

ARSALARA DEĞER BİÇME

- ✓ **Arsa**, üzerinde yapı (bina) bulunan veya üzerine yapı inşa edilecek olan toprak parçasıdır.
- ✓ Arsa tarım toprağı değildir ve özellikle **alım-satım, kamulaştırma, ipotek veya vergilendirilmesi** amacıyla değerleri biçilebilir.
- ✓ Arsalara, **pazar fiyatı, dönüşüm fiyatı ve tamamlayıcı değer kriterlerine** göre değer biçilebilir.



BİLİRKİŞİLİK

- ✓ Özel bilgisiyle yargıcın bilmediği özel/teknik kuralları bildirecek uzman kişi bilirkişidir.
- ✓ Tanık değildir ve teknik inceleme ile mahkemeye kendi bilimselliğini, gördüğünü bildirir.
- ✓ Bilirkişi anlaşılır, açık şekilde ve konuyu pratik halde sunmalıdır. Görüşlerini tutarlı ve tam olarak, dürüst bir şekilde vermelidir.
- ✓ Bilirkişiliğin dayandığı mevzuat, genel olarak hukuk usulü muhakemeleri kanununa göre yürütülmektedir.

Ziraat mühendisleri tarımla ilgili hangi konularda bilirkişi olarak seçilmektedirler?

- ✓ Kamulaştırma-İrtifak hakkı
- ✓ Tarımsal nitelikli tazminat davaları (zarar ve ziyan tespiti)
- ✓ Tarım sigortaları
- ✓ Çevre ve arazi toplulaştırılması
- ✓ Kredi ipoteği amacıyla arazi değerinin tespiti



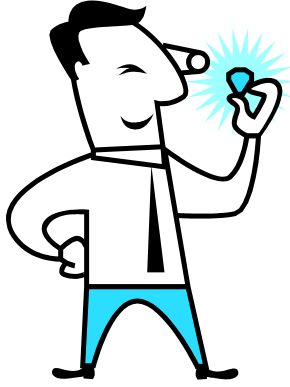
✓ **Kamulaştırma bilirkişiliği**, 1983 yılında çıkartılan 2942 sayılı yasa ve daha sonra 2001 yılında değiştirilen 4650 sayılı yasaya dayanmaktadır. Bu yasa hükmü ile taşınmazların kamulaştırma bedellerinin hesaplanması, geri alınması, irtifak haklarının tescili, taşınmazların devri, uyuşmazlıklar çözümlenmektedir.

✓ **Tarımda zarar ve ziyanın belirlenmesi ile ilgili bilirkişilik mevzuatı**, çiftçi mallarının korunmasına yönelik 4081 sayılı yasının 25. md göre (zararın 24 saat içinde miktar ve şartlarıyla bildirilmesi) tahmin ve tespit edilmesini şart koşmaktadır.

✓ **Tarımsal sigortalarda bilirkişilik mevzuatı** ise 6762 sayılı Türk Ticaret Kanununun 1319. md. Göre hazırlanan sigorta genel koşullarına bağlıdır.



BİLİRKİŞİLİK SÜRECİ



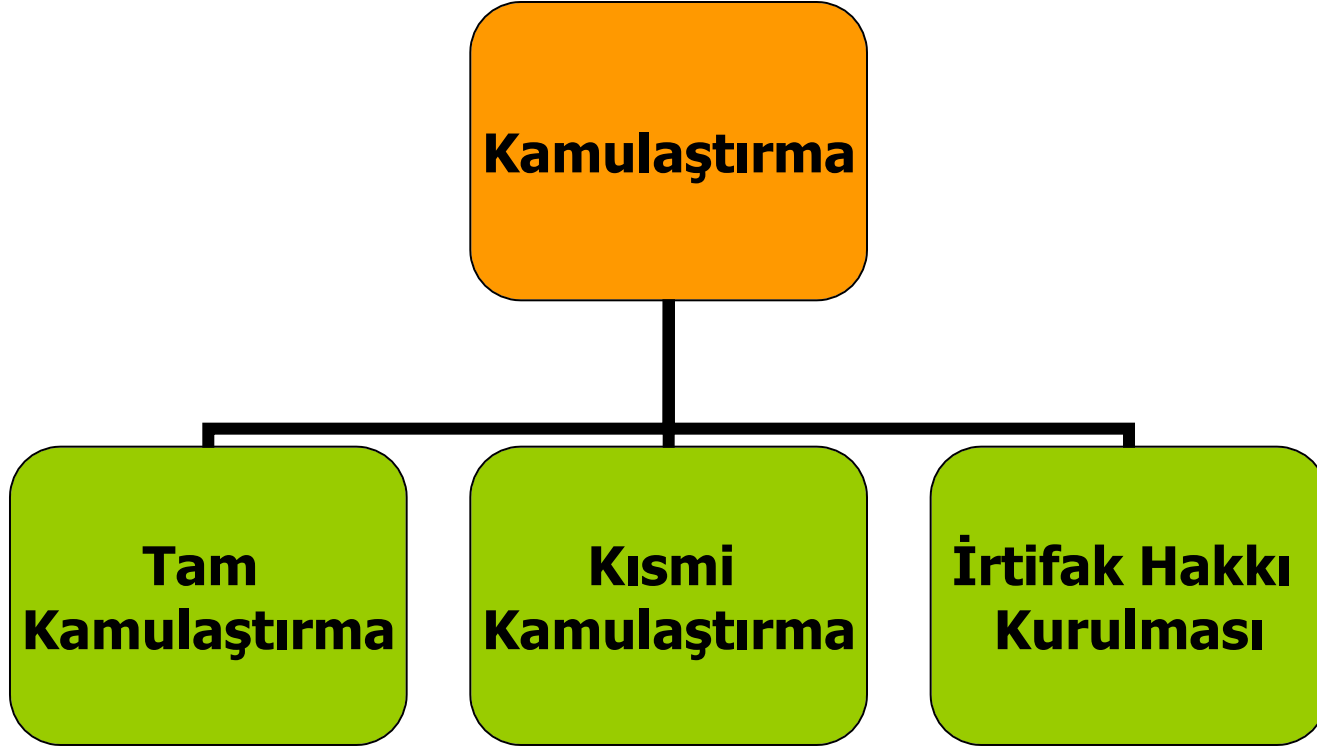
- ✓ Bilirkişi seçimi
- ✓ Mahkemeye davet edilişi
- ✓ Mahkemeye gidiş ve dosyayı alma
- ✓ Dava yerine gidiş
- ✓ Bilgi ve veri toplanması
- ✓ Rapor yazımı ve hazırlama
- ✓ Mahkemeye rapor teslimi

KAMULAŞTIRMA İLE İLGİLİ BİLİRKİŞİLİK

- ✓ Kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel mülkiyete devletin müdahalesine **kamulaştırma** denilmektedir. Kamulaştırma bedellerinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenmektedir.
- ✓ Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde;
 - ❑ Varsa vergi beyanını,
 - ❑ Kamulaştırma zamanında resmi makamlarının kıymet takdirlerini,
 - ❑ Taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını,
 - ❑ Diğer objektif ölçüleri dikkate almaktadır.



Kamulaştırma 3 şekilde olmaktadır:



TAM KAMULAŞTIRMA

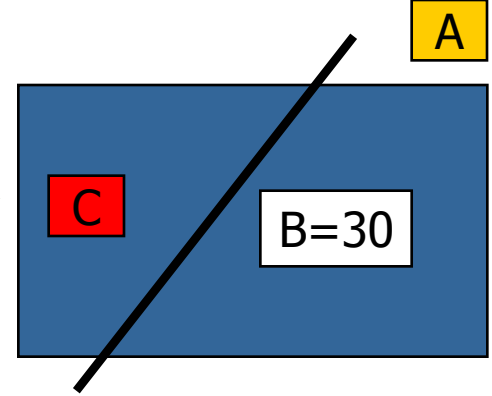
- ✓ 1983 tarih ve 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ve bunda 2001 yılında yapılan değişiklikler, taşınmaz malların kamulaştırma bedelinin, varsa vergi beyanı ya da resmi kurumlarca yapılan kıymet takdiri, net geliri arsalarda satış değeri, yapılarda ise maliyet değeri gözönüne alınarak biçilmesini öngörmektedir.
- ✓ Kamulaştırma yasası 11 md. taşınmazların değerinin biçilmesinde aŐağıda belirtilen unsurlar dikkate alınarak yapılmaktadır:
 - ❖ Taşınmazın cinsi ve nevi
 - ❖ Yüzölçümü
 - ❖ Kıymeti etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar, bunların ayrı ayrı değerleri
 - ❖ Varsa vergi beyanı
 - ❖ Kamulaştırma zamanında resmi makamların kıymet takdiri
 - ❖ Arazilerde taşınmaz mal ve kaynağın koşullara göre getireceği net gelir
 - ❖ **Arsalarda,** kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satış değeri
 - ❖ **Yapılarda,** kamulaştırma günündeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı
 - ❖ Bedelin tespitinde etkili diğer objektif ölçütler

KISMEN KAMULAŞTIRMA

- ✓ Taşınmazın sadece bir kısmı kamulaŐtırıldıđında kanunun 12. md uygulanır.
- ✓ Kısmen kamulaŐtırmada taşınmazın değeri;
 - ❑ KamulaŐtırılmayan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle bir değişiklik olmamıŐsa, onun değerı yasanın 11 md. göre yapılır.
 - ❑ KamulaŐtırılmayan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle bir değer eksikliği olmuŐsa, bu tespit edilir ve kamulaştırılan kısmın bedeline eklenir.
 - ❑ KamulaŐtırılmayan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle bir değer artıŐı olmuŐsa, bu tespit edilir ve kamulaştırılan kısmın bedelinden çıkartılır.

ÖRNEK: 100 dekar bir A arazisinin 30 dekarlık B kısmı kamulaştırılıyor ve B arazisine bağımsız olarak 300 milyar TL değer biçilmiştir.

Mal sahibi elinde; $100-30=70$ dekar C arazisi kalıyor.



- ✓ A arazisinin kamulaştırma öncesi rantı 500 TL/da
 - ✓ C arazisinin kamulaştırma sonrası rantı 300 TL/da
 - ✓ f oranı ise %5 ise kısmen kamulaştırılan B arazisinin kamulaştırma bedelinin kamulaştırma hükümlerine göre değeri nedir?
 - ✓ Burada B arazisi için kısmen kamulaştırma söz konusudur ve değerine 300 milyar TL denilemez. Yasaya göre C arazisindeki değer eksilmesi hesaplanır ve B'nin değeri eklenerek değeri belirlenir. Bunun için **bütün arazi ile kalan kısımdaki arazinin rantlarının ayrı ayrı hesaplanması** gerekmektedir.
 - ✓ A arazisinin kamulaştırma öncesi değeri:
 $500 \text{ TL/da} / 0,05 = 10 \text{ 000 TL/da}$
 - ✓ C arazisinin kamulaştırma sonrası değeri: 4 000 TL
 $300 \text{ TL/da} / 0,03 = 6 \text{ 000 TL/da}$
- C arazisindeki değer eksilmesi: $70 \text{ dekar} \times 4 \text{ 000 TL/da} = 280 \text{ 000 TL}$
- B arazisinin kısmen kamulaştırma değeri: $280 \text{ 000} + 300 \text{ 000} = 580 \text{ 000 TL}$**