



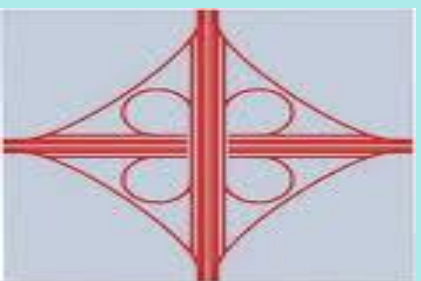
KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

Harita Müh. Bölümü



Türkiye Cumhuriyeti					
İl	İZMİR				
İlçe	BURDUR/İZMİR				
Mahalle	ERTEPE				
Köy					
Etiketi					
Mevki					
Satış Bedeli	Fatura No	Ada No	Pasajı No	Yatırım	
100 TL	200709.00001.46	6496	2	030.000	
İnşaatı	KİMYA				
Serisi	P17Faslında				
Edinme Şekli	Tarihi Mülkiyet (Mülkiyet) 1983T mülkiyeti İken, satıştan sonra devredilmiştir.				
Sahibi	Burdur İncelemesi İnceleme Kurumu 09077.1				
Genel	Harita No	Çizim No	Tarih	Çizim	
Çizim No	1051	80	7792	16/09/2006	Çizim No
Çizim No	0517	Tarih		Çizim No	
Sıra No	017	Tarih		Sıra No	
Tarih	31/03/2006	Tarih		Tarih	

Düzenleme Kurumu tarafından hazırlanmıştır. Şekil No: 129



Kamulaştırma Mevzuatı Açısından Bedel Tespiti Esasları (Kıymet Takdiri yada Taşınmaz Değerleme)

Anayasanın Kamulaştırma BAŞLIKLII 46. maddesinde;

Madde 46.- Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun **kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır.** Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir.

Kamulaştırma bedeli, nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ve peşin ödenmeyen kısım Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.

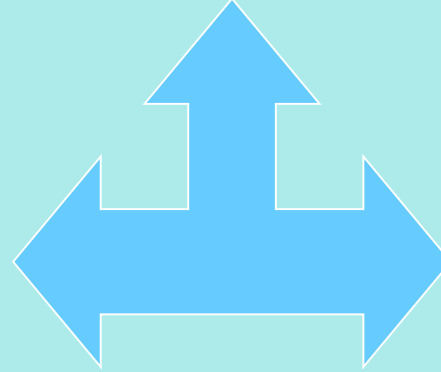
Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

Kamulaştırma Kanuna Göre;

kamulaştırma yapma yetkisi olan
kamu kuruluşları bünyelerinde

Malik/Varisler

**Bedel Tespit
Komisyonu**



**Uzlaşma
Komisyonu**

oluşturmak zorundadırlar.

TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNİN TEMEL İLKELERİ

1. DÜRÜSTLÜK
2. TARAFSIZLIK
3. GİZLİLİK
4. VERİMLİLİK
5. YETKİNLİK
6. TİTİZLİK

2942 sayılı Kanunda değişiklik yapan 4650 sayılı Kanun ile değişik 11. maddede "*bilirkişiler ve **ilgililerin beyanını da dikkate alarak** gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz mal değerini tespit ederler*" hükmü getirilmiştir.

Burada ilgililer kavramı ile davalı ve davacı belirtilmektedir. Bu bakımdan kamulaştırma bedelinin tespiti için yapılacak keşif ve incelemelerde, her iki kesimin görüşleri de dikkate alınmalı ve bunlar raporlamada tek tek değerlendirilmelidir.

Değerlemede arazilerde net gelir, arsalarda emsal satış ve yapılarda maliyet hesapları ve yıpranma payı dikkate alınacaktır. Karadeniz Bölgesi'nde arazi ve arsa birim değerleri, piyasa değeri dolayında ve hatta bundan daha yüksek olarak beyan edilmektedir. Bu KTK ve bilirkişilerin yüksek bedel takdir etmelerine neden olmaktadır. ANCAK VARSA VERGİ BEYANI DEğERLEMEDE ESAS DEğİL YARDIMCI BİR ÖLÇÜTTÜR.

4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa (KK) göre; Bedel Tespit Komisyonu (eski adıyla Kıymet Takdir Komisyonu) yada kamulaştırmanın dava yoluyla olması durumunda Bilirkişi Kurulunda görev alan bilirkişiler, kamulaştırma bedelinin 'takdirinde, K.K:’nun 11. maddesinde belirtilen unsurları ayrı ayrı gerekçeleriyle incelemeli ve bunlara dayanarak kamulaştırma bedelini tespit etmelidirler. Bu amaçla aşağıdaki şekilde incelemeler yapılabilir:

KAMULAŞTIRMA KANUNU 11. MADDESİNE GÖRE:

Taşınmaz mal veya kaynağın;

a-Cins ve nevini,

b-Yüzölçümünü,

c-Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d-Varsa vergi beyanını,

e-Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f-Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

g-Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h-Yapılarda, (...) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı- her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

*** f,g,h fıkralarına göre; kamulaştırma mevzuatı kapsamında, arsalar için Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi, tarım arazileri için Gelir Yöntemi, bina ve yapılar için de Maliyet Yöntemi değerlendirme yöntemi olarak kullanılmaktadır.**

TOKİ LOGO

BELEDİYE LOGO



T.C.
TOPLU KONUT YÄRESYBAPKANLIDI
OSMANGAZYBELEDİYE BAPKANLIDI
KÄREMİYÇYAYAKADIN,DODANBEY,VE KIRCAALY
MAHALLELERYKENTSEL DÖNÜPÜM PROJESY
HAK SAHPLDYEDERLENDİRME FORMU

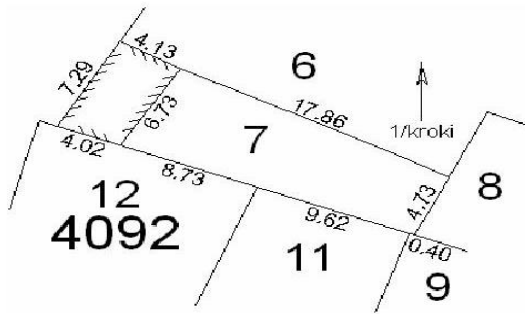
Analiz No:

1/1

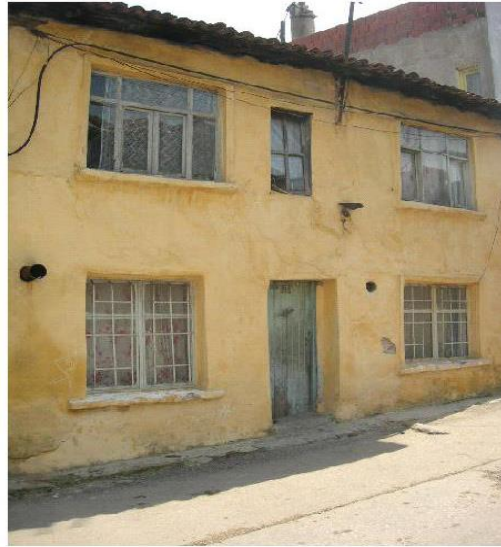
Adres	Açıklama	Doğum Yeri	Baba Ady	Malik Ady
Doğanbey Mah.		Bursa	ŞMAY	FATMA GAMSIZ
Tapu <input checked="" type="checkbox"/> Tapu Tahs. <input type="checkbox"/> Eml.Vergü Bey. <input type="checkbox"/> Ecrmsl Mak. <input type="checkbox"/> Elk. Mak. <input type="checkbox"/> Su Mak. <input type="checkbox"/> Til. Mak. <input type="checkbox"/>				T.C. Kim No.:
Yi : BURSA	Kad. Ada. No	Kad. Par. No	Kad. Par. Maliki	Parsel Alanı(m2)
Yçesi : OSMANGAZI	4092	7	FATMA	132,55
Mah./Köy: TAYAKADIN				
Mevki :				
Pay /Payda	Hisse Değeri (m2)	2006 Yy/Harca	Tutarı(YTL)	
1	132,55			

YapıTarzı/ Cinsi YIDMA	Kat Adedi	Baöımsy Böl. No	Kullanıy Amacı	Yıpaat Alanı(m2)	2006 Yy Birim Fiyat (YTL)	Tahmini				
Tüm Yapıar	2	1	Konut	56,54	205,00	Maliyet (YTL)	Yap (Yy)	Apınma (%)	Apınma Tutarı	Tutarı(YTL)
						11.590,70	40	40,00%	4.636,28	6.954,42

yapıölçü krokisi



Resim Ön:



Aöaç Cinsi Adet	Yap (Yy)	Fiyat (YTL)	Tutarı(YTL)
Tüm Aöaçlar			
1 İNGİR	30	200,00	200,00
1 DUT	7	35,00	35,00
Aöaç Toplam (YTL)=			235,00

Bina veya Muhtesat Bedeli YTL	6.954,42
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli YTL	700,00
Aöaç Bedeli YTL	235,00
Hissesine Düşen Bedel YTL	92.785,00
Toplam Bedel :	99.974,42

.../.../... Tarihli"..... Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm)" Projesine ilişkin protokol uyarınca hazırlanan değerlendirme raporu ...

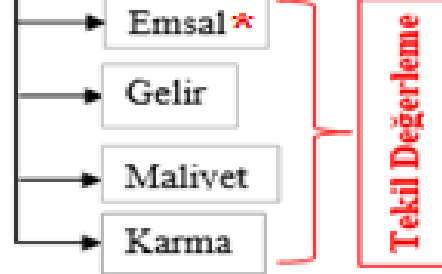
Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak **Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.**

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. **Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.**

TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Geleneksel Yöntemler

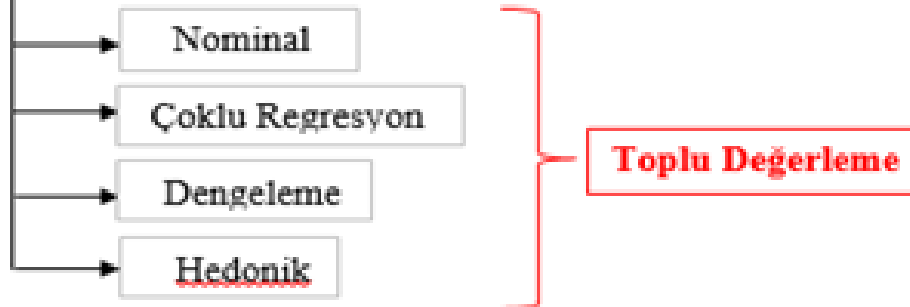


** Emsal karşılaştırma yöntemi, Pazar değeri yöntemi olarak da isimlendirilmektedir.*

Modern Değerleme Yöntemleri



İstatistiksel Yöntemler



Diğer Yöntemler

Kitleysel Değerleme

ARAZİ DEĞERLEME RAPOR ÖRNEĞİ

KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZ MALIN KIYMET TAKDİR RAPORU

TCK	-	Kamulaştırmanın Konusu		Yol İnşaatı ve Emniyet Sahası	
İli	Giresun	Pafta No.	-	Tapu Alanı (m ²)	552,18
İlçesi	Eynesil	Ada No.	326	Hesaplanan Alan (m ²)	-
Köyü	-	Parsel No.	18	Kamulaştırılan Alan (m ²)	-
Mahallesi	Boztepe	Cinsi ve Nevi (Tapu)	Fındık Bahçesi	İrtifak hakkı kurulan kısım (m ²)	129,88
Mevkii	-	Cinsi ve Nevi (Fiili)	Fındık Bahçesi	Sağda Kalan (m ²)	422,30
				Solda Kalan (m ²)	-
İlgililerin Baba Adı, Adı ve Soyadı, Hisse Miktarları		Hasan, Abdullah CIVIL (tam) Tapulu			
a. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve herbir unsurun ayrı ayrı değere etkisi		<p>Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (nüfus artış hızı % 2,64 olup, ilçe merkezinin nüfusu hızla artmakta (% 5,90) ve kırsal nüfus ise düşük düzeyde artmakta (% 0,46)), arazi varlığı içinde tarım arazisi varlığının payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam içindeki payı % 88,37)), kırsal nüfusun toplam içindeki payının nispeten yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 49,47), arazilerde önemli tabansuyu yüksekliği, yaşlılık, çoraklık ve alkalilik sorununun olmaması, arazilerde taşlılık ve kayalılık sorununun olmaması, arazinin kıyı, karayolu ve ilçe merkezine yakınlığı, tarım dışı amaçlarla kullanım olanağının olması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması.</p> <p>Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; su erozyonu riskinin olması (arazi varlığının % 30,9'unda şiddetli ve çok şiddetli su erozyonu etkili), arazilerin eğimli olması (toplam arazi varlığının içinde düz ve hafif eğimli arazi bulunmamakta olup, orta eğimli arazilerin payı % 1,92 ve eğimli arazilerin payı % 98,08), arazi yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun düşük olması (toplam arazi varlığının % 11,01'i I-IV. yetenek sınıfında), yağışın fazla ve eğimin yüksekliğine bağlı olarak arazilerde heyelan riskinin fazlalığı, verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunun yaygın olması (derin ve orta derin toprakların toplam içindeki payı % 30,94), arazilerde düşük düzeyde de olsa taşlılık ve kayalılık sorununun etkili olması.</p>			
b. Varsa Vergi Beyanı (Arsa, Arazi ve Bina) (YTL/m ²)		2002 Genel Beyan döneminde kiraç arazi asgari beyan değeri 0,005 YTL/m ² olup, yeniden değerlendirme değer artış oranı üzerinde 2004 yılı arazi değeri 0,007 YTL/m ² 'dir.			

c. Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri (YTL/m ²)	Kamulaştırma alanı çevresinde resmi kurumlar tarafından yapılmış kıymet takdiri bulunamamıştır.
d. Taşınmaz arazi ise, kamulaştırma tarihindeki kullanım biçimi ve yıllık ortalama net geliri (YTL)	Tünelin üzerindeki ve çevresindeki arazi niteliğindeki taşınmazlarda yaygın olarak fındık tarımı yapılmaktadır. Boztepe Mahallesi'nde fındık bahçelerinin 2004 üretim yılı fiyatlarıyla yıllık ortalama net gelirin 292,39 YTL'da olduğu saptanmıştır.
e. Taşınmazın bulunduğu çevrede geçerli kapitalizasyon faiz oranı (%)	Boztepe Mahallesi ve çevresi için kapitalizasyon oranı % 2,26 olarak saptanmıştır. Taşınmazın a bendinde sıralanan bütün olumlu/olumsuz özellikler dikkate alınarak bu oran % 3 olarak alınmıştır.
f. Çıplak toprak değeri (YTL)	Kapitalizasyon oranı % 3 ve % 50 objektif değer alınarak fındık bahçesinin çıplak toprak değeri 14.62 YTL/m ² veya 14.619,53 YTL'da ve ağaçla kaplı arazi değeri 17,06 YTL/m ² veya 17.064,88 YTL'da olarak hesaplanmıştır (irtifak öncesi değer). Tünel inşaatının arazi yüzeyinin olduğu gibi kullanılmasını olumsuz etkilemediği , yörede yapılan jeoteknik etütlerle tespit edilmiştir. Taşınmazda irtifak tesisinin neden olduğu değer düşüklüğünün oranı; taşınmazın cinsi, yüzölçümü, kullanım şekli, irtifak hakkının kapladığı alan ve bu alanın parselin yüzölçümü içindeki payı, irtifak tesis edilen alanın konumu, geometrik durumu gibi faktörler dikkate alınarak tespit edilmiştir. İrtifak hakkı tesisinden sonra araziye olan talep ve arazinin rahatlığının olumsuz etkilenebilme riski olduğundan, irtifak sonrası arazi değeri, kapitalizasyon faiz oranı % 2,20 alınarak takdir edilmiştir. Buna göre irtifak sonrası arazi değeri 13.302,57 YTL'da olarak takdir edilecek olup, irtifak öncesi ve sonrası arazi değeri arasındaki fark (kıymet düşüklüğü) 1.316,96 YTL'da veya 1,31 YTL/m ² olmaktadır. Değerleme bilimi ve Yargıtay uygulamalarına göre 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesinin son fıkrasında irtifak karşılığının takdirinde dikkate alınacak değer kaybının taşınmazın tamamındaki kıymet düşüklüğü olacağı açıktır. Buna göre toplam irtifak hakkı bedeli taşınmazın tamamı (552,18m ²) üzerinden hesaplanacağından, bu değer 727,20 YTL olacaktır.
g. Arazi üzerinde varsa diğer meyveli ve meyvesiz ağaçların takdir edilen değerleri (YTL)	Arazinin belirli bir derinliğinde irtifak hakkı tesis edildiğinden, yüzeydeki meyveli ve meyvesiz ağaçlara hasar verilmesi söz konusu değildir; bu nedenle ağaç ve diğer unsurların bedelleri takdir edilmemiştir.
h. Arazi bedelinde yapılacak indirimler (YTL)	-
i. Taşınmaz üzerinde yapı varsa, yapının nevi, inşaat malzemesi, yaşı, toplam alanı ve resmi birim fiyatlara göre maliyeti (YTL)	-
ı. Yapılarda değer artırıcı/azaltıcı özellikler ve bunun bedeli (YTL)	-
j. Yapının toplam bugünkü değeri (YTL) (j=±i)	-
k. Yapının yaşı ve bakım durumuna uygun amortisman oranı ve yıpranma tutarı (YTL)	-

l. Yapının toplam net bugünkü değeri (YTL) (l=j-k)	-
m. Yapılarda yıkılıp taşınmak ve enkazı mal sahibine ait olmak üzere değerden yapılması gereken tenzilat tutarı (YTL)	-
n.Yapılara takdir edilen toplam kamulaştırma bedeli (YTL) (n=l-m)	-
o. Arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri (YTL/m ²)	-
ö. Emsallere göre kamulaştırılacak arsanın üstün ve eksik yönleri dikkate alınarak belirlenen birim emsal değer ve toplam kamulaştırma bedeli (YTL)	-
p. Kamulaştırmadan arta kalan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle oluşan artış veya eksiliş (YTL)	Parselin tapu alanının % 23,5'i üzerinden irtifak hakkı tesis edilmiş ve arta kalan kesimde –irtifak bedeli dışında- ayrıca değer azalmasının olması söz konusu değildir.
r.Bedelin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif unsurlar	% 50 olarak alınmıştır
s.Kamulaştırma bedelinin toplamı (s=f+g-h+n+ö±p±r)	Taşınmazın takdir edilen irtifak hakkı değeri 1.316,96 YTL/da veya 1,31 YTL/m² ve toplam irtifak hakkı bedeli ise 727,20 YTL olarak takdir edilmiştir.
ş.Kıymet takdirine muhalefet şerhi	-

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 03.05.1998 tarih ve 1998/ 68 sayılı Kamu Yararı Kararına dayanarak Karayolları Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mallara ve müteammim cuz-ülere komisyonumuz tarafından 2942 sayılı Kanununun 11. , 12.maddesi ve bu kanunda değişiklik yapılması hakkındaki 4650 sayılı Kanunun 6. maddesine göre takdir edilen kıymeti gösterir rapordur. Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nün .../.../.....tarih ve sayılı olurları ile seçilen Takdir Komisyon Üyeleri.

..... Başkan Üye Üye Üye Üye
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

5999 Sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

(Kabul Tarihi:18/6/2010)

Uzlaşma; nakdi ödeme, idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullanılması suretiyle yapılabilir.

Kamulaştırma Kanununa göre KTK'nun kullanmak zorunda olduğu değerlendirme ölçütleri şunlar olmalıdır:

- ***Kanunun 11.inci maddesindeki esaslar,***
- ***Konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan alınan raporlar,***
- ***Gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgiler.***

Kanun koyucu KTK ve bilirkişilere yöntem icat etme ve bu alanda içtihat yapma yetkisi vermemiştir. Uygulamada ise, özellikle KTK'ları hiçbir bilimsel esasa dayanmadan, rastgele taşınmazın kamulaştırma bedelini takdir etme eğilimindedir.

KAMULAŞTIRMADA BEDEL TESPİTİ SIRASINDA

**** Yapı Maliyet Hesabında Yapının Değerinin Belirlenmesinde Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ** Esas Alınırken,

***** Yapı Maliyet Hesabında dikkate alınacak Yıpranma Payları'nın hesaplanmasında ise Emlak Vergisine Matrah Olacak Değerlerin Belirlenmesine İlişkin Tüzük esas alınır.**

****** Yapı maliyet hesaplamalarında **eksik imalat olarak yapının değerinden düşülecek değeri belirleyebilmek için** kullanılan **T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu İnşaatın İkmal Edilen Kısmının Bina Maliyetine Oranlarını Gösterir Cetvel****

TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2021 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

MADDE 1 – (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/m ²
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	255,00
1. Kâgir veya betonarme ihata duvarı (3,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
3. Yumuşak plastik örtülü seralar	
4. Mevcut yapılar arası bağlantı - geçiş yapıları	
5. Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
6. Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
7. Gölgelekler - çardaklar	
8. Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	
9. Depo amaçlı kayadan oyma yapılar	
10. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	390,00
1. Cam veya sert plastik örtülü seralar	
2. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
3. Kâgir ve betonarme su depoları	
4. İş yeri depoları	
5. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	640,00
1. Kuleler, ayaklı su depoları	
2. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
3. Kayıkhaneye	
4. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	940,00
1. Şişirme (Pnömatik) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkân ve basit atölyeler	
3. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri	
4. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	

V. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 2.970,00

1. Televizyon, Radyo İstasyonları, binaları
2. Orduevleri
3. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m² üzerindeki özel konutlar
4. Borsa binaları
5. Üniversite kampüsleri
6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m aşan yapılar)
7. Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar
8. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri bulunan)
9. Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 3.600,00

1. Kongre merkezleri
2. Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
3. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
4. Hastaneler
5. Havalimanları
6. İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde)
7. Oteller (4 yıldızlı)
8. Uçak Bakım, Onarım ve Yenileme Merkezleri
9. Bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 4.000,00

1. Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
2. Müze ve kütüphane kompleksleri
3. Bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR..... 4.700,00

1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
2. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar
3. Bu gruptakilere benzer yapılar.

EMLAK VERGİSİNE MATRAH OLACAK VERGİ DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN TÜZÜK ESASINCA YIPRANMA PAYLARI

İnşaatın Sınıfı	0 - 3 Yaş Arası %	4 - 5 Yaş Arası %	6 - 10 Yaş Arası %	11 - 15 Yaş Arası %	16 - 20 Yaş Arası %	21 - 30 Yaş Arası %	31 - 40 Yaş Arası %	41 - 50 Yaş Arası %	51 - 75 Yaş Arası %	75 ve daha yukarı Yaş %
Çelik Karkas - Betonarme Karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir Binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondular ve vassında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

EKSİK İMALAT VE YAPININ DEĞERİNDEN YAPILMASI GEREKLİ İNDİRİM TUTARININ BELİRLENMESİ

Yapıların imalat aşamasındaki eksiklik ve noksanlıklarından kaynaklı eksik imalat bedeli hesaplanarak yapı değerinden düşülmelidir.

Bunun için T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu İnşaatın İkmal Edilen Kısmının Bina Maliyetine Oranlarını Gösterir Cetvel kullanılmaktadır.

BODRURLU ZEMİN, BİRİNCİ VE İKİNCİ KATI HAİZ		
VI-	BİNALARDA:	
A)	Bodrum İkmalinde,	% 15
B)	Zemin Katın İkmalinde,	% 9
C)	Birinci Katın İkmalinde,	% 9
D)	İkinci Katın İkmalinde,	% 10
E)	Çatı İkmalinde,	% 5
F)	Doğramaların İkmalinde,	% 14
G)	İç Sıvaların İkmalinde,	% 5
H)	Tesisat ve Teçhizat İkmalinde,	% 15
i)	Şap, Mozaik ve Yağlı Boya,	% 8
J)	Badana, Merdiven Dış Sıva, Harici Kanal (Veya Fosseptik) ve Bakiye Bütün İşler Tamamlandığında	% 10
		%100

İNŞAATIN İKMAL EDİLEN KISMININ, BİNA MALİYETİNE ORANLARINI GÖSTERİR CETVEL		
Sıra No	İŞLER	ORANLAR
VII- FAZLA KATLI BİNALAR:		
A)	Temel Hafriyatı, Taş ve Tuğla Duvarlar, Beton ve Betonarmeler, (Kaba İnşaat)	% 45
B)	Çatı, (Oluklar Dahil)	% 5
C)	Doğramalar, (Kapı ve Pencereler Komple)	% 15
D)	Sıvalar, Mozaik, Karo fayans vesair Kaplamalar, Yağlı Boyalar,	% 25
E)	Sihhi Tesisat, Su ve Elektrik Tesisatı İle Her Türlü Noksanların İkmalinde,	% 10
		% 100

KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA BİLİRKİŞİ OLARAK GÖREV YAPACAKLARIN NİTELİKLERİ VE ÇALIŞMA ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Raporlarda bulunması gereken asgarî bilgiler

MADDE 17 - (1) Bilirkişi raporlarında;

- a) Kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın; cins ve nevinin, yüzölçümünün, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının ve her unsurun ayrı ayrı değerinin, varsa vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirinin, arazi olması hâlinde kamulaştırma tarihindeki mevki ve Şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirin, arsa olması halinde kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin, yapı olması halinde resmî birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve yıpranma payının,
- b) Bedele etki eden tüm kanunî verilerin, imar verilerinin, gayrimenkulün özgün nitelik ve kullanım Őeklinin, değeri etkileyen hak ve yükümlölüklerin, gayrimenkul üzerindeki aynî ve Őahsî irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetlerinin, kadastro ve aplikasyon bilgilerinin, millî bir gayrimenkul bilgi sistemi için gereken verileri içeren özet bilgi formunun,

c) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerin ayrı ayrı irdelenmesi ve belirtilmesi şarttır.

- (2) Raporlarda, bütün bu unsurların cevapları ayrı ayrı belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanları da dikkate alınarak, herkesçe anlaşılabilir nitelikte gerekçeli değerlendirme neticesinde hazırlanarak kamulaştırılacak gayrimenkul mal veya kaynağın değeri açık ve net olarak belirtilir.
- (3) Bu asgarî bilgileri içermeyen bilirkişi raporlarının mahkemeye sunulması halinde, tarafların itirazı üzerine veya mahkemelerce resen ek rapor istenilebilir.

Tüm bu yasal düzenlemelerde taşınmazın değerinde etkili olabilecek diğer objektif unsurların da dikkate alınması gerektiğini ifade etmesine rağmen söz konusu yasal düzenlemelerin hiçbirinde dikkate alınması gereken bu objektif unsurların neler olduğu ve bunların **değerlemede nasıl dikkate alınacağı açıklanmamaktadır.**