



KARAYOLLARI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE
2942 SAYILI KANUNA GÖRE YAPILAN
KAMULAŞTIRMALAR İÇİN

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ
MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ
TEKNİK ŞARTNAMESİ

57. 11 05 26



5.7. M A Z A

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM	5
Amaç, Kapsam, Hukuki Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar	5
Amaç	5
Kapsam	5
Hukuki Dayanak	5
Tanımlar ve Kısaltmalar	6
İKİNCİ BÖLÜM	9
Yükleniciye Verilecek Belgeler, Hazırlık Çalışmaları ve Koordinasyon	9
Yükleniciye Verilecek Belgeler.....	9
Hazırlık Çalışmaları.....	9
Koordinasyon.....	9
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	10
Aplikasyon, İşaretleme, Mütemmim Cüzlerin Tespiti ve İlan	10
Aplikasyon, İşaretleme , Mütemmim Cüzlerin Tespiti ve İlan.....	10
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	11
Arazi, Arsa ve Yapı Değerlemesi	11
Arazi Değerlemesi	11
Veri Toplama	11
Arazinin Net Geliri ve Satış Değerlerinin Hesaplanması	12
Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması.....	12
Arazi, Ürün, Ağaç ve Varlık Değeri	13
Yerel Arazi Piyasası ve Pazar Fiyatlarının Araştırılması	13
Arsa Değerlemesi.....	13
Yapı Değerlemesi	15
Diğer Hususlar	17
BEŞİNCİ BÖLÜM	18
Verilerin İşlenmesi ve Hesaplanması, Değerleme ve Emsal Haritalarının Hazırlanması, Sonuç Raporu, Proje Nihai Raporunun Kapsamı, Diğer Hususlar	18
Verilerin İşlenmesi ve Hesaplanması	18
Değerleme ve Emsal Haritalarının Hazırlanması	18
Sonuç Raporu.....	18
Projenin Nihai Raporunun Kapsamı	18
Diğer Hususlar	19
ALTINCI BÖLÜM	19
İdareye Teslim Edilecek Bilgi ve Belgeler	19
İdareye Teslim Edilecek Belgeler.....	19
YEDİNCİ BÖLÜM	20
Teknik Personel Durumuna İlişkin Düzenlemeler	20
Teknik Personel	20
SEKİZİNCİ BÖLÜM	22
Çeşitli ve Son Hükümler	22
Telif Hakları, Ekler, Anket ve Rapor Formları.....	22
Telif Hakları.....	22
EKLER	23-54



57. 11 01 04



BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Hukuki Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar

Amaç

Madde.1- Her bir yol güzergâhı, tesis ve ocak sahası veya bunlardan oluşan proje alanı içinde bulunan, kamulaştırması yapılacak taşınmazlardan her nevi tarım arazileri için kapitalizasyon oranları ve arazi gelirleri ile arazi üzerindeki tamamlayıcı parçaların değerlerinin takdiri işleri ve arsa değerlerinin takdiri için gerekli olan norm veri ve piyasa araştırmalarına ve uygulamada, taşınmazların mevki ve koşullarına göre kullanımı, belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olması ve arsa-arazi özelliği taşıma durumunun tespitine yönelik usul ve esasları düzenlemektir.

Bu şartname uyarınca yapılacak çalışmaların genel amacı Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında 4. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 211. Maddesinin, (i) bendi çerçevesinde; karayolu yatırımları ile ilgili görevlerini yerine getirirken, tamamen ve kısmen kamulaştırılacak **arazi ve arsaların** değerlerinin takdiri (parsel düzeyinde), irtifak hakkı, trampa, geçici işgal bedeli ile taşınmazlar üzerindeki **ürün, ağaç ve varlıkların** bedellerinin belirlenmesi, kamulaştırma alanı içindeki taşınmazların arsa-arazi ayrımlarının yapılması ve arsaların yerel ortalama alım-satım değerlerinin araştırılarak ortaya konulmasıdır. Bu şartnameye göre satın alınacak hizmetlerle, Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapılacak kamulaştırma işlemlerinin, 2942 Sayılı Kanun'da belirtilen yöntemlerle, objektif esaslara göre belirlenmiş değerler üzerinden kısa sürede sonuçlandırılması amaçlanmaktadır.

Kapsam

Madde.2- 2942 Sayılı Kanuna göre taşınmazların satın alma yöntemiyle kamulaştırılması, gerekse mahkeme yoluyla değerlerinin tespitinde, kıymet takdiri komisyonu üyelerinin taşınmazların değerlerini takdir edebilmeleri için kullanıma hazır norm verilerin üretilmesi ve özellikle mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarının incelenmesi ve savunmaya esas rapor üretilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu şartname, KGM'nin karayolu ile ilgili görevlerini yerine getirirken, tamamen ve kısmen kamulaştırılacak arazi ve arsaların (yapılı ve yapısız) değerlerinin takdiri, yapı ve müştemilat değerlerinin tespiti, irtifak hakkı, trampa, geçici işgal bedeli ile arazi üzerindeki ürün, ağaç ve varlıkların bedellerinin belirlenmesi, kamulaştırma alanı içindeki taşınmazların arsa-arazi ayrımlarının yapılması, arsaların yerel ortalama alım-satım değerlerinin araştırılarak ortaya konulması, güzergâh boyunca kapitalizasyon oranının tespiti, kamulaştırmadan arta kalan kısımdaki değer azalmalarının hesaplanması ve savunmaya esas teşkil edecek raporların hazırlanmasına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Hukuki Dayanak

Madde.3- Bu şartnamenin yasal dayanağı Anayasanın 35 ve 46. Maddeleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında 4. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi 211. Maddesinin (i) bendi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleridir.

Bu çalışmalarda; Aşağıda belirtilen Yönetmelikler dikkate alınır.

Karayolları Genel Müdürlüğü Tasarrufundaki Taşınmazların Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik, Karayolu Yapımı Amaçlı Kamulaştırmalarda Hazine Taşınmazlarının Trampası Hakkında Yönetmelik, Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün ve 1983/6122 sayılı kararındaki ve 17.04.1998 gün ve 1996/3-1998/1 sayılı Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararı,

Ş.İ. Ay H Z

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 4 - Bu şartnamede;

a) İdare: KGM (Karayolları Genel Müdürlüğünü)

b) Yüklenici: Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekliyi

c) TKGM: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

ç) BÖHBBÜY: Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği

d) Proje Alanı: Karayolu güzergâhı, tesis ve ocak sahası veya bunlardan oluşan proje veya proje paketi içinde bulunan, kamulaştırması yapılacak taşınmazların oluşturduğu kamulaştırma alanını ve uygulanacak olan yol eksenini ile bunların bağlantı yolları ve yerüstü tesisleri ile ilgili bütün yatırımları,

e) Arazi: Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını,

f) Arazinin Topografyası: İklim ve özellikle suyun etkilerini hızlandıran veya yavaşlatan arazi şekillerini içeren, arazinin düz, hafif dalgalı ve dağlık biçimlerini,

g) Arazinin Nevi: Sürekli olarak aynı tarım kültürüne ayrılan tarla arazisi (sulu ve kuru), meyve bahçesi, bağ, zeytinlik, çayır arazisi ve meyvesiz ağaçlıklarla kaplı arazi gibi toprak parçalarını,

ğ) Arazi Parseli: Tarım kültürüne ayrılan farklı biçim ve oluşumlardaki boyu ve genişliği belirli arazi parçasını,

h) Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

ı) Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

i) Tarımsal amaçlı yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri,

j) Mütemmim cüz-i: Mülkiyet hakkının ilişkin bulunduğu eşyayı oluşturan ve onunla sıkı sıkıya bağlantılı bulunan, asıl şeyle bir bütün (kül) teşkil eden unsurların tümüdür. Örneğin; ağaçlar, yapılan inşaat, kalorifer kazanı, elektrik tesisatı gibi taşınmazdan ayrılması çok zor olan veya ayrıldığı takdirde ekonomik bütünlüğünü yitiren şeyler. Mütemmim cüz, hem menkul hem de gayrimenkul şeylerden olabilir.

k) Takyitli tapu kaydı: : Taşınmazların tapu kaydında bulunan ve malikin tasarruf hakkını kısıtlayan ya da taşınmazın teminat değerini etkileyebilecek olan kayıtlardır. Tapunun ayrıntısını gösteren belgedir.

l) Tahsis: Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların, kamu idareleri için gerekli olanlarının, mülkiyeti hazineye kalmak kaydıyla yasal düzenlemeler doğrultusunda ihtiyaç sahibi kamu idarelerinin kullanımına verilmesidir,

m) Tahmini bedel: Her bir proje alanında bulunan tarım arazilerinin neveleri, üretim yönü ve topoğrafik özellikleri dikkate alınarak, arazinin yıllık ortalama net gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi ile tespit edilecek olan arazi değerini ve arsalarda ise, kamulaştırma tarihinden önce özel amacı olmayan emsal satış değerleri dikkate alınarak elde edilecek arazi pazar değerlerini,

n) Kamulaştırma Değeri: Anlaşma sonrası veya 10. Madde davası sonrası ödenecek bedel,

o) Gelir veya Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi: Arazilerde yıllık ortalama net gelirlerin kapitalizasyon oranına bölünmesi veya gelecek yıllarda arazilerden elde edilebilecek olan net gelirlerin yürürlükteki kapitalizasyon oranına göre, bugüne biriktirilmesi esasına dayanan gelirlerin kapitalizasyonu yöntemini,

57. 10. 26

ö) Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (R): Net gelir, toprak veya arazi rantı, yıllık ortalama net gelir veya arazinin payına düşen net gelir eşanlımlı olup, gayrisafi hasıla veya gayrisafi üretim değerinden arazi kirası hariç üretim masraflarının çıkartılması ile kalan değeri,

p) Gayrisafi Üretim Değeri (Gh): Tarım arazilerinden elde edilen ana ve yan ürünlerin üretim miktarlarının çiftçi eline geçen ürün fiyatları ile çarpılması ve buna üretimdeki gerçek değer artışlarının ilave edilmesi ile bulunacak olan brüt üretim değerini,

r) Kapitalizasyon Oranı (f): Tarım arazilerinin yıllık ortalama net geliri ile arazinin gerçek pazar (fiilen gerçekleşmiş alım-satım) değeri arasındaki oranı,

s) Üretim Masrafları: Bir birim mal veya hizmet üretebilmek için kullanılan arazi, işgücü ve sermaye gibi üretim faktörlerinin miktar ve değer olarak ifadesi olmakla birlikte, değer takdirinde arazi kirası hariç bütün üretim masraflarını,

ş) Arazi Kirası: Tarım arazilerinin koşullarına göre getirebileceği kira geliri veya üretim faaliyetlerinden arazinin payına düşen net geliri,

t) Münavebe Sistemi: Tarla arazilerinde belirli bir düzen içinde yıllara göre birbirini izleyen tarla ürünleri ekim nöbeti sistemini,

u) Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı: Tarım ürünleri satış fiyatlarından stopaj ve fonlar, Yaş Meyve ve Sebze Hallerinde ödenmesi zorunlu komisyon ve rüsumlar ile kooperatif, birlik ve derneklere ürün fiyatı üzerinden ödenen komisyon ve aidatların çıkarılması ile bulunan üretici eline geçen net ürün fiyatını,

ü) Arazinin İşletme Biçimi: Tarım arazilerinin mal sahibi, kiracılık ve ortaklık ile işletilme yöntemlerinden her birini,

v) Arazinin Üretim Yönü: Tarım arazilerinin tarla tarımı ve çayır arazilerinde olduğu gibi yıllık veya meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıklarla kaplı arazilerde olduğu gibi periyodik gelir getirme durumunu,

y) Yıllık Gelir: Birçok yıl için her yılsonunda tarla arazileri, çayırlar ile binalardan elde edilen yıllık net geliri,

z) Periyodik Gelir: Her (n) yıl veya her periyot sonunda meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıklar ile kaplı tarım arazilerinden sağlanan geliri,

aa) Ürün Bedeli: Ürünlerin içinde buldukları gelişme dönemlerine bağlı olarak, gelişme periyodunun ilk dönemlerindeki ürünlere söz konusu tarihe kadar yapılan masraflar (fiilen yapılan masraflar, faiz ve genel yöntem giderleri dahil) ve hasat zamanına yaklaşmış olan ürünlerde ise, hasat edilebilecek ürünün pazar değeri (gayrisafi üretim değeri-tasarruf edilen masraflar) üzerinden hesaplanan bedelleri,

ab) Yerel Arazi Alım-Satım Değeri (D): Tarım arazilerinin topografik koşulları ve nevelerine ve arsalarda ise, mevki ve koşullara göre, yerel pazarlarda oluşmuş gerçek alım ve satım değerleri olup, yerel (il, ilçe ve köy) düzeylerde; İl/İlçe Tapu Müdürlükleri, Sanayi ve Ticaret Odaları, Ziraat Odaları, Mal Müdürlükleri, yerel emlak ofisleri ve yerel yönetimlerden (özellikle köylerde köy senedi ile yapılan satışlar dahil) toplanacak belge ve bilgiler ve yerel gözlemler çerçevesinde tespit edilecek değerleri,

ac) Pazar Değeri: Yerel emlak pazarlarında, kamulaştırmadan önce gerçekleşmiş alım-satım değerleri esas alınarak, araziye (arsaya) değer takdir edilmesi ile elde edilen değerleri,

aç) Arsa: Kamulaştırma gününde imar planı içinde kalan taşınmazlar ile değerlendirme tarihinde (kamulaştırmanın tebliğ veya dava günü) imar planı içinde olmamakla birlikte, belediye mücavir alanı sınırları içinde olan, belediye hizmetlerinin tamamından yararlanan ve etrafı meskun olan yerler veya arazi parçalarını,

Mücavir Alan: İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanları,

ad) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile 100 m.

S.7. 09 11 31

dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını,

ae) İrtifak Hakkı Bedeli: Tünel veya Viyadükler için taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine amaç için yeterli olduğu takdirde, taşınmazın belirli bir kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde irtifak hakkı kurulması nedeniyle oluşabilecek gelir kaybı ve artan risklere (kapitalizasyon oranına) bağlı olarak takdir edilen arazi yararlanma bedellerini, (13.10.2015 tarih ve 2015/6 sayılı iç genelge.)

af) Kamulaştırma Planı: Kamulaştırma ve Kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazların sınırlarını, yüzölçümlerini, cinsini ve maliklerini gösterir haritayı,

ag) Kamulaştırma Sınırı: Güzergâh ekseninin sağında ve solunda eksene uzaklığı İdarece belirlenen yol inşaat ve emniyet sahasını gösteren sınırları,

ağ) İmar Durumu Belgesi (Krokisi veya çapı): Bir parselde inşa edilecek yapı veya yapıların İmar Kanunu, imar planı ve imar yönetmeliği ile öngörülen proje yapım koşullarını, yazı ve kroki ile belirten, ilgili belediyelerce tanzim ve onaylanan yapı ruhsatına esas belgeyi,

ah) Emsal Durumu Tablosu (cetveli): Değerleme nedeniyle tapu müdürlüklerinden vs. temin edilen emsal satış parselleri ile bu parsellere ait tapu, kadastro, imar ve satış bilgilerini gösterir tabloyu,

ai) Emsal Durumu Haritası: Emsal durum tablosundaki parsellerin ve kamulaştırılan parsellerin 1:25000 , 1:10000 veya istenilen uygun ölçekteki harita üzerinde koordinatlı olarak gösterir harita veya hava fotoğrafını,

aj) Yapı (İnşaat) Ruhsatı: Yapı ruhsatı, mücavir alanlar içerisinde ruhsata tâbi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için belediyelerce, mücavir alan sınırları dışında Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri, Özel İdare Müdürlükleri) verilen izni,

ak) Kat İrtifakı: Bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkını,

al) Kat Mülkiyeti: Bir yada daha çok kişinin bir yapının belirli bir bölümüne sahip olmasına kat mülkiyeti denir. Diğer bir deyişle kat mülkiyeti tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinden o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyet hakkını,

am) Ayrık Nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayacak şekilde, bir parsel üzerine, inşa edilmiş veyahut edilecek yapı nizamını,

an) Bitişik Nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamını,

ao) Blok Nizam: İmar planı veya imar yönetmeliğinde cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli nizamını,

ap) Ebatlı Kroki: Parseller ile çelik şerit metre ile ölçülmüş üzerindeki yapılar ve müştemilatların kenar uzunluklarının gösterildiği istenilen uygun ölçekli krokiyi,

aq) Özel amaçlı satışlarla: bağışlama, ipoteğin paraya çevrilmesi, icra ve iflas yoluyla yapılan satışlar, muvazaalı (anlaşmalı) satışlar, ifade edilmektedir.

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yükleniciye Verilecek Belgeler, Hazırlık Çalışmaları ve Koordinasyon

Yükleniciye Verilecek Belgeler

Madde 5 - İdare; İhale edilen proje ile ilgili aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri yükleniciye teslim eder.

- İhale edilen her bir proje ile ilgili olarak her türlü proje dokümanları, kamulaştırma planları, var ise hâlihazır haritalar, eski ve yeni imar planları Tescil Bildirim (Beyanname) belgeleri, koordinat özet çizelgeleri,
- Kamulaştırmada bedel takdiri ile ilgili kamu, kurum ve kuruluşlarından elde edilen bütün bilgi ve belgeler,
- Kamulaştırmada bedel takdiri ve savunmaya esas ek rapor üretilmesinde kullanılabilen verilerin toplanmasında kolaylık sağlamak için, firma elemanlarına bu konuda idare adına araştırma yapmak üzere yetki verildiğini gösteren bir belge,
- İşin aciliyeti nedeniyle yol yapım çalışmaları sırasında Taşınmazlar Başmühendisliğince görevlendirilen mühendis, yol yapım kontrol şefi veya mühendisi, kıymet takdir komisyonu üyesi ziraat ve inşaat mühendisi, mülk sahibi (veya vekili), muhtar ve azaların katılımı ile (cins, yaş, adet vs.) tespit edilerek (en az üç nüsha olarak) kıymet takdirine esas olmak üzere hazırlanan muvafakat tutanağı.

Yüklenicinin yaptığı ön çalışma sonrasında verilecek bilgi ve belgeler;

- Proje, veya yakın çevresi içinde geçmiş yıllarda İdarece yapılan veya yaptırılan kıymet takdir raporları ve bunların düzenlenmesine esas bilgi ve belgeler,
- Kamulaştırmadan önce el atma davasına konu olmuş parsellere ilişkin varsa yapılan kıymet takdir raporları veya bilirkişi raporları.
- İdarede mevcut olan diğer kamu, kurum ve kuruluşların yapmış olduğu kamulaştırma bedelleri ile ilgili bilgi ve belgeler,

Hazırlık Çalışmaları

Madde 6 - Yüklenici, öncelikle işlerin nasıl organize edileceğini ve araştırmanın genel organizasyonu ile arazi ve büro çalışmalarından kimlerin sorumlu olacağını tespit eder ve bunu İdareye bildirir. Yüklenici firma, nitelikleri tanımlanan arazi çalışmalarını yürütecek yeterli sayıda teknik eleman istihdam etmek zorundadır.

Koordinasyon

Madde 7 – Arazi çalışmaları sırasında her bir proje alanının araştırma ekibine tanıtılması ile her bir proje hakkında araştırmacıların bilgilendirilmesi işi yer teslimi aşamasında İdarenin ilgili taşra teşkilatı tarafından yapılır.

Proje alanında yüklenici firma tarafından görevlendirilen proje koordinatörü ve araştırma ekibinin çalışma düzenleri, İdare ve yüklenici tarafından öncelik sırası esas alınarak hazırlanan iş programına göre yapılır.

Ş. Z. M. H. K.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Aplikasyon, İşaretleme, Mütemmim Cüzlerin Tespiti ve İlan

Aplikasyon, İşaretleme , Mütemmim Cüzlerin Tespiti ve İlan

Madde 8 – Taşınmazların değerini tespit edebilmek ayrıca maliklerinin pazarlık görüşmeleri sırasında sağlıklı bilgilendirilmelerini temin etmek üzere taşınmaz üzerindeki mütemmim cüzlerin tespit edilmesi, kamulaştırma dışında kalan mülkiyetin tasarruf hakkının kısıtlanmaması ve taşınmazın kamulaştırılan bölümlerinin maliklerine gösterilmesi amacıyla kamulaştırma sınırının aplikasyonu (ilave kamulaştırmalarda eski ve yeni sınırların her ikisi de) ve işaretleme yapılır.

Kamulaştırılan parselin ve üzerindeki müştemilatın tespiti için, eski ve yeni (sınır taşı veya başka bir işaretleme yoksa) kamulaştırma sınırlarının parsel sınırlarını kestiği noktaların aplikasyonu yapılarak arazide işaretlenecektir. Ayrıca taşınmaz üzerinde mütemmim cüzlerin bulunması halinde parsel büyüklüğüne göre sıklaştırma noktaları atılarak, bu noktalar üzerine babalar (taş yığıntısı) yapılacak ve kireçlenecektir. Bu noktalar kamulaştırılacak alanın tanımlamasını sağlayacak yeterli uzunluktaki (40 - 50 cm.) boyalı demir ve tahta kazıkla da tesis edilebilir. Yine bu noktaların bina ve ağaçlara denk gelmesi halinde kırmızı boya ile eski kamulaştırma sınırında kalan bina ve ağaçlar ise mavi boyayla işaretlenecektir. (BÖHHBÜY standartlarına uygun olarak yapılacaktır.)

Yüklenici tarafından kamulaştırma sınırlarının aplikasyonu yapıldıktan sonra, kamulaştırılacak taşınmaz ve üzerlerindeki mütemmim cüzlerin tespit edilmesi ve tutanak altına alınması çalışmaları için yüklenici temsilcisi idareye yazılı olarak başvuruda bulunacaktır. İdarenin kontrol mühendisi ile yüklenici temsilcisinin belirleyeceği gün ve saat yazılı olarak ilgili mahalle veya köyün muhtarına bildirilerek, taşınmaz maliklerinin belirlenen gün ve saatte taşınmazlarının başında olması sağlanacaktır. Bu durum mümkün ise ayrıca belediye veya cami hoparlöründen de maliklere duyurulacaktır.

Arazide yapılan çalışmalar sonucunda kamulaştırılacak parsel fotoğrafla görselleştirilerek yapılan tespite ilişkin hazırlanan tutanak hazır bulunan Yüklenici temsilcisi, mülk sahibi, ve muhtar tarafından imza altına alınacaktır. (üç nüsha olarak)

Mükerrer ödeme yapılmasını önlemek amacıyla; eski ve yeni kamulaştırma sınırları birlikte çakılıp eski kamulaştırma sınırı içinde kalan mütemmim cüzlerin eski kıymet takdirleri ve ödemeye esas bilgiler de dikkate alınarak, ödeme yapılmış olanlara karşı ecrimisil tespiti yapılmalı ödeme yapılmamış ise 6487 sayılı kanun yönüyle değerlendirilip bedel tespiti ile birlikte ilk kyk tarihindeki yasal durumu tespit edilmelidir.

İmza altına alınan veriler, 2942 sayılı kanununun 25 maddesine (*Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yılı geçemez*) göre konu ile ilgili varsa kamu yararı kararı ile birlikte taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilmesine ait işlemler yüklenici tarafından yürütülür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arazi, Arsa ve Yapı Değerlemesi

Arazi Değerlemesi

Madde 9 - Her bir proje alanında parsel bazında toplanan birincil ve ikincil verilerin analizi ile arazi neveleri ve arazinin topografik özelliklerine göre; arazinin gayrisafi üretim değeri, üretim masrafları, yıllık ortalama net geliri, ortalama alım-satım değerleri ve kapitalizasyon oranları hesaplanır. Ayrıca yerel düzeylerde gerçekleşmiş olan arazi alım-satım değerleri de araştırılır ve bunlar kamulaştırmada bedel takdirinde, yasal düzenlemeler çerçevesinde kullanılır. Bu amaçla kullanılacak analiz çerçevesi ve araştırma metodolojisinin ana hatları aşağıda verilmiştir.

Veri Toplama

Madde 10- Proje güzergâhında yapılacak araştırmada, değer takdiri tekniğine uygun veri toplama, analiz ve değerlendirme yöntemleri kullanılır. Veri toplamada yaygın olarak anket ve karşılıklı görüşme yöntemi kullanılmakla birlikte, bunu desteklemek için ilgili kuruluşların kayıtlarından da yararlanılır. Firma tarafından görevlendirilen proje koordinatörü ve araştırma ekibi tarafından, daha önce benzer çalışmalarda kullanılan Tarımsal Ekonomik Araştırmalar Anket Formu; coğrafi bölgelere göre farklılaştırılarak geliştirilir. Bu anket formu kullanılarak tarım arazilerinin ekonomik ve teknik özellikleri, üretim maliyetleri, gelirleri ve yerel arazi piyasası ile ilgili veriler toplanır.

Proje alanında yer alan arazi neveleri için yeter sayıda parselin maliki ve/veya işletmecisinden (veya kullanıcılarından) anket yoluyla veri toplanır. Arazi çalışmaları sırasında veri toplanacak parsel sayısının saptanmasında; arazinin topografyası (düz, hafif dalgalı ve dağlık gibi) ve arazi neveleri, tarla arazisi (kıraç, taban ve sulu), meyve bahçesi, bağ, zeytinlik, çayır arazisi, ağaçlık arazi vb. esas alınacaktır. Ayrıca anket uygulanan ve veri toplanan arazilerin, kamulaştırma alanını temsil edebilme özellikleri, alanın İdare tarafından araştırma ekibine verilecek topografik haritalar ve kamulaştırma planları üzerinde parsellerin dağılımları da göz önünde bulundurularak kontrol edilir.

Her bir proje alanında parsel bazında malik ve/veya kullanıcılar ile arazi-alım satımı yapan kişi ve kuruluşların yöneticileri ile yüz yüze görüşmeler yoluyla veri temin edilecektir. Bu kapsamda:

a) Kamulaştırma alanındaki il, ilçe ve köylerde parsel düzeyinde arazi varlığının envanterinin yapılması, arazi kullanımı ve arazi üzerinde yetiştirilen bitkisel ürünlerin detaylı olarak tanımlanması ve yetiştiricilik özellikleri incelenir.

b) Son birkaç yılda üretim faaliyetlerine ilişkin fiziki ve parasal veriler ile bir münavebe dönemine ilişkin ürün deseni ve bu ürünlere ilişkin fiziki veriler belirlenir.

c) Kamulaştırılacak parsellerde yetiştirilen tek ve çok yıllık bitkisel üretim faaliyetlerinde, girdi kullanım düzeyleri, ürünlerin pazara arz yöntemleri, satış koşulları, üretim girdilerinin temini ve fiziki girdi kullanım düzeyleri saptanır.

ç) Kamulaştırma alanı ve çevresindeki parsellerde yaygın olarak yetiştirilen bitkisel ürünlerin üretim masrafları, ürün verimleri, yaygın münavebe sistemleri, ürünlere göre malik ve/veya kullanıcıların eline geçen ürün fiyatları ve ürünlerin gayri safi üretim değerleri hesaplanır.

d) Proje alanlarında tarım arazilerinin nevelerine göre kira değerleri, ortakçılık koşulları, net gelirleri ve arazilerin nevelerine göre gerçekleşmiş satış değerleri ortaya konulur.

e) Görüşülen arazi malikleri ve/veya kullanıcıların arazilerinin kamulaştırılması ile ilgili düşünceleri, eğilimleri ve arazi kamulaştırma değeri konusundaki beklentilerinin araştırılması ve konularla ilgili olarak toplanan verileri değerlendirilir.

f) Her bir proje alanında alım ve satımı yapılmış arazilerin gerçek pazar değerleri; İl/İlçe Tapu Müdürlükleri, mahalli emlak alım ve satımı yapan bürolar, Ziraat Odaları, Sanayi ve Ticaret Odaları ile Ticaret Borsaları'nın kayıtları, bölgeyi iyi tanıyan çiftçiler ve teknik elemanlardan sorularak da belirlenir. Toplanan arazi satış fiyatları değerlendirilerek, yatırım alanları, il, ilçe ve köy geneli için belirli bir rant verilebilecek tarım arazisinin ortalama satış değerleri ile yerel ortalama arsa alım-satım değerleri toplanır.

g) Yerel düzeylerde yapılan çalışmalarda, serbest olarak taraflar arasında pazarlık yapılarak arazi alım-satımı gerçekleşen arazilerin değerleri değerlendirmeye alınır. (Kayıtlarda satış olarak

S.T. M. H. 26

gösterilen; mahkeme kararıyla satış, intikal-satış ve akrabalar arasında yapılan alım-satımlar, ipoteğin paraya çevrilmesi ile tarım arazilerinin tarım dışı amaçlar için kullanılmak üzere satılması gibi durumlarda oluşan satış değerleri dikkate alınmaz.)

ğ) Güzergâhı üzerindeki yerleşim birimlerinde arazilerin zilyetlik yoluyla işlenmesi halinde, tapu kayıtlarından alım-satımı yapılan parsellerle ilgili bilgiler kullanılmayacaktır. Bu amaçla serbest olarak taraflar arasında pazarlıkla yapılan arazi alım-satımları değerlendirmeye alınır. Ayrıca fiilen alım-satımı yapılan, ancak yerel olarak tapu devri yapılmayan arazi satışları veya özellikle zilyetlikle işlenen arazilerin köy senedi gibi yollarla yapılan satışlar da, amaç için uygun olduğu hallerde değerlendirilmede kullanılabilir.

h) Her bir proje alanında toplanan birincil verilerin kontrolü ve veri kalibrasyonunun yapılmasında, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Tarımsal Araştırma Enstitüleri ve Üniversiteler tarafından yerel alanda yürütülmüş tarla denemelerinin sonuçları, bunlara ulaşılabildiği ölçülerde kullanılabilir. Veri kalibrasyonundan sonra, veriler tek tek gözden geçirilir ve toplanan veriler analize uygun hale getirilir.

ı) Taşınmazların mevcut durumlarına ilişkin olarak; kamulaştırma değerini tespit etmek amacıyla arazide inceleme tarihindeki genel görünümünü gösterir fotoğrafları çekilir.

i) Taşınmazların mevcut durumlarına ilişkin olarak; kamulaştırma değerini tespit etmek amacıyla arazide inceleme tarihinde fiilen tarımsal üretim yapıp yapılmadığı, yapıyor ise ürünlerin cinsi belirlenir.

j) Arazi kamulaştırma, geçici işgal, irtifak hakkı, ağaç, ürün ve varlık bedellerinin il, ilçe, köy ve parsel bazında tespitine yönelik veriler parsel bazlı raporlanır.

Arazinin Net Geliri ve Satış Değerlerinin Hesaplanması

Her bir proje alanında parsel bazında toplanan verilerin analizi ile arazi neveleri ve topografik özelliklerine göre; yetiştirilen ürünlerin gayrisafi üretim değerleri ve üretim masrafları, değer takdir tekniğine uygun olarak hesaplanır. Bu amaçla parsel düzeyinde karşılıklı görüşme ve anket tekniği ile toplanan ve ilgili kamu kuruluşlarının verileri ile kalibre edilen fiziki ve parasal veriler kullanılır.

Her bir proje alanında araştırmanın yapıldığı zaman, mevki ve koşullarda, tarım arazilerinin olduğu gibi kullanılması durumunda; tarım arazilerinin topografik özellikleri ve araziler üzerinde uygulanan yaygın olan tarım tekniği esas alınarak gayrisafi üretim değerleri ve bireysel tarım ürünlerinin üretim maliyetlerinin tespiti için toplanan veriler analiz edilir ve değerlendirilir. Gayrisafi üretim değerinin hesaplanmasında kullanılan ürün verimlerinin (ana ve yan ürün verimleri) mümkün olduğunca birkaç yılı kapsayan ortalama verimler olmasına dikkat edilir. Üretim maliyetinin tespitinde ise; arazi kirası hariç üretimin bütün sabit ve değişen masraflarının dikkate alınmış olması gerekir.

Bu işlemde kullanılan fiziki ve parasal verilerin yeter sayıda parselde ait olması, ortalama veriler üzerinden değerlendirme yapılması, kesit verilerden oluşan serilerde, ekstrem değerlerin olup olmadığı ve varsa bunların nedenleri araştırılır. Her bir özelliğe ilişkin verilerin basit ortalama ve proje alanı için yapılacak değerlendirmenin ise, arazi nevelerinin payına göre saptanacak tartılar kullanılarak, proje alanı için ortalama değerlere de ulaşılabilir.

Arazi bedeline uygulanacak objektif değer artışı Kamulaştırma Kanunu gereğince arazi bedelinin yarısını geçmeyecek ve artışın nedeni gerekçeleri ile belirtilecektir.

Kapitalizasyon Oranlarının Hesaplanması

Her bir proje alanında il, ilçe ve köy düzeylerinde geçerli kapitalizasyon oranı, yıllık ortalama net gelirin arazi alım-satım değerlerine oranlanması ile saptanır. Arazinin değerinin takdirinde kullanılan gelir kavramı, toprağın net geliri, arazinin net kirası veya arazi rantını ifade eder.

Temel kapitalizasyon formülü ile hem taşınmazların değeri saptanmakta, hem de taşınmazların net geliri ile pazar değeri arasındaki ($f = R/D$) ilişkiden yararlanılarak, pazar yaklaşımına göre kapitalizasyon oranı bulunur. Bu formül ile bulunacak kapitalizasyon oranı, ortalama olarak hesaplanır. Bu oran, belirli bir proje güzergahı veya il ve ilçenin genel özelliklerini yansıtır. Belirlenen ortalama kapitalizasyon oranının bireysel arazilere göre düzeltilmesinde, uzmanlar, arazinin kapitalizasyon oranını olumlu/olumsuz etkileyebilecek özelliklerini dikkate alacaklardır.

Arazinin yıllık ortalama net geliri veya rantının saptanması, tarım arazisinin mal sahibi, ortakçı veya kiracı tarafından işletilmesine göre değişiklik gösterir. Ayrıca rant hesabı, arazilerin neveleri veya kalite grupları (tarla arazileri (kuru ve sulu), meyve bahçeleri, orman alanı, çayır arazileri gibi) için de ayrı ayrı hesaplanır. Arazi nevelerine ve arazinin topografyasına göre kapitalizasyon oranları ayrı ayrı tespit edildikten sonra, söz konusu alanda arazi nevelerinin ortalama işletme arazisi içindeki payları göz önüne alınarak, tartılı ortalama yöntemi ile bölge için ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanır. Bu yolla her bir proje alanı veya il, ilçe veya köy düzeylerinde kullanılabilir ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Arazi, Ürün, Ağaç ve Varlık Değeri

Her bir projede parsel bazında toplanan verilerin analizi ile arazi neveleri ve arazinin topografik özelliklerine göre; yetiştirilen ürünlerin gayrisafi üretim değerleri ve üretim masrafları hesaplanır. Arazinin yıllık ortalama net geliri; münavebe sistemlerine göre hesaplanan ortalama gayrisafi üretim değeri ile arazi kirası hariç üretim masrafları arasındaki fark kadar olacaktır. Arazinin yıllık ortalama net geliri, parselin niteliklerine göre düzeltilmiş kapitalizasyon oranına bölünerek, arazinin çıplak toprak değeri hesaplanır. Bu değere varsa arazi üzerindeki tamamlayıcı parçaların değerleri de ilave edilir.

Arazi üzerindeki tek yıllık ürünler ile meyveli ve meyvesiz ağaçların bedeli ise, söz konusu bitkilerin içinde oldukları gelişme dönemlerine uygun olarak maliyet veya gelir yaklaşımı üzerinden takdir edilir. Özellikle meyveli ve meyvesiz ağaçlarda, her bir yaş veya yaş grubundaki ağacın değeri, gelir üzerinden tek tek hesaplanır ve bu hesaplamanın nasıl yapıldığı raporlarda bütün açıklığı ile verilir.

Yerel Arazi Piyasası ve Pazar Fiyatlarının Araştırılması

Proje alanında fiilen alım-satımı yapılmış arazilerin pazar değerlerinin; TKGM İl/İlçe Tapu Müdürlükleri, yerel emlak büroları, Ziraat Odaları ile Sanayi ve Ticaret Odaları gibi kuruluşların kayıtlarından derlenen veriler ile bu kayıtlardaki değerlerin arazi araştırmaları ile kontrol edilmesi (alım-satımı bizzat yapan taraflar ile alım-satım değeri konusunda görüşme yapılarak) ile tespit edilir. Buna ilave olarak yerel düzeyde fiilen satılmış olup, köy senedi yapılan veya hiç belge düzenlenmemiş araziler de, muhtar tarafından yazılı beyan ve onay verilmesi halinde, araştırmada satış değeri olarak dikkate alınabilir. Bu amaçla mümkün olduğunca fiilen gerçekleşen ve son beş yıla ilişkin alım-satım değerlerinin tespit edilmiş olmasına dikkat edilir.

Taşınmazlarda üretimin artırılması ya da erkencilik sağlayan işlem ve tesisler sebebi ile elde edilecek beklenenden fazla ya da erken ürün miktarı ve fiyatları dikkate alınarak arazi değerlemesi yapılamayacaktır. (sera yerleri için de seranın dışında kalan yerler için belirlenen değere belirlenecek). Dolayısıyla taşınmaz üzerindeki sera tesislerinin, maliyet bedeli belirlenip yapı bedeli olarak tahmini bedeline ilave edilir.

Arsa Değerlemesi

Madde 11-Taşınmazların değerlemesinde öncelikle arsa ve arazi ayırımının yapılması gerekmektedir. 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde arsalar için ayrı, tarım arazisi için ayrı değerlendirme yöntemleri belirtildiği halde, hangi alanların arsa hangilerinin arazi sayılacağı yönünde tanımlamaya gidilmemiştir. Bu konuda ayırım yapmak için Emlak Vergisi Kanunu'nda yer alan hükümlerden yararlanır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12'inci maddesinde "belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenmiştir. Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar" hükmü yer almaktadır. Kanunda sözü edilen parsellenmiş ifadesi, belediyece uygulama imar planı yapılmış ve ardından parsellasyon planı yapılarak tapu müdürlüğünde re'sen tescil edilmiş taşınmazlar tanımlanmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre arsa, imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekli olarak tanımlanmıştır.

S.T. A. K. Z.

Mücvir alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanları ifade etmektedir.

1319 Sayılı Kanununun 12'inci maddesinde sözü edilen Bakanlar Kurulu kararı 1983 yılında (83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı) yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Karara göre arsa vasfını kazanmak için belediye sınırları içinde veya dışında olmakla birlikte uygulama imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmış olması, meskun alanda olması ve belediye hizmetlerinden yararlanması hükmü vardır.

Taşınmazın arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde; belediye imar planı içinde olması, olmadığı takdirde belediye veya mücvir alanı içinde bulunması, belediye hizmetlerinden yararlanması ve meskun alanda olması şartı vardır. Bu durum parsel bazlı raporda belediyesinden alınan belge ekleriyle birlikte belirtilecektir.

Belediye ve mücvir alan sınırları dışında olup; turistik tesisler, akaryakıt istasyonu, kooperatif evleri ve diğer sosyal ve ekonomik faaliyetlere konu tesislerin zemini ve çevresinde bulunan taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmez.

Köy idari sınırları içinde bulunup, herhangi bir belediye veya mücvir alan sınırları içinde olmayan taşınmaz, tarım arazisi olarak değerlendirilecektir. Taşınmaz ve çevresine sunulan hizmetler, Yargıtay uygulamalarına göre ancak objektif değer artıran unsur olarak kabul edilir. Gelir metoduyla bulunan değer, objektif nedenlere dayalı olarak uygun bir oranda artırılır.

Değerlemede taşınmazın ileride uygulanacak imar planı içindeki konumu dikkate alınmaksızın mevcut durumuna göre analiz ve değerlendirme yapılır. Parselle ilgili imar planı değişikliği, kamulaştırmaya esas projeden kaynaklı yapılmış ise, parselin imar planı değişikliğinden önceki durumu dikkate alınarak bedel takdiri yapılır. Bu koşullarda nazım imar planı ve özellikle projenin neden olduğu imar planı tadilatıyla planda yeşil alan içinde kalan bir taşınmazın kamulaştırılması sırasında, taşınmaz üzerinde plana göre hiç bina yapılamayacağı gerekçesi ile az değer verilememelidir. Diğer önemli bir husus ise, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16'ncı maddesine göre imar planı içinde bulunan yeşil alanların tapuya tescil edilmesi gerekecektir. Belirli bir yatırım yerinde uygulama imar planı ve parselasyon öncesi üst ölçekli planda yeşil alan ve park sahası kararı, malikin mülkiyet hakkını ortadan kaldırmadığı için değer azaltıcı bir unsur olarak değerlendirilmemelidir. Ancak bu ayırmada parsellerin imar planında "tarım alanı" olarak ayrıldığı görülmekte olup, bu karar söz konusu taşınmazların yapılaşmaya açılmayacağını göstergesi olarak kabul edilmeli ve bu parsellere arazi olarak değerlendirilmelidir.

Arsaların değerlendirilmesinde öncelikle taşınmazların bağlı oldukları Tapu Müdürlüğü kayıtlarından son 5 yıllık dönemde, söz konusu taşınmazın yakın çevresindeki satış yapılan bütün yapısız boş arsaların tespit edilmesi gerekir. Ayrıca resmi kayıtlara göre saptanan alım-satım işlemlerinin gerçek satış değeri üzerinden yapıp yapılmadığı (tapu devir masraflarından kaçınma için düşük beyan edilen satışlar), anket çalışmaları aşamasında ortaya konulmalıdır. Bu amaçla serbest olarak taraflar arasında yapılan pazarlıkla satılmış arsa vasfındaki taşınmazlar değerlendirme sürecinde emsal olarak dikkate alınır. Kayıtlarda satış olarak gösterilen; mahkeme kararıyla satış, intikal-satış ve akrabalar arasında yapılan alım-satımlar ile ipotegün paraya çevrilmesi gibi durumlarda oluşan satış değerleri, emsal olarak alınmamalıdır.

Arsaların değerlendirilmesinde, imar hakkı ve yapılaşma koşullarına uygun emsal satışlara dayalı değerlendirme yapılır. Değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlar esas alınarak; yapılaşma nizamı (ayrık, bitişik ve blok gibi), taban alanı katsayısı (TAKS), kat adedi veya yapı yüksekliği ($Y_{ençok}$), kat alanı katsayısı (KAKS) veya inşaat emsali (E) ve arazi kullanım kararı gibi özellikleri ile taşınmazların değerlerini etkileyebilecek diğer bütün nitelik ve unsurlar (olumlu ve/veya olumsuz özellikleri) karşılaştırılır. Bu işlem sırasında varsa tapu kaydına göre konu taşınmaz üzerinde bulunan kısıtlamalar (ipotek, vakıf şerhi, irtifak hakkı (idari irtifak dahil) ve plan üzerindeki kısıtlamalar (afet risk alanı, kentsel dönüşüm, doğal ve arkeolojik sit kararı, yeşil alan kararı gibi) değere yansıtılır. Emsal karşılaştırmasının sağlıklı olarak yapılabilmesi için, emsal ve kamulaştırmaya konu taşınmazın emlak vergisi beyanları araştırılarak yakın olmasına dikkat edilir. Ayrıca kamulaştırma yoluyla bedeli belirlenen bir taşınmaz değerlendirme açısından fikir verici olmakla beraber emsal olarak alınamaz. Taşınmazların buldukları mahalle ve çevresinde kamu kuruluşlarınca yapılan

52 09 06 06



alım-satım ve kamulaştırma işlemlerinde ödenen bedeller incelenmeli ve bu bedeller arsalar için takdir edilen bedellerin tutarlılığının değerlendirilmesinde bir ölçüt olarak kullanılmalıdır.

En iyi emsal, bulunabilmesi durumunda taşınmazın kendisinin satışına ilişkin olan değeridir. (Y. 5. Hukuk E.1994/4223 K.1994/7210)

Yargıtay içtihatlarında, boş veya uygun emsal bulunamaması halinde, yapılı arsa alım-satım değerinden yapı değeri düşülerek de arsa değerine ulaşılması mümkün olacağı belirtilmektedir.

Emsal taşınmaz satışları ile değerlendirilen taşınmazların karşılaştırılmasında aşağıdaki faktörlere bakılır.

- Parsel yüzölçümü (genişliği veya alanı),
- Parselin konumu (ana yola, cadde veya sokak cephe olması ve köşe parsel olması gibi),
- Taşınmazın biçimi ve zeminin fiziksel yapısı, topoğrafik yapısı,
- Parsel boyutları, cephe (yol boyunca uzunluğu) ve derinlik,
- İmar planı ile parselin arazi kullanım kararı ve çevresinin yapılaşma koşulları,
- Yapılaşma koşulları ve taban alanı katsayısı (TAKS), ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri, kat alanı katsayısı (KAKS) veya inşaat emsali gibi,
- Taşınmazın üzerinde bulunduğu yol, cadde ve sokak genişliği,
- Taşınmazların kullanımını kısıtlayıcı etkenler (yeşil alan kararı, sit kararları, yapılaşma yasağı gibi),
- Taşınmazın kent merkezi, sosyal ve kültürel donatı alanlarına olan mesafesi,
- Taşınmazın ulaşım imkanlarından yararlanma durumu,
- Taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler (irtifak hakkı, şerhler, beyanlar ve rehin hakları gibi),
- Arsa olarak tanımlanmış taşınmazın tapuda arazi olarak kayıtlı olması ve fiilen imar uygulaması görmemiş (düzenleme ortaklık payı (DOP) nispetinde parsel yüzölçümünden indirim yapılmamış) olması, gibi değeri olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek bütün faktörler dikkate alınır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar çerçevesinde; kamulaştırılacak taşınmazlar ve emsal alınan taşınmazların imar durumu belgeleri, tablosu ile emsal haritası düzenlenir.

İmar planı içerisinde kalan parsellere ait onaylı imar durumu belgelerinin (krokisi, çapı) ilgili belediyesinden veya özel idare müdürlüklerinden temini ve tanzimi idarece ilgili belediyesinden talep edilir. Yüklenici işlemlerin takibini yapar.

Yapı Değerlemesi

Madde 12- Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin (h) bendinde, kamulaştırılan taşınmazın zemini üzerinde bulunan yapıların değerlerinin nasıl belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, her yıl, tespit ve ilan edilen, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre binalar, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; yapım maliyeti esas alınarak beş ayrı grupta sınıflandırılmaktadır. Ayrıca, her sınıf kendi içerisinde yine yapım maliyeti esas alınarak A, B, C gibi alt gruplara ayrılmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca her yıl, tespit ve ilan edilen, bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini gösteren cetvele göre binalar yapısal sistem, malzeme ve imalat kalitesi ve kullanım amaçlarına göre sınıflandırılmıştır.

Gerek, yapı yaklaşık maliyet bedelleri gerekse, emlak vergisine esas yapı normal metrekare maliyet bedelleri, farklı tür ve niteliklerdeki yapıları değerlendirme için hazırlanmamış ve belirtilen amaçla kullanım için yeterli değildir. Ancak kamulaştırma amaçlı değerlendirme çalışmalarında, yargı kararlarında yapı yaklaşık maliyet fiyatlarının uygulama birliğinin sağlanması bakımından kullanımı istenmektedir.

Öncelikle; kamulaştırma planlarına göre kamulaştırma sahasında kalan yapıların hassas ölçme aletleri veya çelik şerit metre ile ölçüsü alınarak; söz konusu tebliğ gereğince yayımlanan yapı sınıfları ve birim fiyatları esas alınarak yapıların maliyetleri hesaplanır.

Ş. Z. M. H. Z.

Hesaplanan değerden yapının eksik imalat bedeli düşülür ve 02.12.1982 gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetveldeki yıpranma nispetleri dikkate alınarak hesaplama yapılır. Yapıdan geriye kalacak enkazın ekonomik değerinin olması ve hak sahibinin talep etmesi halinde, değerden eksik imalat oranı ve yıpranma payı düşüldükten sonra enkaz bedeli de düşülebilir.

Ayrıca yapıdan ayrı olup, yapının yaklaşık maliyetine göre değerlerinin tespitinde dikkate alınmayan bahçe duvarı, su kuyusu, sundurma, beton saha gibi yapılar, eğer kamulaştırma sınırı içinde kalıyorsa, bunlara ayrıca bedel takdirinin yapılması ve toplam maliyet bedeline eklenmesi gerekir.

Kamulaştırmaya konu kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ve tesis edilmiş durumlar tespit edilir.

Taşınmazın tamamı kamulaştırılabileceği gibi, **643 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na** göre ayrı bir taşınmaz olarak tanımlanan her bir bağımsız bölümde ayrı ayrı kamulaştırma konusu olabilir. 643 Sayılı Kanunun 46. Maddesine göre **“Ana taşınmaz kamulaştırılırsa her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de göz önünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir.”** Hükmüne göre binanın niteliği, inşaatın kalitesi, bağımsız bölümlerin iç düzeni dekorasyonu, cephesi, ortak yerlerden yararlanma oranı gibi unsurlar bağımsız bölüme göre farklılık gösterebildiğinden, değerlemede özellikle detaylı envanter verilerinin çıkarılmış olması gerekir. (Yargıtay 5.H.D., E:1990/11239, K:1990/31119, T:13.11.1990). Değerleme uygulaması bakımından ana taşınmazın arsa ve ortak alanları da içerecek biçimde değeri saptanır ve ikinci aşamada toplam değer bağımsız bölümlere dağıtılır veya her bağımsız bölümün değeri tek tek saptanır. Bu işlemden her bir bağımsız bölümün değerini etkileyebilecek nitelikleri ile diğer bölümlerden farklı ilaveler varsa, bunların da değerlemede dikkate alınması gerekir. (Y.18.H.D., E:2005/2842, K:2005/5438; T:24.5.2005). Bir bağımsız bölümde jakuzi, sauna, dolap, lambiri, parke, seramik ve kat kaloriferi gibi bağımsız bölümlerde bulunmayan nitelikler varsa, bunların net maliyet bedelleri maliyete eklenir. Ancak bu tür unsurlar bütün bağımsız bölümlerde varsa, yapı sınıfının seçimi ve birim maliyetin tespitinde bunlar dikkate alınmış olacağından, tekrar bu tür faktörler için maliyete ekleme yapmak ikilemeye neden olur.

Yapılan değerlendirme işlemi değişik açılardan çekilmiş fotoğraflarla birlikte ekte belirtilen şekilde kamulaştırma bilgi sistemine aktarılacaktır.

Yapı Değerlemesinde Dikkate Alınması Gereken Kriterler

Yapılar, hizmet amaçlarına, konumlarına, taşıyıcı sistemleri oluşturan malzemelerine, taşıyıcı sistemlerine, buldukları yere, sürekliliğine, mülkiyetlerine, inşaat safhalarına, yapıım elemanlarına, yapıım yöntemlerine göre sınıflandırılabilir.

Hizmet amaçlarına göre yapılar:

- Konutlar (evler, apartmanlar, rezidanslar ve villalar gibi yapılar),
- Konaklama yapıları (oteller, moteller, pansiyonlar gibi yapılar),
- Sağlık yapıları (hastanalar, sağlık ocakları gibi yapılar),
- İbadet yapıları (camiler, mescitler, kiliseler, sinagoglar gibi yapılar),
- Ticaret yapıları (bankalar, iş hanları, alışveriş merkezleri, marketler gibi yapılar),
- Sosyal yapılar (tiyatrolar, sinemalar gibi yapılar),
- Kültür yapıları (müzeler, kütüphaneler gibi yapılar),
- Eğitim yapıları (okullar, kütüphaneler, kreşler gibi yapılar),
- Spor yapıları (stadyumlar, yüzme havuzları, hipodromlar, kapalı spor salonları gibi yapılar),
- Ulaştırma yapıları (terminaller, garlar gibi yapılar),
- Su yapıları (su kanalları, içme suyu tesisleri, atık su tesisleri, gibi yapılar),
- Endüstri yapıları (fabrikalar, atölyeler gibi yapılar),
- Tarımsal yapılar (ahırlar, ağıllar, padoklar, kümesler, samanlıklar gibi yapılar).

9.7. M. C. R.



Taşıyıcı sistem malzemelerine göre yapılar:

- Kagir yapılar
 - Kerpiç yapılar
 - Tuğla yapılar
 - Taş yapılar
 - Briket yapılar
- Betonarme yapılar
- Çelik yapılar
- Ahşap yapılar

Taşıyıcı sistemlerine göre yapılar:

- Yığma taşıyıcı sistemli yapılar
 - Kagir yığma taşıyıcı sistemli yapılar
 - Ahşap yığma taşıyıcı sistemli yapılar
- İskelet (karkas) taşıyıcı sistemli yapılar
 - Betonarme iskelet (karkas) taşıyıcı sistemli yapılar
 - Çelik iskelet taşıyıcı sistemli yapılar
 - Ahşap iskelet taşıyıcı sistemli yapılar

Sürekliliğine göre sınıflandırma:

- Daimi Yapılar: Hizmet ömrü boyunca kullanılmak üzere inşa edilmiş olan yapılardır.
- Geçici Yapılar: Şantiye binaları gibi geçici bir süre kullanılmak üzere inşa edilmiş yapılardır.

Diğer Hususlar

1-4706 sayılı Kanunun 5. Maddesi uyarınca 31.12.2000 tarihinden sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapılan her türlü yapı ve tesisler için, değerlendirme yapılırken; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve Maliye Bakanlığı'nın 2015/1 sayılı Genelgesinde belirtilen hususların dikkate alınarak idareye bu hususlara ilişkin bilgi ve rapor verilir.

2-Kamulaştırma kanununun 19 maddesinde "Başkası adına tapulu, sahipsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırmasında binaların **asgari levazım bedeli**, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir." hükmü yer almaktadır. Bu tür araziler üzerindeki yapıların **levazım** bedelli hesaplanır. (Bu maddede tespit yapılırken zilyetlik tutanağı tutulmalı muhtar ile azalar ve zilyet olanca imzalanmalıdır.)

3-Benzinlik ve diğer yol boyu tesislerinin eski kamulaştırma koridoru içinde kalan ve tesis sahibi tarafından düzenlenen çiçeklik, bordür gibi müştemilata 2918 sayılı trafik kanunu (13 ve 17.mad.) gereğince değerlendirme kapsamına alınmayacaktır.

4-Kamulaştırma koridoru içerisinde kalan yapılarla ilgili imar, kadastro, tapu, yapı ruhsatı bilgi ve belgeleri ile cetvel veya tablolar hazırlanacak ve idarenin bu bilgilerin temini için Kadastro, Tapu, Belediye, Valilik (Özel İdare) ile yapılan bütün yazışmaların (Yapı Ruhsat Bilgilerinin istenmesi, Ruhsatsız Binalar için mahkemece alınmış yıkım kararının olup, olmadığı vb.) sonuçları takip edilecektir.

5- Eski ve yeni kamulaştırma sınırlarının tüm parsel sınırlarını kestiği noktaların hesabı ve araziye uygulaması ile Kıymet Takdir çalışmaları sırasında değerlendirilmesi gereken her tür ve sınıftaki yapının ve müştemilatlarının, sanayi, tarımsal yapıları, maden işletmeleri ile sahalarının, yer altı, yer üstü düzenleri (çevre duvarı, tel çit, kanalizasyon, drenaj, saha betonlaması, kuyu, sondaj kuyusu vb. gibi) ile çevre düzenlemesi (peyzaj) ve altyapı ile ilgili yapıların ölçüsü ve tespitinin yapılarak mevcut kamulaştırma planı üzerine işlenecektir.

6-Kamulaştırma sınırları içerisinde kalan parseller üzerinde bulunan mütemmim cüzler uygun ölçekli ebatlı krokide gösterilir.

7-Tel çit (beton direkli, demir direkli, vs.) , çakma, keson ve sondaj kuyusu hesaplamaları analiz yapılarak ve birim bedelleri belirlenerek değerlendirilecektir.

Handwritten signature

BEŞİNCİ BÖLÜM

Verilerin İşlenmesi ve Hesaplanması, Değerleme ve Emsal Haritalarının Hazırlanması, Sonuç Raporu, Proje Nihai Raporunun Kapsamı, Diğer Hususlar

Verilerin İşlenmesi ve Hesaplanması

Madde 13 - Proje alanında arazilerin topografik özellikleri ve arazi nevelerine göre toplanan veriler uygun bilgisayar programı kullanılarak (Microsoft Excel, SPSS vb.) tanımlanan çizelgelere işlenecektir. İşlenen verilerden ortalama verim, gayrisafi üretim değeri, fiyatlar, ürün maliyetleri ve yıllık ortalama net gelir hesaplanır. Ortalama arazi değerleri ile bunların değişim genişlikleri uygun formatta hazırlanır ve idareye sunulur.

Proje alanında yüklenici firmanın görevlendirdiği proje koordinatörü ve araştırma ekibi tarafından yapılan arazi sınıflamasına uygun olarak, tarım arazisi/arsa özelliği taşıyan taşınmazlar ile bunların değerlerinin takdiri için gerekli olan norm veriler üretilir. Tarım arazisi niteliği taşıyan parseller için kapitalizasyon oranı ve arazinin net geliri araştırılarak, gelir yöntemine ve arsa özelliğine sahip olan taşınmazlar için ise, ortalama alım-satım değerleri üzerinden parsel metrekare (m²) birim değerlerini hesaplamak için temin edilen veriler idareye sunulur. Arsa ve arazi üzerindeki tamamlayıcı parçalara ait değerlerin; araştırma yöntemleri bölümünde genel esasları açıklanan yöntemlere göre belirlenmesi için ihtiyaç duyulan tüm veriler idareye teslim edilir.

Değerleme ve Emsal Haritalarının Hazırlanması

Madde 14- Değer haritalarının cad ortamında yapımında kamulaştırma planlarında değerlendirme yapılan parsellerin kamulaştırmaya giren alanlarının belirlenen metrekare değerlerine göre farklı renk taramalarıyla gösterilecek ve renklerin hangi değeri gösterdiğinin lejantı olacaktır. Çizime altlık olarak kullanılan kamulaştırma planlarında mülkiyetin durumunu gösteren renk taramaları cad çizimden silinmeyecek olup bu cad tabakası korunacaktır. Bu şekilde hazırlanan cad çizimleri gerçek koordinatlı olarak (ruloya açılmamış) ve bir proje alanı için bütün olacak şekilde sayısal ortamda teslim edilecektir. Bu cad çiziminde varsa emsal parsellerde gösterilecek ve özellikleri tablo şeklinde belirtilecektir. Sayısal ortamda oluşturulan değerlendirme haritalarının çizimi ruloya açılarak 1:2000 ölçekli ve proje için kesintisiz çizim olarak teslim edilecektir. Emsal haritalarının çizimi ise uygun ölçekte imar planları farklı çizgi kalınlığı ve renkte işlenmiş olarak ayrı teslim edilir. Tüm bu çalışmalar BÖHHBÜY ve mekânsal planlar yapım yönetmeliği standartlarına uygun olarak yapılır.

Sonuç Raporu

Madde 15- Proje alanı ile ilgili olarak analiz edilen veriler ve araştırma sonuçları, aşağıda detayları verilen raporlar olarak İdareye teslim edilir.

İdare tarafından belirli kilometrelere ayrılarak verilen her bir iş, ayrı bir proje olarak raporlanır. İhale edilen her bir işin zamanlaması idare ve yüklenici firma arasında belirli bir takvime bağlanarak, arazi ve büro çalışmaları, işin yoğunluğuna ve idarenin gereksinimlerine bağlı olarak eş zamanlı olarak yürütülecektir. Her bir iş için hazırlanacak raporlar, takvime uygun olarak idareye teslim edilecektir.

Her bir proje alanı için kapitalizasyon oranları, arazilerin net gelirleri, arazi değerleri ve yerel arazi alım-satım değerlerinin saptandığı raporlardan hazırlanan araştırma raporu hakkında İdareye (İdarece belirlenen tarihte) sunum yapılır. Buna göre varsa gerekli düzeltmeler ve ilaveler yapılarak hazırlanan nihai rapor İdareye verilir.

Projenin Nihai Raporunun Kapsamı

Madde 16 - Proje kapsamında yapılacak kamulaştırmanın amacı ve önemi,

a) Araştırmada kullanılan bütün materyaller ve izlenen araştırma yöntemlerinin detaylarının açıklanması,

b) Kamulaştırılan tarım arazileri ve arsaların değerlerinin takdirinde Yargıtayın konu ile ilgili kararlarının değer takdiri yönünden değerlendirilmesi,



- c) Her bir proje alanı için saptanan tarım arazisi varlığı, arazi kullanımı, ürün deseni ve münavebe sistemi, yetiştirilen ürünlerin verimleri ve üretim maliyetleri, çiftçi eline geçen ürün fiyatları, gayrisafi üretim değerleri, arazi kiralari ve satış değerleri ile araştırma bulguları,
- ç) Her bir proje alanında arazi neveleri ve arazinin topografik özelliklerine göre tespit edilen kapitalizasyon oranları ile ortalama kapitalizasyon oranları ile ilgili araştırma bulguları,
- d) Proje alanlarında belirlenen kapitalizasyon oranlarının arazi neveleri ve arazilerin topografik özelliklerine göre il, ilçe ve köy düzeylerindeki değişimin değerlendirilmesi,
- e) Her bir proje alanı için saptanan arsa vasfındaki taşınmazlar için; mevkii, konumu ve vasfı ile ilgili bilgiler, kurum ve kuruluşlardan alınan bilgi ve belgelerin analizi, emsal taşınmazlara ait bilgi ve belgeler, kamulaştırılacak taşınmazlarla emsallerin değerlendirilmesi,
- f) Her bir proje alanında kamulaştırılan arsa ve arazilerin değerlerinin tespitinde karşılaşılan sorunların incelenmesi ve çözüm önerilerinin geliştirilmesi,
- g) Kısmen kamulaştırılan parsellerde, kamulaştırmadan arta kalan kısımların değerlerinde olabilecek kayıpların ve/veya değer artışlarının araştırılması ve buna göre söz konusu parsellerin tamamen kamulaştırılmasının gerekli olup olmadığına karar vermek üzere idareye rapor verilmesi
- ğ) Arazi neveleri ve münavebe sistemlerine göre, kamulaştırma alanı içindeki parsellerin metrekaresine birim değerlerinin hesaplanmasına yönelik verilere ilişkin raporların idareye sunulması,
- h) Kamulaştırma bedelleri üzerinde idare ve malik arasında anlaşma yapılamaması halinde, mahkemeye sunulmak üzere detaylı olarak hazırlanacak raporların idareye sunulması, kapsamaktadır.

Diğer Hususlar

Madde 17-Kısmen kamulaştırılan parsellerde, kamulaştırmadan arta kalan kısımların değerlerinde olabilecek kayıpların ve/veya değer artışlarının araştırılması ve buna göre söz konusu parsellerin tamamen kamulaştırılmasının gerekli olup olmadığına karar verilmesi ve bu yolla ulaşılan sonuçların İdareye raporlanması,

İdare tarafından oluşturulan Uzlaşma Komisyonu ile arazi malikleri arasında yapılan pazarlık görüşmelerine; İdarenin talep etmesi durumunda, yüklenici firma yetkililerinin (değerleme çalışmalarında bulunan) katılımı sağlanacaktır.

Kamulaştırma bedelleri üzerinde İdare ve malik arasında anlaşma yapılamaması halinde, hazırlanacak detaylı raporların mahkemeye delil olarak verilmesi ve İdare tarafından mahkemede gerekli olan bütün çalışmaların yapıldığının açıkça ortaya konulması,

İdare tarafından oluşturulması gereken kıymet takdiri ve uzlaşma komisyonu üyelerinin kamulaştırma bedellerinin tespiti ve malikler ile uzlaşmaya gidilmesi aşamalarında karşılaşılabilecek olası sorunlar ve bunların çözüm yollarının belirlenebilmesi bakımından yüklenici firma yetkililerinin (değerleme çalışmalarında bulunan) ve idare yetkililerinin katılımıyla proje üzerinde nihai sonuç için çalışma yapılması.

ALTINCI BÖLÜM

İdareye Teslim Edilecek Bilgi ve Belgeler

İdareye Teslim Edilecek Belgeler

Madde 18- Yüklenici tarafından idareye;

- Güzergah Nihai Raporu (3 takım cilt + CD)
- Değişiklik olan parsellerin Tescil Bildirimi (Beyanname) belgeleri (4 takım, 1 takımı ciltli olacak).
- Kamulaştırılacak parsellerin güncel ve takyitli tapu kayıtları ve özet çizelgesi (1 takım).
- Parsel bazında Kıymet Takdir Raporları ve ekleri (tespit formu, yapı ve müştemilat krokileri, parsel ve yapı fotoğrafları, arsa değer takdir föyü, anket formları vb.)
- Ağaç özet bilgileri tablosu,
- Değer haritası (sayısal cad ortamında ve 1:2000 ölçekli, çıktı), Arsalarda emsal haritası. teslim edilecektir.

82 27 15 36

Ayrıca İdarenin veri tabanına kamulaştırma planı yüklenerek parsel bazında veriler girilecektir. İdare, sunulan nihai raporları inceler ve gerekli gördüğü her türlü düzeltme yüklenici tarafından yapılır.

YEDİNCİ BÖLÜM Teknik Personel Durumuna İlişkin Düzenlemeler

Teknik Personel

Madde 19 -

Bu bölüm, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 48 inci maddesinin son fıkrası uyarınca hizmet alımı ihalesi ile gerçekleştirilecek danışmanlık hizmetlerinde uygulanmak üzere, Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği'nin 40 mnci maddesine göre hazırlanmıştır.

Belli istekliler arasında ihale usulü ile gerçekleştirilecek danışmanlık hizmetlerinde ön yeterlik şartnamesi ve idari şartnamede düzenlenecek personel durumuna ilişkin hükümler uygulanır.

Aşağıda niteliği, sayısı ve benzer iş deneyim süreleri gösterilen ve çalıştırılacak teknik personel, sözleşmenin imzalanması sırasında yüklenici tarafından İdareye sunulur.

Pozisyon	Meslek Unvanı	Adet	Mesleki Deneyim Süresi	Benzer İş Deneyim Süresi
Proje Koordinatörü *	Harita Müh/Ziraat Müh.	1	7 yıl	4 yıl
Proje Uzmanı*	Harita Müh/Ziraat Müh.	1	5 yıl	3 yıl
Proje İnşaat Mühendisi	İnşaat Müh.	1	3 yıl	2 yıl
Mühendis**	Harita/Ziraat Mühendisi	1	2 yıl	---
Arazi ve Büro İşlemleri Elemanı**	Ziraat, Harita veya İnşaat Teknikeri	1	2 yıl	---

*Proje Koordinatörü ve Proje Uzmanı aynı meslek disiplininin olamaz.

**Mühendis veya Arazi ve Büro İşlemleri elemanı pozisyonundaki personeller başka hiçbir işin personel listesinde bulunamaz.

Değerlemesi yapılacak proje alanının özelliğine göre yukarıdaki tabloda açıklanan teknik personele ilaveten Şehir ve Bölge Plancısı, Makine/Endüstri Müh., Elektrik/Elektronik Müh., Maden Müh. vb. meslek unvanında çalıştırılacak teknik personel yüklenici tarafından İdareye sunulur.

İş ortaklıklarında, ortaklık oranına bakılmaksızın, pilot ve özel ortaklara ait anahtar teknik personelin tamamı değerlendirilir.

19.1- Teknik personelin ihale konusu hizmetin uzmanı olduğu ilgili kurumlar tarafından verilmiş iş denetleme, iş yönetme belgeleri ve / veya tevsik edici belge ile belgelenecektir. Benzer deneyim süresi hesabında aynı zaman diliminde yürütülen işler tek sayılacaktır.

Proje Koordinatörü (Harita Mühendisi / Ziraat Mühendisi)(1 adet):

Sözleşme tarihinden tasdik tarihine kadar idareye karşı işin tüm teknik konularından sorumlu, üniversitelerin Harita (Harita Kadastro, jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik) Mühendisi veya Ziraat Mühendisliği mezunu mühendistir.

Mesleki deneyim süresi; diploma tarihi (ilgili mühendislik meslek odası kayıt tarihi veya ilgili mühendislik ünvanıyla resmi kurumlarda çalışma sürelerinden fazla olanı dikkate alınarak) esas alınarak, en az 7(yedi) yıllık mühendis olmak.

Mühendis (Harita Mühendisi / Ziraat Mühendisi) (1 adet):

İşin yürütülmesinde, uzmanlık alanları ilgilendiren değerlendirme konularında sorumlu, üniversitelerin Harita (Harita Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik) Mühendisi veya Ziraat Mühendisliği Tarım Ekonomisi Bölümü mezunu veya Ziraat Mühendisliğinin diğer bölümlerinden ise Taşınmaz Değerlemede yüksek lisans veya doktora yapmış olan yardımcı mühendistir.

Mesleki deneyim süresi; diploma tarihi (ilgili mühendislik meslek odası kayıt tarihi veya ilgili mühendislik ünvanıyla resmi kurumlarda çalışma sürelerinden fazla olanı dikkate alınarak) esas alınarak, en az 2(iki) yıllık mühendis olmak.

Benzer iş deneyim süresi istenmemektedir.

Arazi ve Büro İşlemleri Elemanı (Harita, Ziraat veya İnşaat Teknikeri) (1 adet):

İşin arazi ve büro işlerinde çalışan, Üniversitelerin Harita, Ziraat veya İnşaat teknikerliği öl lisans programlarının birinden mezun teknikerdir.

Mesleki deneyim süresi; diploma tarihi esas alınarak en az 2(iki) yıllık tekniker olmak.

Mühendis (Harita Mühendisi / Ziraat Mühendisi) veya Arazi ve Büro İşlemleri Elemanı (Harita, Ziraat veya İnşaat Teknikeri) pozisyonlarındaki elemanlardan en az biri başka hiçbir işin personel listesinde bulunmaması ve sürekli işin yürütüldüğü bölgede bulunması zorunlu personel olacaktır. Bu elemanın vasıfları işin özeliğine göre kontrol teşkilatınca belirlenecektir. Bu konuda yüklenicinin ve personelin yazılı beyanı alınacak olup aksi bir durumun tespiti halinde sözleşmedeki personelin iş yerinde bulunmaması ile ilgili cezai işlem maddeleri uygulanacaktır.

19.2- Teknik personeller için istenecek belgeler:

- Teknik Personel Listesi,
- Teknik Personellerin Öz Geçmişleri,
- Diploma,
- Mühendislik Odası Kayıt Belgesi
- Ücretli Teknik Personellerin SGK Dökümleri,
- Deneyimleri Gösterir Belgeler (iş deneyim, hizmet dökümü vb),
- Harita ve Ziraat Mühendisi meslek unvanlı teknik personellerin ücretli olarak istihdam edilmesi durumunda, ilgili Mühendislik Odasından alınacak; başka bir gerçek kişi olarak veya tüzel kişi ortağı olarak mesleki faaliyet göstermediklerini belirten, ilk ilan tarihinden sonra alınmış belgeyi sunmaları zorunludur.

19.3- Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliğinin 40.maddesine göre düzenlenen bu maddedeki hususların yerine getirilmemesi durumunda 4735 sayılı Kanun'un ve Hizmet İşleri Genel Şartnamenin ilgili hükümleri uygulanır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM**Çeşitli ve Son Hükümler****Telif Hakları, Ekler, Anket ve Rapor Formları****Telif Hakları**

Madde 20 -Araştırma sonucunda toplanan verilerin ve hazırlanan raporun telif hakları İdareye aittir. Araştırma koordinatörü ve araştırmacılar, ancak İdareden yazılı veya sözlü izin alarak araştırma sonuçlarını bilimsel toplantılarda tartışmaya açabilirler veya bu konuda yapacakları yayınlarda kullanabilirler.

57. 14 26



EKLER

Madde.21

Anket ve Rapor Formları

----- BÖLGESİ'NDE KAPİTALİZASYON ORANLARI VE ARAZİ
GELİRLERİNİN TESPİTİNE İLİŞKİN MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ ARAŞTIRMASI
ANKET FORMU

ANKET TARİHİ : _____
İLİ : _____
İLÇESİ : _____
KÖYÜ : _____
PROJE SIRA NO : _____
PROJE ADI : _____
İŞLETMECİNİN ADI-SOYADI : _____
TELEFONU : _____
ANKETÖRÜN ADI-SOYADI : _____
KONTROLÖRÜN ADI-SOYADI :

S.7. M H Z

Tablo 1. İşletmecinin ve/veya Malikin Parselleri Hakkında Genel Bilgiler

Parsel Kodu	Ada/Parsel No	Parsel Genişliği (da)	Parselin Mülkiyeti 1=mülk 2=kira 3=ortak	Topografya (1=düz, 2=hafif engebeli 3=dağlık)	Parselin toprak yapısı 1=taşlı, 2=taban 3=milli, 4=kıraç, 5=kumlu	Parselin toprak verimliliği 1=yüksek, 2=orta, 3=düşük, 4=çok düşük	Parselin Arazi Nevi 1=sulu tarla, 2=kuru tarla, 3=sebze a., 4=meyve, 5=çayır-mera, 6=diğer	Parselin Fıh (Gerçek) Alım-Satım Değeri (Milyon TL/da)	Alım-Satım Yapılan Parselin Anayola Uzaklığı (m)	Parselin Koordinatları (Parselin Hakim Tek Bir Noktasından)		Parseldeki Ürünün Adı
										X	Y	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												



Tablo 2. İşletmecinin Birinci Parselindeki Ürünün (.....) Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
d.Dördüncü sürüm						
e.Beşinci sürüm						
f.Altıncı sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Hasat						
b.Harmana taşıma						
c.Harman yapma						
d.Taşıma						
e.Sap kesme						
f.Diğer(.....)						
Tarla Kirası						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)		ÜRETİM (Ana Ürün)		Kg veya 1000 TL
TOHUM				MİKTARI		
FİDE				MİKTARI		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
Üre				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
DAP						
TSP				MÜNAVEBE SİSTEMİ		
Amonyum Nitrat (%26)				Sulu Arazi		
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)				Kuru Arazi		
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

5.2



Tablo 3. İşletmecinin İkinci Parselindeki Ürünün (.....) Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
d.Dördüncü sürüm						
e.Beşinci sürüm						
f.Altıncı sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Hasat						
b.Harmana taşıma						
c.Harman yapma						
d.Taşıma						
e.Sap kesme						
f.Diğer(.....)						
Tarla Kirası						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)		ÜRETİM (Ana Ürün)		Kg veya 1000 TL
TOHUM				MİKTARI		
FİDE				MİKTARI		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
Üre				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
DAP						
TSP				MÜNAVEBE SİSTEMİ		
Amonyum Nitrat (%26)				Sulu Arazi		
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)				Kuru Arazi		
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

S.7. M. G. 28



Tablo 4. İşletmecinin Üçüncü Parselindeki Ürünün (.....) Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
I.TOPRAK HAZIRLIĞI						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
d.Dördüncü sürüm						
e.Beşinci sürüm						
f.Altıncı sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Hasat						
b.Harmana taşıma						
c.Harman yapma						
d.Taşıma						
e.Sap kesme						
f.Diğer(.....)						
Tarla Kirası						
A-TOPLAM MASRAFLAR(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)		ÜRETİM MİKTARI (Ana Ürün)		Kg veya 1000 TL
TOHUM				ÜRETİM MİKTARI (Yan Ürün)		
FİDE				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
Üre						
DAP				MÜNAVEBE SİSTEMİ		
TSP				Sulu Arazi		
Amonyum Nitrat (%26)				Kuru Arazi		
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)						
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

5.7. *[Handwritten signature]*

Tablo 5. İşletmecinin Dördüncü Parselindeki Ürünün (.....) Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
d.Dördüncü sürüm						
e.Beşinci sürüm						
f.Altıncı sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Hasat						
b.Harmana taşıma						
c.Harman yapma						
d.Taşıma						
e.Sap kesme						
f.Diğer(.....)						
Tarla Kirası						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)		ÜRETİM MİKTARI (Ana Ürün)		Kg veya 1000 TL
TOHUM				ÜRETİM MİKTARI (Yan Ürün)		
FİDE				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
Üre						
DAP				MÜNAVEBE SİSTEMİ		
TSP				Sulu Arazi		
Amonyum Nitrat (%26)				Kuru Arazi		
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)						
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

9.7. M. O. 26



Tablo 6. İşletmecinin Beşinci Parselindeki Ürünün (.....) Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
d.Dördüncü sürüm						
e.Beşinci sürüm						
f.Altıncı sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Hasat						
b.Harmana taşıma						
c.Harman yapma						
d.Taşıma						
e.Sap kesme						
f.Diğer(.....)						
Tarla Kirası						
A-TOPLAM MASRAFLAR(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)		ÜRETİM (Ana Ürün)		Kg veya 1000 TL
TOHUM				MİKTARI		
FİDE				MİKTARI		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
Üre				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
DAP						
TSP				MÜNAVEBE SİSTEMİ		
Amonyum Nitrat (%26)				Sulu Arazi		
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)				Kuru Arazi		
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

S.7. [Handwritten signature]



Tablo 7. İşletmecinin Altıncı Parselindeki Ürünün (.....) Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.TOPRAK HAZIRLIĞI						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
d.Dördüncü sürüm						
e.Beşinci sürüm						
f.Altıncı sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Hasat						
b.Harmana taşıma						
c.Harman yapma						
d.Taşıma						
e.Sap kesme						
f.Diğer(.....)						
Tarla Kirası						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)				Kg veya 1000 TL
TOHUM				ÜRETİM (Ana Ürün)		
				MİKTARI		
FİDE				ÜRETİM (Yan Ürün)		
				MİKTARI		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
Üre				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
DAP						
TSP				MÜNAVEBE SİSTEMİ		
Amonyum Nitrat (%26)				Sulu Arazi		
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)				Kuru Arazi		
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

Ş.Ş. M.Ş. 26

Tablo 8.Meyve Bahçelerinde (.....) Tesis Dönemi Fiziki Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü		Kullanılan Ekipmanlar	Kullanılan Materyal			Masraflar Toplamı 1.000 TL			
		İşgücü Saat	1.000 TL		Çekigücü Saat	1.000 TL	Cinsi		Miktarı (kg veya adet)	Birim Fiyat (TL/kg)	Tutarı 1.000 TL
1.TOPRAK HAZIRLIĞI											
a.Derin sürüm											
b. İkileme											
c.Fidan yeri işaretleme											
d.Çukur açma											
e.Dikim ve can suyu											
II.BAKIM (1-2.yılı)											
a.Sulama											
b.Ara sürüm											
c.Tava yapma											
d.Gübreleme											
e.ilaçlama											
f.Soğuktan koruma											
II.BAKIM(3-4.yılı)											
a.Sulama											
b.Ara sürüm											
c.Tava yapma											
d.Gübreleme											
e.ilaçlama											
f.Çapalama											
g.Soğuktan koruma											
h.Gövde kireçleme											
III.Çıplak Arazi Değeri											
IV.TESİS MASRAFLARI TOPLAMI											

2.1
2.2
2.3

Tablo 9. Meyve Bahçelerinde (.....) Üretim Dönemi Fiziki Girdi Kullanımı ve Üretim Maliyeti

Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.BAKIM						
a.Ara sürüm						
b.Tava yapma						
c.Gübreleme						
d.İlaçlama						
e.Çapalama						
f.Sulama						
g.Budama						
h.Gövde kireçleme						
II.HASAT						
a.Hasat						
b.Toplama-temizleme						
c.Pazara taşıma						
d.Çıplak Arazi Değeri						
e.Diğer(.....)						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)			Kg veya 1000 TL	
FİDAN / ÇELİK / OMCA	X	X		ÜRETİM (Ana Ürün) MİKTARI		
FİDE	X	X		ÜRETİM (Yan Ürün) MİKTARI		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
Üre				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
DAP						
TAP						
Amonyum Nitrat (%26)				ARA TARIMI-OT BİÇME VARSA:		
Amonyum Nitrat (%33)				EKİM ALANI (Da)		
Kompoze (15.15.15)				ÜRETİM MİKTARI		
Kompoze (20.20.0)				SATIŞ FİYATI		
Diğer (.....)				YAPILAN İLAVE MASRAFLAR		
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

E.7. A. G. 26



Tablo 10. Meyvesiz Ağaçlık (.....) Arazide Fiziki Girdi Kullanımı, Üretim Maliyeti ve Gelirler

Tesis Dönemi ve Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
I. Yıl						
a. Ara sürüm						
b. Derin Sürüm						
c. Dikim Yeri İşaretleme						
d. Çukur Açma ve Dikim						
e. Gübreleme						
II. Yıl						
a. Ara Sürme						
b. Sulama						
c. Gübreleme						
d. Budama						
III. Yıl						
a. Ara Sürme						
b. Sulama						
c. Gübreleme						
d. Budama						
IV.-X. Yıl						
a. Ara Sürme						
b. Sulama						
c. Gübreleme						
d. Budama						
e. Kesim						
f. Taşıma						
g. Satış ve Pazarlama						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYALLER				ÜRETİM VE FİYATLAR		
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)				Kg veya 1000 TL
FİDAN / ÇELİK				ÜRETİM (Ana Ürün) MİKTARI		
FİDE				ÜRETİM (Yan Ürün) MİKTARI		
GÜBRELER				SATIŞ FİYATI (Ana Ürün)		
Üre				SATIŞ FİYATI (Yan Ürün)		
DAP						
TSP						
Amonyum Nitrat (%26)				ARA TARIMI-OT BİÇME VARSA:		
Amonyum Nitrat (%33)				EKİM ALANI (Da)		
Kompoze (15.15.15)				ÜRETİM MİKTARI		
Kompoze (20.20.0)				SATIŞ FİYATI		
Diğer (.....)				YAPILAN İLAVE MASRAFLAR		
Diğer (.....)				PARSEL NO		
Diğer (.....)				EKONOMİK İDARE SÜRESİ (YIL)		
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
ÇİT MALZEMELERİ						
SU ÜCRETİ						

S.7 11 15 26



Tablo 11. İşletmecinin Çayır Arazisinde Üretim Maliyeti ve Gelirleri

Tesis ve Üretim İşlemleri	İşlem Tarihi	Kullanılan İşgücü ve Çekigücü				Kullanılan Ekipmanlar
		İşgücü		Çekigücü		
		Saat	Tutar (1000 TL)	Saat	Tutar (1000 TL)	
1.TESİS İŞLEMLERİ						
a.Birinci sürüm						
b.İkinci sürüm						
c.Üçüncü sürüm						
g.Ekim veya dikim						
II.BAKIM-ÜRETİM						
a.Gübreleme						
b.Çapalama						
c.Ara sürüm						
d.Sulama						
e.İlaçlama						
f.Diğer(.....)						
III.HASAT-HARMAN						
a.Biçme						
b.Harmana taşıma						
c.Kurutma						
d.Balya Yapma						
e.Depolama						
f.Diğer(.....)						
g.Çayır Arazi Kirası						
A-TOPLAM MASRAF(TL)						
KULLANILAN MATERYAL						
Cinsi	Miktar	Tutar (1000 TL)			Kg veya 1000 TL	
TOHUM					ÜRETİM (Yaş Ot) MİKTARI	
FİDE					ÜRETİM (Kuru Ot) MİKTARI	
GÜBRELER						
Üre					SATIŞ FİYATI	
DAP						
TSP						
Amonyum Nitrat (%26)						
Amonyum Nitrat (%33)						
Kompoze (15.15.15)						
Kompoze (20.20.0)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Diğer (.....)						
Hayvan gübresi						
MÜCADELE İLACI						
.....						
.....						
.....						
SU ÜCRETİ						

57. M 24

Tablo 14. Karayolu Güzergahındaki Köylerde Son Bir Yılda Tarım Arazisi Alım-Satım Değerleri

Arazi Nevi	Büyüklüğü (Da)	Dekar Satış Fiyatı (TL/da)	Toplam Satış Değeri (TL)	Satış Tarihi
Kuru Tarla Arazisi				
Sulu Tarla Arazisi				
Meyve Bahçesi				
Sebze Arazisi				
Bağ Arazisi				
Çayır Arazisi				
Yonca Arazisi				
Ağaçlık Arazi				
Sera				
Diğer Araziler				

15. Arazi satışı yaptıysanız, satışını yaptığınız arazileri nasıl elde etmişiniz?

- a) Miras yoluyla aileden intikal
- b) Satın alma
- c) Hazineden satın alma
- d) Tarım reformu ile dağıtılan arazi
- e) Diğerleri (Belirtiniz).....

16. Arazi satışı yaptıysanız, arazi satış nedenleriniz nelerdir?

- a) Araziyi işleyebilecek alet ve makinaya sahip olmama
- b) Araziyi işleyebilecek yeterli işgücünün olmaması
- c) Arazinin verim düzeyinin yeterli görülmemesi
- d) Çiftçiliğin meslek ve iş olarak cazibesini yitirmesi ve bu alanı terk etme
- e) Arazinin sürekli olara doğal afetlere maruz kalması
- f) Arazinin çok parçalı ve dağınık olması
- g) Borçların ödenememesi nedeniyle arazilerin zorunlu olarak satılması **(kendi isteği ile)**
- h) Borçların ödenememesi nedeniyle arazilerin zorunlu olarak satılması **(icra yoluyla)**
- i) Köyden başka şehirlere/ülkelere göç etme
- j) Komşu arazi sahipleri ile yaşanan sorunlar
- k) Eve/arazilerine daha yakın başka bir tarla satın alma
- k) Diğer nedenler (Belirtiniz)

17. Satışını yaptığınız araziye kaç yıldan beri işletiyordunuz?

18. Satışını yaptığınız arazileri kim veya kimler satın aldı?

- a) Köydeki komşular
- b) Köy dışındaki kişiler
- c) Akrabalar
- d) Kiracı ve ortakçılar
- e) Köy dışından gelip köye yerleşenler
- f) Diğerleri (Belirtiniz)

57. JM AF 26



19. Köyünüzde tarım arazileri satış sıklığı nedir?

- a)Yıldaadet tarım arazisi satışı olur ()
b)Her yıl satış olmaz ()
c) Diğerleri (Belirtiniz)

20.Sizce tarım arazilerinin satış değerlerini etkileyen faktörler nelerdir?

- a)Tarım arazilerinin verimliliğinin yüksek olması ()
b)Tarım arazilerinin tapu ve kadastro işlemlerinin yapılmış olması ()
c)Arazilerin yol durumunun iyi ve ulaşımının kolay olması ()
d)Arazi satın alanlara ödemede kolaylık sağlanması ()
e)Arazi satanların borçlu olması ve satışı zorunlu olarak yapmaları ()
f)Arazi satın alanların tutum ve davranışları ()
g)Yakın akraba ve/veya arkadaşların arabuluculuk yapması ()
h)Arazilerin genişliği ()
ı)Alıcıların ve satıcıların yakınlık dereceleri ()
i)Diğer nedenler (Belirtiniz)

21.Arazilerinizin satışında karşılaştığınız sorunlar nelerdir?

- a)Köyde tarım arazisi almak isteyenlerin çok az sayıda veya hiç olmaması ()
b)Tarım arazilerinin tapu ve kadastro işlemlerinin yapılmamış olması ()
c)Arazilerin tapu ve devir işlemlerinin fazla ve maliyetlerinin yüksek olması ()
d)Tarım arazilerinin hisseli olması ()
e)Arazi satışında herhangi bir sorun yaşanmaması ()
f)Diğer nedenler (Belirtiniz)

22. Arazilerinizin satışını ne kadar bir süre içinde gerçekleştirebildiniz?

- a)Satış kararı verdikten sonra hemen (1-4 hafta içinde) satıldı ()
b)1-3 ay içinde satıldı ()
c)3-5 ay içinde satıldı ()
d)5-12 ay içinde satıldı ()
e)Bir yıldan daha uzun bir süre içinde satıldı ()
f.Diğerleri (Belirtiniz)

23.Sizce köyünüzde tarım arazilerinin satış değerlerinde gelecek yıllarda nasıl bir değişim olur?

- a)Gelecek yıllarda tarım arazilerinin değerleri hızla artacak ()
b)Gelecek yıllarda tarım arazilerinin değerleri normal olarak artacak ()
c)Gelecek yıllarda tarım arazilerinin değerleri hızla azalacak ()
d)Gelecek yıllarda tarım arazilerinin değerleri normal olarak azalacak ()
e)Diğerleri (Belirtiniz)

24. Sizce aşağıdaki arazi türlerinin gerçek değeri ne kadardır? (TL/da)

Tarla (Sulu): Meyve Bahçesi:
Tarla (Kuru): Bağ :
Çayır : Ağaçlık :

25.Tarım arazilerinin kamulaştırılması ile ilgili düşünceleriniz nelerdir? Açıklayabilir misiniz?

5.7. 11 26

TAPU KADASTRO BİLGİLERİ										EMSALE TAŞINMAZ BİLGİLERİ																	
İl	İlçe	Mahalle	Köy	Pafta No	Ada No	Parsel No	Tapu Durumu	Tapu Alanı (m ²)	Hisse Durumu	Kullanım Türü	Yapı Nizamı	TAKS (Emsal)	KAKS (Emsal)	Kat Adedi	Parsel Konumu	Parsel Cephesi	Parsel Derinliği	FİİLİ DURUM BİLGİLERİ			SATIŞ BİLGİLERİ			EMSALE ANALİZLERİ		EMSALE TCK TAŞINMAZI	
																		Binalı	Binasız	Satış Tarihi	Satış Bedeli	Birim Bedeli	Emsal Alınabilirliği	Ada No	Parsel No	Düşünceler	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
8																											
9																											
#																											

AÇIKLAMALAR: 9.Hisse Durumu: Tam yada hisseli olma durumunu

10.Kullanım Türü: İmar Planında parselin kullanım kararı (örn. Konut, Ticaret, Sanayi, Turistik Tesis vb.)

11.Yapı Nizamı: Ayrık, Bitişik, Blok vb.

12.TAKS: Toplam taban alanı katsayısı

13.KAKS: Toplam inşaat alanı katsayısı

15.Parsel Konumu: Parselin anayola olan durumu, eğimi, manzara durumu, köşe yada ara parsel olma durumu, merkeze mesafe

16.Parsel Cephesi: Parselin servis alan cephe genişliği, köşe yada ara parsel olma durumu

17.Parsel Derinliği: Parselin ön cephesinden arka cephesine olan mesafe

20.Satış Tarihi: Emsal alınacak taşınmazlarda son 1 yılı içinde, bulunmadığı takdirde ise en yakın satış yapılan taşınmazlardan başlanarak işlem tahsis edilecektir.

23.Emsal Alınabilirliği: nedenlerden dolayı Kamulaştırılacak parsel emsal olmaz yada olabilir.

NOT:

Tapu, Kadastro, İmar ve Satış bilgileri ilgili Kurum ve Kuruluşlardan resmi olarak temin edilecektir.

Emsal Taşınmaz Cetveli:

a) Kıymet Takdir Komisyonu üyelerince

b) İlgili Kontrol Mühendisi/Mühendisleri ile Başmühendisi tarafından tarih koyularak imzalanacaktır.

Taşınmaz Değerlemesi Mühendislik Hizmetleri Teknik Şartnamesi

Tasdik Tarihi
: .../.../.....

YAPI CETVELİ																					
TAPU BİLGİLERİ						RUHSAT BİLGİLERİ															
İl	İlçe	Mahalle Köy	Pafta No	Ada No	Parsel No	Alanı	Tapu Türü	Ruhsat Durumu	Ruhsat Tarihi	Kullanım Amacı	Yapının Türü	Yapının Sınıfı/Grubu	Yapının Konumu	Yapının Cephesi	Yapının Kat Adedi	Yapı Taban Alanı	Yapı İnaaat Alanı	Yapının Arsa Değeri	Yapı Yaklaşık Maliyeti	Düşünce	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
2																					
3																					
4																					
5																					
6																					
7																					
8																					
9																					
10																					

AÇIKLAMALAR 8. Tapu Türü: Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakı

9. Ruhsat Durumu: Ruhsatlı/Ruhsatsız (Ruhsatsız ise yıkım kararının olup olmadığı)

11. Kullanım Amacı: Yapının konut, ticaret, turistik, sanayi vb. amaç için kullanım amacı

12. Yapının Türü:Yapı ruhsatında yapım sistemleri olan kagir, karkas, kompozit, prefabrik vb.

13.Yapının Sınıfı/Grubu:19.03.2009/27174 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Mimarlık Hizmetlerine Esas olan sınıfı ve grubunu tanımlar.

14.Yapının Konumu: Merkeze olan mesafe, cephesinin cadde sokak vb. durumu

15.Yapının Cephesi: Manzara durumu ve güneşlenmeye esas olan güney-kuzey cephesi

NOT:

Tapu ve Ruhsat bilgileri ilgili Kurum ve Kuruluşlardan resmi olarak temin edilecektir.

Emsal Taşınmaz Cetveli:

a)Kıymet Takdir Komisyonu üyelerince

b)İlgili Kontrol Mühendisi/Mühendisleri ile Başmühendisi tarafından tarih koyularak imzalanacaktır

Tasdik Tarihi
: .../.../.....

5.7 M R Z



KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZIN KIYMET TAKDİR RAPORU

TCK Parsel No					
Kamulaştırmanın Konusu					
İli		Pafta No.		Tapu Alanı (m ²)	
İlçesi		Ada No.		Hesaplanan Alan (m ²)	
Köyü		Parsel No.		Kamulaştırılacak Alan (m ²)	
Mahallesi		Cinsi ve Nevi		Solda Kalan Alan (m ²)	
Mücvir Alan		Fili Durumu		Sağda Kalan Alan (m ²)	
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı		Baba Adı	Hisse Oranı		
Adı Soyadı		Baba Adı	Hisse Oranı		
Kıymetine etkietmiş unsurlar ve itifaklar (TL)					0.00
Emlak Vergisi Beyan Yılı ve Beyan Türü					0.00
Emlak Vergisi Beyan Değeri					0.00
Kamulaştırma Tarihinden resmi makamlarca yapılmış kıymet taktirleri (TL/m ²)					0.00
Arsalarda Kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri (TL)					0.00
Yaygın Münavebe Sistemi	Arazilerde Kamulaştırma Tarihinde Halihazırda	Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/da)			0.00
		Kapitalizasyon Faiz Oranı (%)			0.00
	Getireceği Net Gelir	Çıplak Toprak Değeri (TL/m ²)			0.00
Bedelin Tespitinde etkili Olacak Diğer objektif Unsurlar ve Değere Etkisi (%)					0.00
Kamulaştırma Bedeline Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)					0.00
Arta Kalan Kısmın Kıymetinde Kamulaştırma Sebebiyle Oluşan Artış veya Eksiltiş (TL)					0.00
Kamulaştırmaya Esas Zemin Bedeli (TL)					0.00
Ağaçlar İçin Yıkıp Taşımak Üzere Kıymette Yapılacak Tenzilat (%)					0.00
Ağaç Bedeli (TL)					0.00
Yapı Enkaz Bedeli (TL)					0.00
Yapı Bedeli (TL)					0.00
Ürün Bedeli (TL)					0.00
Toplam Kamulaştırma Bedeli (TL)					0.00
* Enkaz Mal Sahibine aittir.					

5.7 M A 26



TESPİT FORMU

Karayolları Genel Müdürlüğü'nce yapımı nedeniyle kamulaştırmaya tabii tutulan, ili, ilçesi, Mahallesi,Pafta, Ada, Parsel No'lu taşınmazın özellikler ve üzerindeki ekili mahsul, dikili ağaçlar ve yapılar heyetimizce tespit edilmiştir.

Taşınmazın Fiili Kullanım Durumu		Taban Suyu	
Verimli Toprak		Sel, Su Baskını, Deprem	
Taşlık Sorunu		Nüfus Yoğunluğu	
Ulaşım Durumu		Sulama Durumu	
Toprak Verimliliği		Uygulanan Mün. Sistemi	
İmar - Mücavir Alan Durumu		Kıyıya Rekreasyon Ala. Yakınlığı	
Topoğrafik Yapı (Eğimi, Yönü)		Parselin Yola Cephesi	

Belediye Hizmetlerinden Yararlanma Durumu

	Var	Yok		Var	Yok
Su Hizmeti			Aydınlatma Hizmetler		
Kanalizasyon Hizmeti			Diğer Hizmetler		
Çöp Toplama ve Çevre Temizliği			Arazilerin Etrafı Meskun mu?		
Ulaşım ve Yol Hizmetleri					

Taşınmazın Üzerindeki Tek Yıllık ve Çok Yıllık Ürünler

Tek ve Çok Yıllık Ürünün Adı	Kamulaştırma Sınırı İçinde Kalan Alan	Adedi	Yaşı	Düşünceler

Resmi ve Özel Kurumlardan Alınan Veriler (TL/m2)

Taşınmaz Üzerindeki Ağaçlar

	Cinsi	Yaşı	Miktarı	Düşünceler
San. Tic. Odası				
Emlak Büroları				
Tapu Sicil Md.				
Belediye				
Muhtarlık				
Tarım Müdürlüğü				

Taşınmaz Üzerindeki Yapılar

Cinsi	Yapı Malzemesi	Yaşı	Ölçüleri	Düşünceler

12.6.2017

S. T. J. W. Z.

BİNA İNŞAAT İŞLERİNDE FİZİKSEL GERÇEKLEŞME ORANLARI**1) TARIM VE HAYVANCILIK BİNALARI****1-1) Küçükbaş Besiciliği**

	GERÇEKLEŞME	ORAN (%)
1	Subasman'a kadar	15
2	Zemin kat (Betonarme betonu, duvarlar)	26
3	Çatı + çatı örtüsü	42
4	Kapı ve pencere doğramaları	4
5	İç sıva	3
6	Dış sıva	3
7	Boya badana	1
8	Döşeme kaplamaları	1
9	Elektrik tesisatı	1
10	Sihhi tesisatı	1
11	Müteferrik işler	3
	TOPLAM	100

1-2) Büyükbaş Besiciliği

	GERÇEKLEŞME	ORAN (%)
1	Subasman'a kadar	17
2	Zemin kat (Betonarme betonu, duvarlar)	26
3	Çatı + çatı örtüsü	38
4	Kapı ve pencere doğramaları	6
5	İç sıva	3
6	Dış sıva	3
7	Boya badana	1
8	Döşeme kaplamaları	1
9	Elektrik tesisatı	1
10	Sihhi tesisatı	1
11	Müteferrik işler	3
	TOPLAM	100

1-3) Yumurta Tavukçuluğu Kümesleri

	GERÇEKLEŞME	ORAN (%)
1	Subasman'a kadar	15
2	Zemin kat (Betonarme betonu, duvarlar)	20
3	Çatı + çatı örtüsü	40
4	Kapı ve pencere doğramaları	4
5	İç sıva	3
6	Dış sıva	3
7	Boya badana	1
8	Kaplamalar	4
9	Elektrik tesisatı	5
10	Sihhi tesisatı	2
11	Müteferrik işler	3
	TOPLAM	100

2) SANAYİ TESİSLERİ-FABRİKA BİNASI

	GERÇEKLEŞME	KLASİK (%)	PREFABRİK (%)
1	Subasman'a kadar	10	10
2	Kaba inşaat	21	26
3	Çatı - Çelik	35	-
	Çatı - Prefabrik	-	30
4	Kapı ve pencere doğramaları	5	5
5	İç sıva	3	3
6	Dış sıva	3	3
7	Boya badana	4	4
8	Kaplamalar	6	6
9	Elektrik tesisatı	4	4
10	Sihhi tesisatı	5	5
11	Müteferrik işler	4	4
	TOPLAM	100	100

3) SOSYAL TESİSLER VE BU ÖZELLİĞE UYGUN FAZLA KATLI FABRİKA BİNALARI

3-1) Bodumsuz Zemin (Tek) Katlı Binalar

	GERÇEKLEŞME	KALORIFERSİZ (%)	KALORİFERLİ (%)
1	Subasman	12	11
2	Zemin kat	33	30
3	Çatı	15	14
4	Kapı ve pencere doğramaları	10	9
5	İç sıva	4	4
6	Dış sıva	3	3
7	Boya badana	3	3
8	Kaplamalar	7	6
9	Elektrik tesisatı	4	4
10	Sihhi tesisatı	6	5
11	Kalorifer tesisatı	-	8
12	Müteferrik işler	3	3
	TOPLAM	100	100

Ş.7. M. W. 26

4

3-2) Bodrumsuz Zemin ve Birinci Katlı Binalar

	GERÇEKLEŞME	KALORİFERSİZ (%)	KALORİFERLİ (%)
1	Subasman	10	8
2	Zemin kat	18	17
3	Birinci kat	18	17
4	Çatı	12	11
5	Kapı ve pencere doğramaları	12	11
6	İç sıva	4	4
7	Dış sıva	3	3
8	Boya badana	3	3
9	Kaplamalar	7	6
10	Elektrik tesisatı	4	4
11	Sihhi tesisatı	6	5
12	Kalorifer tesisatı	-	8
13	Müteferrik işler	3	3
	TOPLAM	100	100

3-3)Bodrumsuz Zemin, Birinci ve İkinci Katlı Binalar

	GERÇEKLEŞME	KALORİFERSİZ (%)	KALORİFERLİ (%)
1	Subasman	9	8
2	Zemin kat	11	10
3	Birinci kat	13	12
4	İkinci kat	13	12
5	Çatı	10	9
6	Kapı ve pencere doğramaları	12	11
7	İç sıva	4	4
8	Dış sıva	3	3
9	Boya ve badana	3	3
10	Kaplamalar	9	8
11	Elektrik tesisatı	4	4
12	Sihhi tesisatı	6	5
13	Kalorifer tesisatı	-	8
14	Müteferrik işler	3	3
	TOPLAM	100	100

3-4) Bodrumlu Zemin Katlı Binalar

	GERÇEKLEŞME	KALORİFERSİZ (%)	KALORİFERLİ (%)
1	Temel	7	6
2	Bodrum kat	17	16
3	Zemin kat	22	20
4	Çatı	12	11
5	Kapı ve pencere doğramaları	12	11
6	İç sıva	4	4
7	Dış sıva	3	3
8	Boya badana	3	3
9	Kaplamalar	7	6
10	Elektrik tesisatı	4	4
11	Sihhi tesisatı	6	5
12	Kalorifer tesisatı	-	8
13	Müteferrik işler	3	3
	TOPLAM	100	100

3-5) Bodrumlu Zemin ve Birinci Katlı Binalar

	GERÇEKLEŞME	KALORIFERSİZ (%)	KALORIFERLİ (%)
1	Temel	7	6
2	Bodrum kat	9	8
3	Zemin kat	15	14
4	Birinci kat	15	14
5	Çatı	11	10
6	Kapı ve pencere doğramaları	12	11
7	İç sıva	4	4
8	Dış sıva	3	3
9	Boya badana	3	3
10	Kaplamalar	8	7
11	Elektrik tesisatı	4	4
12	Sihhi tesisatı	6	5
13	Kalorifer tesisatı	-	8
14	Müteferrik işler	3	3
	TOPLAM	100	100

3-6) Bodrumlu Zemin, Birinci ve İkinci Katlı Binalar

	GERÇEKLEŞME	KALORIFERSİZ (%)	KALORIFERLİ (%)
1	Temel	6	5
2	Bodrum kat	6	6
3	Zemin kat	10	9
4	Birinci kat	12	11
5	İkinci kat	12	11
6	Çatı	9	8
7	Kapı ve pencere doğramaları	12	11
8	İç sıva	4	4
9	Dış sıva	3	3
10	Boya badana	3	3
11	Kaplamalar	10	9
12	Elektrik tesisatı	4	4
13	Sihhi tesisatı	6	5
14	Kalorifer tesisatı	-	8
15	Müteferrik işler	3	3
	TOPLAM	100	100

3-7) 5-8 Katlı Binalar (Bodrum Dahil)

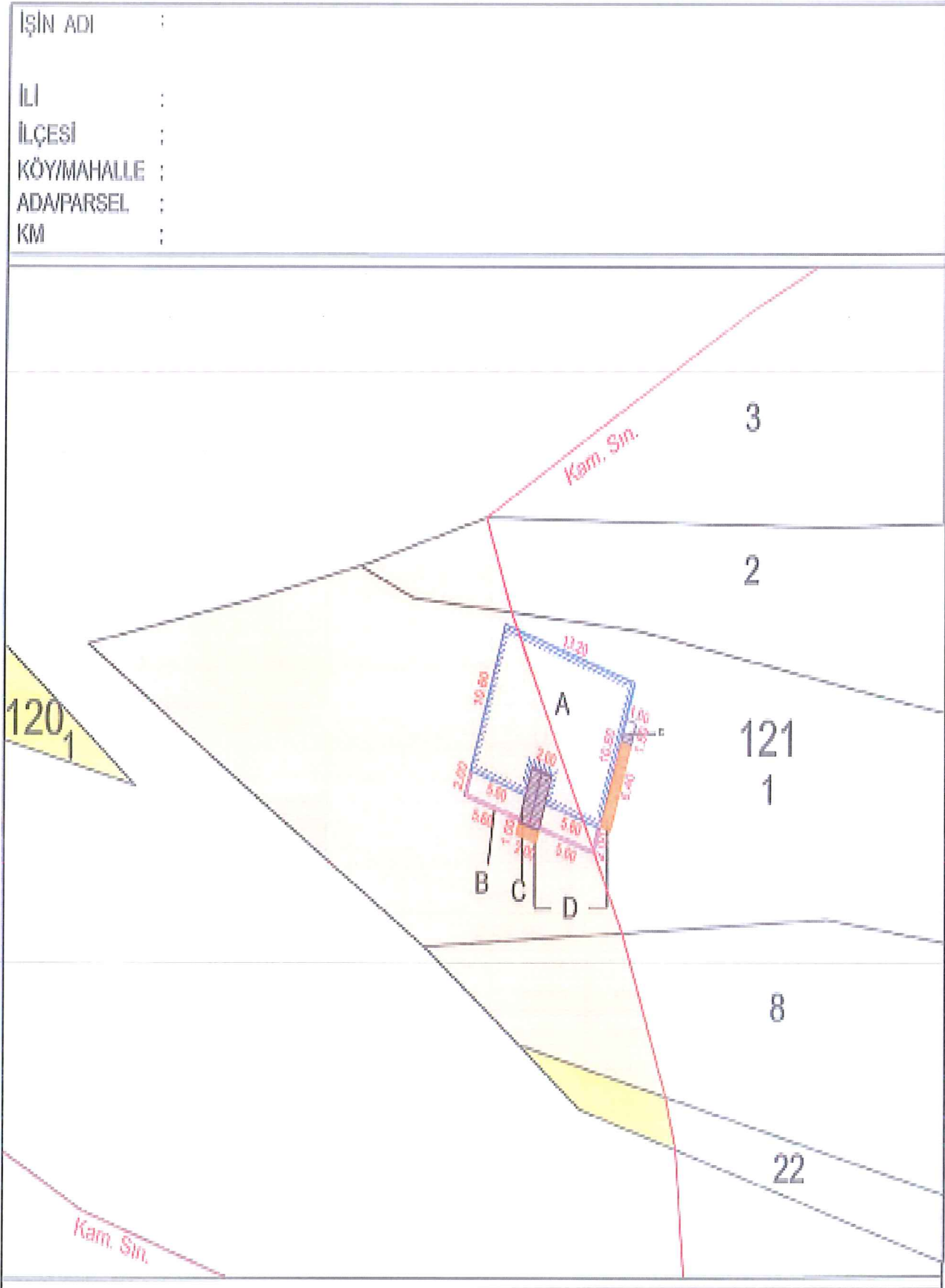
	GERÇEKLEŞME	KALORIFERSİZ (%)	KALORIFERLİ (%)
1	Kaba inşaat	46	42
2	Çatı	6	6
3	Doğramalar	11	10
4	İç sıva	5	5
5	Dış sıva	2	2
6	Boya ve badana	3	3
7	Kaplamalar	9	8
8	Elektrik tesisatı	4	4
9	Sihhi tesisatı	6	6
10	Kalorifer tesisatı	-	7
11	Müteferrik işler (Asansör tesisatı dahil)	8	7
	TOPLAM	100	100

Ş.7. 9/11/2023

**3-8) 8 Kattan Daha Fazla Binalar**

	GERÇEKLEŞME	KALORIFERSİZ (%)	KALORİFERLİ (%)
1	Kaba inşaat	45	40
2	Çatı	5	5
3	Doğramalar	12	11
4	İç sıva	5	5
5	Dış sıva	2	2
6	Boya ve badana	3	3
7	Kaplamalar	9	9
8	Elektrik tesisatı	4	4
9	Sihhi tesisatı	6	6
10	Kalorifer tesisatı	-	7
11	Müteferrik işler (Asansör tesisatı dahil)	9	8
	TOPLAM	100	100

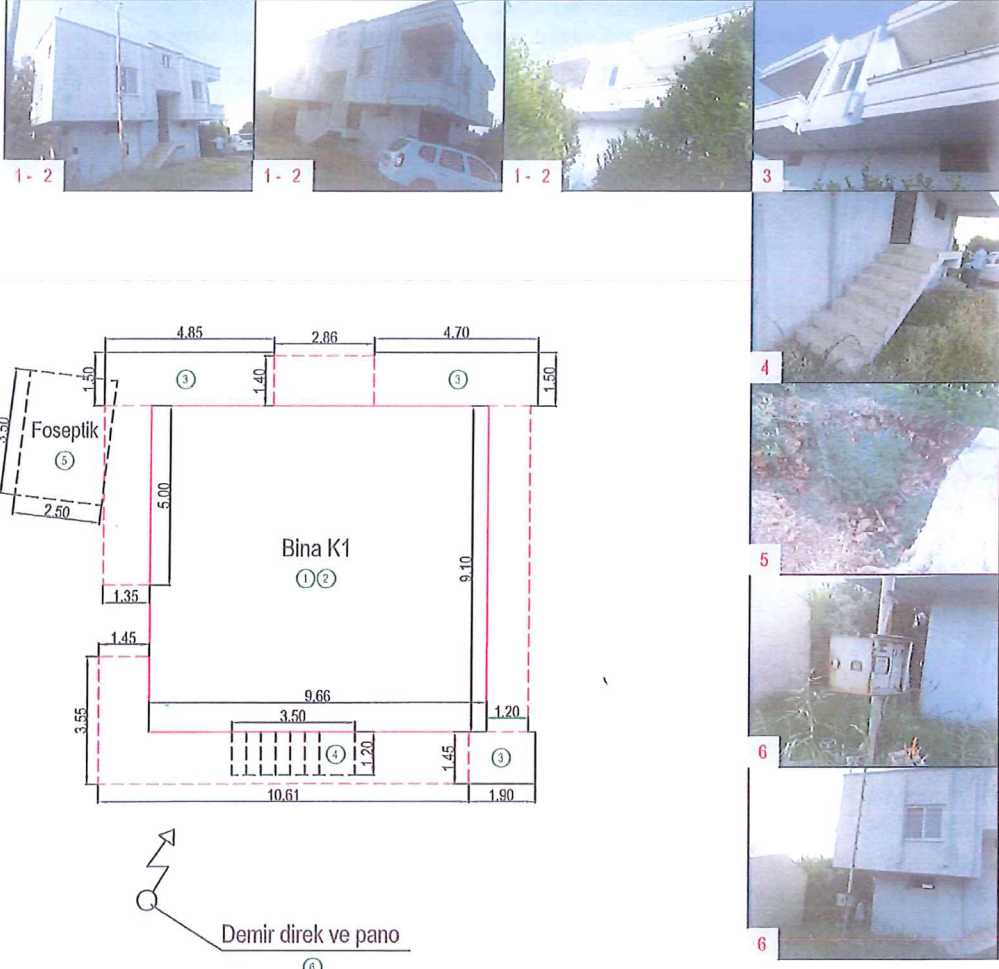
S.7. 2016



42

KÖYÜ / MAHALLESİ :
PAFTA NO :
ADA / PARSEL NO :
MAL SAHİBİ :

Kamulaştırma sınırı



YAPI NO	KAT ADETİ	YAPININ CİNSİ	TOPLAM YAPI ALANI	YAPI KAM.ALAN	TOPLAM KAM.DIŞI ALANI	AÇIKLAMALAR
1	2	Belonarme z.kat	87.91 m2	87.91 m2	-	2 kalı betonarme yapı zemin kat depo olarak kullanılmakta dış cephesi sıvalı ve boyalı üzeri betonarme döşeme yapı 10 yıllık
2	2	Belonarme 1.kat	128.01 m2	128.01 m2	-	2 kalı betonarme yapı 1.kat konut olarak kullanılmakta dış cephesi sıvalı ve boyalı üzeri betonarme döşeme yapı 10 yıllık
3	-	Beton	17.09 m2	17.09 m2	-	Betonarme balkon yapı 10 yıllık
4	-	Beton	4.20 m2	4.20 m2	-	Betonarme merdiven yapı 10 yıllık
5	-	Kaya kazısı	21.88 m3	21.88 m3	-	Foseptik çukuru için makine ile yapılan sert kaya kazılması h = 2.50 m Alan = (3.50 x 2.50 x 2.50) = 21.88 m3 Not : Foseptik çukuru kayalıkta kazıldığı için yanlarına ve üzerine herhangi bir malzeme kullanılmamıştır.
6	-	Monte ve demonte	1 Adet	1 Adet	-	Kamulaştırma içerisinde 1 adet h = 8 mt yüksekliğinde demir boru üzerinde sac tablolı pano kalmaktadır başka biryere monte ve demonte edilebilir.Toplam kablo uzunluğu L = 7 mt

5.7.14.26

KÖYÜ / MAHALLESİ :

ADA / PARSEL NO :

YAPI NO	: 1
YAPININ CİNSİ	: BETONARME
KULLANIM AMACI	: DEPO
ÖLÇÜLERİ	: 87.91 m ²
KAT ADEDİ	: 2 (Zemin kat)
YAŞI	: 10
YAPI SINIFI	: II / B
Düşünceler : 2 katlı betonarme yapı zemin kat depo olarak kullanılmakta dış cephesi sıvalı ve boyalı üzeri betonarme döşeme yapı 10 yıllık	



Çevre ve şehircilik bakanlığının birim fiyatları kullanılarak hesaplanmıştır						Eksik imalat % si		
Yapı Sınıfı	: II / B					Temel	10	% 0
1 m ² Bedeli	: 750.00		TL			Z.kat	18	% 0
Yapı Alanı	: 9.10	x	9.66	=	87.91	Birinci Kat	18	% 0
Yapı Bedeli	: 87.91	x	750.00	=	65,929.50	Çatı	12	% 0
Eksik İmalat % 13	: 65,929.50	x	0.13	=	8,570.84	Doğrama	12	% 0
Yapı Bedeli	: 65,929.50	-	8,570.84	=	57,358.67	İç sıva	4	% 0
Yıpranma Oranı % 10	: 57,358.67	x	0.10	=	5,735.87	Dış sıva	3	% 0
Yapı Bedeli	: 57,358.67	-	5,735.87	=	51,622.80	Boya badana	3	% 3
Enkaz Bedeli % 0	: 51,622.80	x	0.00	=	0.00	Kaplamalar	7	% 7
Yapı Kamulaştırma Bedeli	: 51,622.80	-	0.00	=	51,622.80	Elektrik Tes.	4	% 0
					TL	Sih.Tesisat	6	% 0
						Münferit İş.	3	% 3
						Toplam	100	% 13

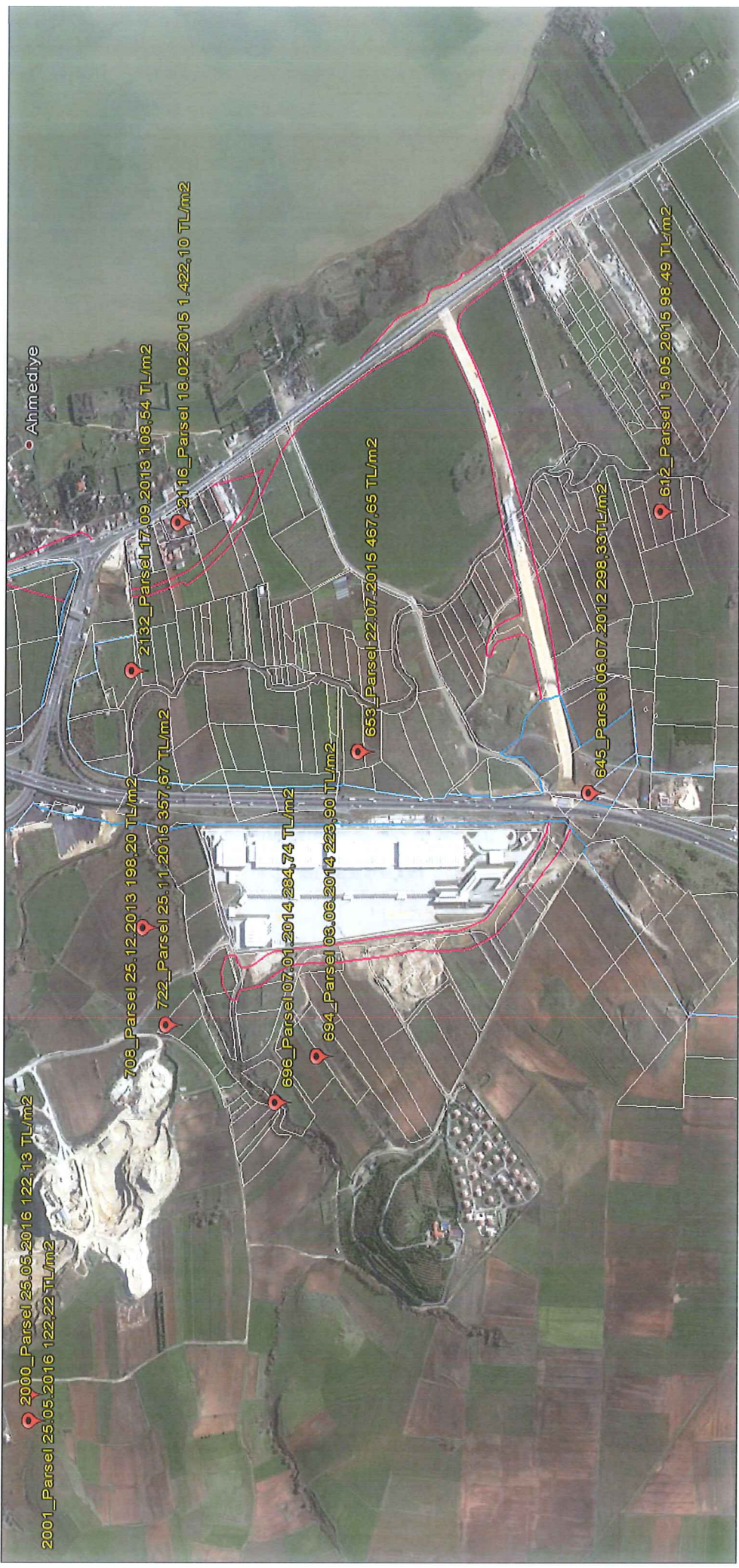
YAPI NO	: 2
YAPININ CİNSİ	: BETONARME
KULLANIM AMACI	: KONUT
ÖLÇÜLERİ	: 128.01 m ²
KAT ADEDİ	: 2 (1.kat)
YAŞI	: 10
YAPI SINIFI	: III / A
Düşünceler : 2 katlı betonarme yapı 1.kat konut olarak kullanılmakta dış cephesi sıvalı ve boyalı üzeri betonarme döşeme yapı 10 yıllık	



Çevre ve şehircilik bakanlığının birim fiyatları kullanılarak hesaplanmıştır						Eksik imalat % si		
Yapı Sınıfı	: III / A					Temel	10	% 0
1 m ² Bedeli	: 1,100.00		TL			Z.kat	18	% 0
Yapı Alanı	: 128.01	x	1.00	=	128.01	Birinci Kat	18	% 0
Yapı Bedeli	: 128.01	x	1,100.00	=	140,811.00	Çatı	12	% 0
Eksik İmalat % 3	: 140,811.00	x	0.03	=	4,224.33	Doğrama	12	% 0
Yapı Bedeli	: 140,811.00	-	4,224.33	=	136,586.67	İç sıva	4	% 0
Yıpranma Oranı % 10	: 136,586.67	x	0.10	=	13,658.67	Dış sıva	3	% 0
Yapı Bedeli	: 136,586.67	-	13,658.67	=	122,928.00	Boya badana	3	% 3
Enkaz Bedeli % 0	: 122,928.00	x	0.00	=	0.00	Kaplamalar	7	% 0
Yapı Kamulaştırma Bedeli	: 122,928.00	-	0.00	=	122,928.00	Elektrik Tes.	4	% 0
					TL	Sih.Tesisat	6	% 0
						Münferit İş.	3	% 0
						Toplam	100	% 3

S.T. M A 26

EMSAL HARİTALARI




52.04y & m




2022 yılı taşınmaz değerlemesi mühendislik hizmetleri teknik şartnamesi 2(iki) nüsha olarak hazırlanmış ve onaya sunulmuştur. (24.03.2022)


D Ü Z E N L E M E


Ebru TURAN ÇAKIR
Protokollü İşler ve Prog. Şefi


Fatma YAVAŞ
Taşınmaz Değerleme Şefi



Cankut ACEMİ
Taş. Değ. Şb. Md. Yrd.

K O N T R O L


Zeliha BOZKURT
Taşınmaz Değerleme Şubesi Müdürü

O N A Y

24/03 / 2022


Abdullah ALEMDAROĞLU
Taşınmazlar Dairesi Başkanı

