

İRTİFAK HAKKI KURULMASI

- ✓ Arazinin belli bölümlerinden yani altından, üstünden tel, boru, kanal geçirmek istenildiğinde **taşınmazların kamulaştırılması yerine malın belirli kısmı üzerinde kamulaştırma** yoluyla **irtifak hakkı** kurulabilir. Bu yolla malda yaşanan **değer düşüklüğü** hesaplanır ve zarara uğrayan mal sahibinin kaybı belirlenir. Bu süreçte izlenen yol:
 - ❖ Kamulaştırılan arazi değeri, tam kamulaştırmada kullanılan yöntemlerle belirlenir.
 - ❖ Uğranılan zarar net gelir yöntemine göre hesaplanır. Bunun için arazinin irtifak hakkı öncesi ve sonrası net geliri (rantı) farkı hesaplanır.
- ✓ Geçici irtifak hakkında n yılındaki net gelir eksilmesi değer biçme anına biriktirilir.
- ✓ Sürekli ise (sonsuz) yıllık gelir kapitalizasyonu şekliyle değeri bulunur.

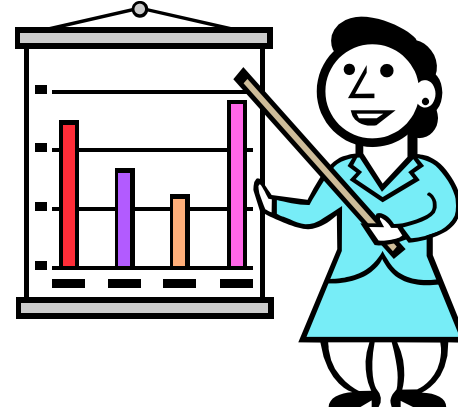
$$S_0 = S \frac{q^n - 1}{fq^n}$$

$$S_0 = S \frac{q^\infty - 1}{fq^\infty} \longrightarrow S_0 = \frac{S}{f}$$

- ✓ Günümüzde irtifak hakkı tam kamulaştırma bedelinin %30-35'ini geçemez. Örneğin elektrik tellerinin geçtiği alanın değerinin **1/4'ü pratikte irtifak hakkı** olarak alınabilir.

ZARAR-ZİYANLA İLGİLİ BİLİRKİŞİLİK

- ✓ Tarımda hayvan otlatmada, anız-ot yakma, tarlalarda çeşitli nedenle ürün azalması gibi nedenlerle zarar ve ziyan tespiti yapılabilir.
- ✓ Bilirkişi burada meydana gelen gelir azalmasını belirlemek için seçilebilir.



- ✓ **ÖRNEK:** 200 kg/da buğday verim verebilecek tarlada hayvan otlatılması sonucunda 100 kg/da buğday alındığı tespit edilmiştir. Bu durumda ürünlerdeki azalma da başına 100 kg'dır. Bu değerden yapılan masraflar çıkartılarak zarar edilen değer belirlenir.
100 kg/da x 0,450 TL/kg=45 TL/da
Yapılan masraflar 100 kg/da x 0,5 TL/kg=5 TL/da
Zarar miktarı =45 – 5=40 TL/da'dır.

TARIMSAL SİGORTA İLE İLGİLİ BİLİRKİŞİLİK

- ✓ Tarımsal sigorta ile ilgili olarak **hasar tespiti, tazminat hesabı ve ödenmesi** bilirkişilik gerektiren alanları oluşturur.
- ✓ Tarımsal sigorta özellikle **dolu, hayvan hayat, yangın, sera, don, tarım alet-makine** alanında yapılmaktadır.

DOLU SİGORTASINDA;



- ✓ Bilirkişi, öncelikle **ürün eksilme oranını** belirler.
- ✓ Bunun için önce tarlaların **dolu yağmamış** olduğu varsayımından yola çıkarak elde edilecek **ürün miktarı** (normal ürün miktarı) belirlenir.
- ✓ Dolu yağmış haliyle elde edilen yani doludan sonraki ürün miktarı hesaplanır.
- ✓ Hasar oranını belirlenir.

$$\text{Hasar oranı} = \frac{\text{Normal ürün miktarı} - \text{Dolu sonrası ürün miktarı}}{\text{Normal ürün miktarı}}$$

- ✓ **ÖRNEK:** Buğday alanında dolu öncesi 300 kg/da, sonrası ise 150 kg/da ürün elde edildiğine göre;

$$\text{Hasar oranı} = \frac{300 - 150}{300} = \%50$$

Bu alandan beklenen (sigorta edilen) ürün 10 ton ise $10 \times 0,50 = 5$ ton ürün sigorta poliçesindeki birim fiyatıyla çarpılarak zarar belirlenir.

$$5.000 \text{ kg} \times 0,45 \text{ TL/kg} = 2.250 \text{ TL}$$

- ✓ Buğday alanında dolu nedeniyle uğranılan zarar farklı farklı dağılmışsa;
Hasar oranı (%) Arazi genişliği (da)

95	100
85	50
72	20
54	50
20	30



$$\text{Ortalama hasar oranı} = \frac{0.95 \times 100 + 0.85 \times 50 + 0.72 \times 20 + 0.54 \times 50 + 0.20 \times 30}{100 + 50 + 20 + 50 + 30} = \%73.8$$

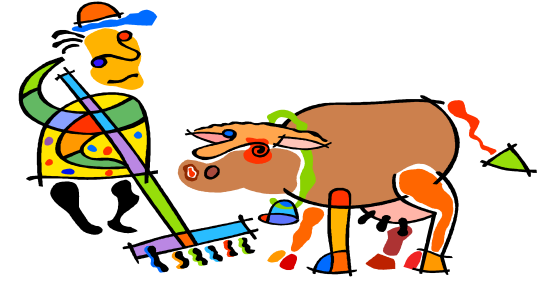
Bu arazide 50 ton buğday sigorta edilmişse;
50.000 kg x 0,738 = 36.900 kg x 0,385 TL/kg = 14.206,5 TL

- ✓ Dolu sigortasında ürün **erken gelişme döneminde sigorta yapılmışsa** ve hasar varsa, değeri o zaman **maliyet** (o ana kadar yapılan masraflar) kriterine göre belirlenir. Burada ürün, ekonomik olarak yararlanılacak durumda değildir.

HAYVAN HAYAT SİGORTASI

- ✓ Sigorta şirketi, sigortalı ölen/zarar gören hayvanların değerini, ölüm günündeki ticari değere (Pazar değeri) göre belirler.
- ✓ Bu durumda bilirkşi, benzer hayvanların pazar değerinden (alım-satım) yola çıkarak değer biçer. Tazminat konusu net zararın belirlenmesi için **sovtaj miktarı** çıkartılır.
- ✓ Hayvan hayat sigorta genel şartlarına göre ölen sigortalı hayvan değerinin %20'si muaf tutulur.
- ✓ Tazminat = $(\text{Sigorta Bedeli} - \%20 \text{ Muafiyet}) - \text{Sovtaj}$
Polçe bedeli
- ✓ **ÖRNEK:** Piyasa değeri 1900 TL olan inek hastalıktan zorunlu olarak kesilmiştir. Hayvanın sovtaj değeri 975 TL ise alınacak tazminatı hesaplayınız.
- ✓ Tazminat değeri = $1900 - (1900 \times 0.20) - 975 = 545$ TL

- ✓ Hayvan etinin tüketime elverişli değeri ile birlikte deri değeri
- ✓ Doğumda buzağı değeri



Yangın sigortası

Tarımsal yapılar konut, bina, ahır vb. yapılardır. Buralarda meydana gelen zarar; zarara uğrayan kısmın yeniden inşaat bedeli hesaplanır ve bundan amortisman değeri çıkartılarak belirlenir.

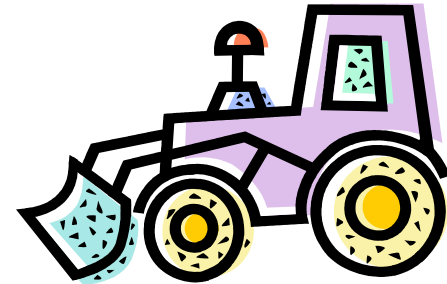


Sera Sigortası

Burada poliçe değeri, sera camları ve yapı elemanları ile seradaki ürünler dikkate alınarak hesaplanır.

Tarım alet ve makina sigortası

Burada trafik sigortası gibi zorunlu, kasko gibi zorunsuz yani isteğe bağlı sigorta yapılabilir.



BİLİRKİŞİ RAPORUNDA YER ALAN KISIMLAR



- o Başlık
- o Giriş
- o Dava Konusu
- o İnceleme Özeti
- o Sonuç

- ✓ 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

**MUTLU VE SAĞLIKLI GÜNLER
SINAVLARDA BAŞARILAR DİLİYORUM.**

