhine, bedele istihkak davası açmak haklarını düşürmez.

İdare yukarıdaki fıkralar gereğince işlem yapmamış ise, kamulaştırılan yerin mülkiyetini kazandığını ispat yükümlülüğü zilyede düşer.

Tapuda kayıtlı olmayan bu gibi taşınmaz mallar hakkında da 16'ncı madde hükmü uygulanabilir.

Başkası adına tapulu, sahipsiz ve zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında, bina ve ağaçların 11 ve 12'inci maddeler uyarınca takdir olunan bedeli zilyedine ödenir.

Bu madde gereğince mahkemece yapılacak işlemler sebebiyle kamulaştırmayı yapan idareden ilan, tebliğ giderleri hariç, herhangi bir harç ve gider alınmaz.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma

BİRİNCİ BÖLÜM

Boşaltma

Taşınmaz malın boşaltılması

MADDE 20.- 16, 17 ve 19' uncu maddelere dayanılarak lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilerle tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icraca boşaltılır. İtiraz ve şikayet, boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz.

Ekili arazinin boşaltılması hasat sonuna bırakılır. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir. Ekin bedeli 11 ve 12'inci maddeler uyarınca yapılan kamulaştırma değerinin tespitinde nazara alınmış ise, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Geri Alma

İdarenin tek taraflı vazgeçmesi

MADDE 21.- İdare kamulaştırmanın her safhasında kamulaştırma kararı veren ve onaylayan yetkili mercinin kararı ile kamulaştırmadan tek taraflı olarak kısmen veya tamamen vazgeçebilir. Şu kadar ki, dava sırasında vazgeçme halinde dava giderleri ile harç, harcanan emek ve işin önemi gözetilerek mahkemece maktuen takdir olunacak avukatlık ücreti idareye yükletilir.

Tarafların anlaşmasıyla vazgeçme ve devir

MADDE 22.- Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet 13'üncü madde hükmü uyarınca mal sahibi veya mirasçılara duyurulur. Bu duyurma üzerine mah sahibi veya mirasçıları, aldığı kamulaştırma bedelini üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir.

Ancak kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30'uncu veya 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununun 23'üncü maddesine göre işlem yapılır.

Mal sahibinin geri alma hakkı

MADDE 23.- Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde kamulaştırmayı yapan idarece veya 22'inci maddenin ikinci fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir.

Doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmayan geri alma hakkı düşer.

Aynı amacın gerçekleşmesi için birden fazla taşınmaz mal birlikte kamulaştırıldığı takdirde bu taşınmaz malların durumu-

nun bir bütün oluşturduğu kabul edilerek yukarıdaki fıkralar buna göre uygulanır.

Özel kanunlarda bu maddenin uygulanmayacağına ilişkin hükümler saklıdır. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda ve bu Kanunun 3'üncü maddesinin 2'inci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda bu madde hükmü uygulanmaz.

BEŞİNCİ KISIM

Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu ile ve Acele

Kamulaştırma

BİRİNCİ BÖLÜM

Hasar

Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

MADDE 24.- 21, 22 ve 23'üncü maddeler uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınan taşınmaz mal üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeyler yıkılmış, sökülmiş veya harap olmuş ise, taşınmaz malın geri alınmasında mal sahibi veya mirasçısı, kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının ödeyeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesini isteyebilir.

Bu madde ile 21, 22 ve 23'üncü maddelerin uygulamasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Tebliğ ile Doğacak Haklar ve Borçlar

Hakların sınırlandırılması ve mülkiyetin idareye geçmesi

MADDE 25.- Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi mal sahibi için 13'üncü madde uyarınca yapılan tebligatla, idare için tebligata çıkarmakla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, bu Kanundaki özel hükümler dışında kamulaştırma işleminin idari yargı yönünden kesinleşmesi ile olur. Dava açabilmek için idarenin tebligat yapması veya tebligata çıkarması şarttır.

Tebliğ tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getir-

Bedelsiz kullanma yetkisi

MADDE 28.- Milli savunma inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir.

Bayındırlık, Köy İşleri ve Kooperatifler Bakanlıkları ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç,taş ve kum ocaklarını hiç bir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

Giderlerin ödenmesi

MADDE 29.- Kıymet takdiri komisyon başkan ve üyelerinin, kıymeti takdir edilen her taşınmaz mal başına kamulaştırmayı yapan idare tarafından takdir edilecek ücretleri ile gerçek yol giderleri, tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler, idarece ödenir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kamu Kurumları ve Tüzelkişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri

Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri

MADDE 30.- Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmaz.

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare,ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur.Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idarece, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10'uncu maddede yazılı kıymet takdiri komisyonuna değer takdir ettirir .Taraflar bu komisyon raporuna, kendilerine verilmiş veya tebliğ edilmiş tarihinden itibaren otuz gün içinde itiraz ettikleri takdirde, anlaşmazlık, 29.6. 1938 tarih ve 3533 sayılı Kanun hükümlerine bağlı olmaksızın taşınmaz malın bulunduğu yer aslye hukuk mahkemesince karara bağlanır.

mek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Trampa Yolu ve Acele Kamulaştırma

Trampa yolu ile kamulaştırma

MADDE 26.- Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir.

Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzüymüsünü aşamaz.

Acele kamulaştırma

MADDE 27.- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına ve aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 11 ve 12'inci madde esasları dairesinde ve 15'inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına milli bir bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

Bu kanunun 3'üncü maddesinin 2'inci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

ALTINCI KISIM

Bedelsiz Kullanma Giderlerinin Ödenmesi ve İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri

BİRİNCİ BÖLÜM

Bedelsiz Kullanma ve Giderler

YEDİNCİ KISIM

Yasak İşler ve Ceza Hükümleri

BİRİNCİ BÖLÜM

Yasak İşler

Yasak İşler ve Eylemler

MADDE 31.- Aşağıdaki yazılı işler ve eylemler yasaktır.

a) Kıymet takdir komisyonu başkanı ve üyeleri ile bilir-kişilerin kendilerine resmen takdir edilen ücret dışında herhangi bir suretle çıkar sağlamaları,

b) Kamulaştırma kararının tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik,

c) Artırılan bedele göre artıp eksilen vekalet ücreti kararlaştırılması,

d) Dava giderlerinin avukat veya dava vekilleri veya onlar adına hareket edenler tarafından kabullenilmesi,

e) Kamulaştırma bedelinin artırılması hali öngörülerek bu miktarın veya bir kısmının nakden veya diğer suretlerle, avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenler tarafından mal sahibine önceden ödenmesi,

f) Artırılan kamulaştırma bedelinin tamamının veya bir kısmının avukat veya dava vekili veya onlar adına hareket edenlere ait olmasının kararlaştırılması,

g) Yukarıda yazılı bentlerde yasaklanan işlem ve eylemlerin avukat veya dava vekillerince bizzat veya aracı ile mal sahibine teklif edilmesi veya bunlara yardımcı olunması.

İKİNCİ BÖLÜM

Görevli Kişilerin Suçları ve Ceza Hükümleri

Görevli kişilerin suçları

MADDE 32.- Bu kanuna göre görevlendirilenlerden suç işleyenler, devlet memuru gibi cezalandırılırlar. Şu kadar ki, verilecek cezalar, o suç için muayyen olan cezanın yarısından az olmamak üzere iki katına kadar artırılır.

Cezalar

MADDE 33.- Fiilleri daha ağır cezayı gerektiren ayrı bir suç

teşkil etmediği takdirde, bu Kanununun 31'inci maddesinin (a), (e), (f) ve (g) bentlerine aykırı hareket edenler, bir yıldan aşağı olmamak üzere hapis ve ellibin liradan üçyüzbin liraya kadar ağır para cezasıyla, (b), (c) ve (d) bentlerine aykırı hareket edenler, altı aydan iki yıla kadar hapis ve onbin liradan yüzbin liraya kadar ağır para cezasıyla cezalandırılırlar.

SEKİZİNCİ KISIM

Çeşitli Hükümler

Mal sahibinin sağladığı yararları geri alma hakkı

MADDE 34.- Mal sahiplerinin 31'inci maddedeki yasaklara rağmen avukat veya dava vekillerine veya bu Kanuna göre görevlendirilenlere veya üçüncü şahıslara verdikleri paraları veya sağladıkları yararlar karşılığını bir yıl içinde geri almaya hakları vardır.

İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler

MADDE 35.- İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmeti ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez.

Kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali

MADDE 36.- Kamulaştırma kanunları uyarınca gerekli işlemler tamamlandı tapuda kayıtlı olanların idare adına intikallerinin yapılmasından, tapuda kayıtlı olmayanların tescillerin sağlanmasından sonra, kamulaştırılan yer için herhangi bir nedenle gerçek ve tüzelkişiler adına yeniden tapu tesis edildiği takdirde, idarenin isteği üzerine hakim, evrak üzerinde ve lüzum gördüğü takdirde mahallinde inceleme yaparak sonraki kaydın iptali hakkında bir karar verir.

Bu işlemler harca ve resme bağlı değildir.

Yetkili ve görevli mahkeme ve yargılama usulü

MADDE 37.- Bu Kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerinde basit yargılama usulü ile görülür.

Hak düşürücü süre

MADDE 38.- Kamulaştırma yapılmış, ancak işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırma hiç yapılmamış iken kamu hizmetine ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmaz malın malik, zilyed veya mirasçılarının bu taşınmaz mal ile ilgili her türlü dava hakkı yirmi yıl geçmekle düşer. Bu süre taşınmaz mala elkoyma tarihinden başlar.

Vergilendirme

MADDE 39.- Emlak vergisi tarhına esas olan en son vergi değeri kesinleşen kamulaştırma bedelinden az olduğu takdirde aradaki fark emlak vergisine tabi tutulur. Bu farka ait vergi 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 31'inci maddesinin son fıkrası hükmü dikkate alınmak suretiyle kusur cezalı olarak tarh olunur.

Emlak vergisi beyannamesinin ek süreye rağmen verilmemiş olması halinde, kesinleşen kamulaştırma bedeli beyannamesi verilmemiş dönemlere ait vergi değeri yerine geçer ve vergi ağır kusur cezalı olarak tarh olunur. Ek süreden sonra verilen beyannamelere gösterilen değer kesinleşen kamulaştırma bedelinden yüksek olması halinde bu farka ait vergi ve ceza düzeltilmez.

Kaldırılan ve saklı tutulan hükümler

MADDE 40.- 31.8.1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu ile ek ve değişiklikleri 8.7.1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanununun 5'inci maddesi ile 21.1.1982 tarih ve 2587 sayılı Kanunun geçici 2'inci maddesinin kamulaştırılan taşınmaz malın değerinin tespitine ilişkin hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

7.3.1954 tarih ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ve değişiklikleri, 15.4.1955 tarih ve 6538 sayılı İstanbul Kapalıçarşının Tamir ve İhyası Hakkında Kanun hükümleri ile diğer özel kanunlardaki kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.

İstimlak Kanununa yapılan atıflar

MADDE 41.- Diğer kanunlarda İstimlak Kanununa veya belli maddelerine yapılan atıflar bu Kanuna veya bu Kanunun aynı konuları düzenleyen madde veya maddelerine yapılmış sayılır.

GEÇİCİ MADDE 1.- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet

takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır.

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

GEÇİCİ MADDE 2.- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

GEÇİCİ MADDE 3.- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22'inci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır.

Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

GEÇİCİ MADDE 4.- 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı Kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzelkişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyed veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır.

MADDE 42.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 43.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KAYNAKÇA :

- AÇIL Fethi ve KÖYLÜ Kazım Ziraat Ekonomi ve İşletmecilik
AKIN Y., S. YÜREK A., EREN N. Ankara İli Sera Olanakları
Çiftlik Geliştirme Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı
GÖKALP Mülayım ve Yeni Bilirkişi Rehberi
GÜNEŞ Turan Bilirkişilik
GÜLTEN Şefkati Meyveli ağaçlarda Junge Metodu
KARTAN Tahsin Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı
Kavak Yetiştiriciliği Kapitalizasyon faiz or.saptanması
VURAL Hasan D.S.İ. Kıy.Tak. Özel Kom. El Kitabı
YILMAZ T., DOĞRAMACI Y.,
BAŞTEPE E.

