

13.BİLİRKİŞİ RAPORU

Bilirkişi raporuyla ilgili olarak, Ceza Muhakemesi Kanunu'nun "**Bilirkişi Raporu, Uzman Mütalaası**" başlığı altında verilen 67'inci maddede⁽¹⁾ ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "**Bilirkişi açıklamalarının tespiti ve rapor**" başlığı altında verilen 279'uncu maddede⁽²⁾ bilirkişi, dava konusuyla ilgili yaptığı araştırma ve gözlemlerini rapor haline getirir şeklindeki ifadelerle sadece genel hükümlere yer verilmiştir. Her iki kanunda da bilirkişinin, raporda hukuki değerlendirme yapmaması gerektiği ifade edilmiştir. Bilirkişi raporunda, teknik anlamda ele alınması gereken konulara kamulaştırma kanunu'nda yer verilmiştir. Kamulaştırma kanunu'nun 11'inci maddesinde⁽³⁾ arazi, arsa ve yapı değerlemesinde kullanılacak yöntemlere göre bilirkişi

⁽¹⁾.Ceza Muhakemesi Kanunu; madde:67, kanun no:5271, kabul tarihi:04/12/2004, resmi gazete tarihi:17/12/2004, sayı:25673:

"(1) İncelemeleri sona erdiğinde bilirkişi yaptığı işlemleri ve vardığı sonuçları açıklayan bir raporu, kendisinden istenen incelemeleri yaptığını ayrıca belirterek, imzalayıp ilgili mercie verir veya gönderir. Mühür altındaki şeyler de ilgili mercie verilir veya gönderilir ve bu husus bir tutanağa bağlanır.

(2) Birden çok atanmış bilirkişiler değişik görüşleri yansıtmışlarsa veya bunların ortak sonuçlar üzerinde ayrık görüşleri varsa, bu durumu gerekçeleri ile birlikte rapora yazarlar.

(3) Bilirkişi raporunda, hâkim tarafından yapılması gereken hukukî değerlendirmelerde bulunulamaz".

⁽²⁾.Hukuk Muhakemeleri Kanunu; madde:279, kanun no:6100, kabul tarihi:12/01/2011, resmi gazete tarihi:04/02/2011, sayı:27836:

"(1) Mahkeme, bilirkişinin oy ve görüşünü yazılı veya sözlü olarak bildirmesine karar verir.

(2) Raporda, tarafların ad ve soyadları, bilirkişinin görevlendirildiği hususlar, gözlem ve inceleme konusu yapılan maddi vakıalar, gerekçe ve varılan sonuçlarla, bilirkişiler arasında görüş ayrılığı varsa, bunun sebebi, düzenlenme tarihi ve bilirkişi ya da bilirkişilerin imzalarının bulunması gerekir. Azınlıkta kalan bilirkişi, oy ve görüşünü ayrı bir rapor hâlinde de mahkemeye sunabilir.

(3) Mahkeme, bilirkişinin oy ve görüşünü sözlü olarak açıklamasına karar verirse, bilirkişinin açıklamaları tutanağa geçirilir ve tutanağın altına bilirkişinin de imzası alınır. Kurul hâlinde görevlendirme söz konusu ise bilirkişilerin bilgilerine başvuru hususu hemen aralarında müzakere etmelerine imkân tanınır ve müzakere sonucunda açıklanan oy ve görüş, tutanakla tespit edilip; tutanağın altı, bilirkişilere imza ettirilir.

(4) Bilirkişi, raporunda ve sözlü açıklamaları sırasında, hukuki değerlendirmelerde bulunamaz".

⁽³⁾.Kamulaştırma Kanunu (1983), kanun no:2942, resmi gazete tarih:08/11/1983, sayı:18215, (değişik:24/4/2001, 4650).

"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 resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

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

h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

1) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

raporunda ele alınması gerekenler sıralanmıştır. Kanunun 12'inci maddesinde⁽⁴⁾ ise kısmi kamulaştırma durumunda uygulanacak yöntemlere yer verilmiştir. Kamulaştırma kanunu'nda irdelenmesi gereken teknik konuların dışında, raporun şekil ve içeriğinin nasıl olması gerektiği konusu bilirkişiye bırakılmıştır.

Kamulaştırma kanunu'nun 11'inci maddesinde, değerlemesi yapılacak taşınmaz mal veya kaynakla ilgili olarak, bilirkişi raporlarında birlikteliğin sağlanması amacıyla aşağıda verilen konuların sırasıyla ele alınması zorunlu tutulmuştur.

a.Cins ve nevi:Dava konusu taşınmaz mal veya kaynak; arazi, arsa, yapı yada irtifak hakkı olabilir. Örneğin taşınmaz arazi ise; tarla, bahçe, ormanlık yada mera arazi şeklinde belirtilmelidir. Ayrıca arazi üzerinde ekili yada dikili olan ürün türü belirtilmelidir.

b.Yüzölçümü:Dava konusu taşınmazın yüzölçümü, değerlemede temel faktör olduğuna göre, taşınmazın tam ölçüsünün doğru bir şekilde belirlenmesi gerekir. Örneğin taşınmaz arazi ise yüzölçümü; m², dekar yada hektar olarak belirtilecektir.

c.Kıymeti etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların ve her unsurun değerinin belirlenmesi:Değerlemesi yapılacak arazi, arsa ve yapıların değerini etkileyen bütün faktörler ele alınarak, bunların her birinin taşınmaz değeri üzerindeki ağırlıkları araştırılarak ortaya konulmalıdır.

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 kaynaktan meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir”.

⁽⁴⁾. “a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11'inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.

b) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

c) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

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

(b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11'inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılacak duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz”.

d.Varsa vergi beyanını:Kamulaştırılacak taşınmaz arazi yada arsa ise, vergi dairesinden rayiç bedelin elde edilerek, bunun raporda tartılması gerekmektedir. Bilineceği gibi, çoğunlukla bu değerler taşınmazın gerçek değerinin çok altında bir değer olmaktadır. Kamulaştırma kanunu'na göre arsa değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi kullanıldığı için, bazı yargıtay kararlarında da ifade edildiği üzere emsal arsanın gerçek değerinin o yıl için arsa için belirlenen rayiç bedele olan oranı, kamulaştırılacak arsanın rayiç bedelinin gerçek değerine belirlenen oranı için bir karşılaştırma kriteri olarak kullanılabilir.

e.Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri:Dava konusu arazi ve arsayla ilgili olarak daha önce aynı bölgede resmi kuruluşlar tarafından gerek satın alma yoluyla gerekse mahkeme sonuçlarına ait değerlendirme sonuçlarının irdelenip, bunun bilirkişi raporunda tartışılması gerekir. Bu durum özellikle emsal karşılaştırmasına dayanan arsa değerlemesinde, daha önce resmi kurumlar tarafından yapılan kıymet takdiri raporlarında belirlenen arsa değerleri ile raporda kullanılan emsaller irdelenmelidir.

f.Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini:Arazinin değerini belirlemek için öncelikle bölgedeki yaygın münavebe sistemi ve münavebede yer alan ürünlerin net gelirlerinin hesaplanması gerekir. Bunun için bilirkişi tarafından çiftçilerle anket yoluyla anket yapılarak ürün maliyet çizelgeleri hazırlanmalıdır. Hazırlanan maliyet çizelgeleri, bölgedeki Gıda, Tarım ve Hayvancılık il ve ilçe müdürlüklerinden alınacak maliyet çizelgeleriyle de karşılaştırılmalıdır.

g.Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini:Kamulaştırma kanunu'na göre arsa değerlemesi, emsal karşılaştırma yöntemine göre yapılacağından, kanun'da da belirtildiği gibi kamulaştırma gününden önceki satışı gerçekleşmiş emsal arsaların araştırılması gerekmektedir. Burada dikkat edilecek hususlar, değeri belirlenecek arsalarla benzer özellikler gösteren emsal satışların bulunması, emsal arsaların fiyatların çok fazla değişmediği yakın bir zamanda gerçekleşmiş olması ve emsal arsaların serbest piyasa koşullarında gerçekleşmiş gerçek fiyatları olması gibi üç temel özelliğe dikkat edilmesi gerekmektedir. Emsal arsaların gerçek satış olduklarını doğrulamak içinde, bu satışların kurumlara ait resmi satışlar olması uygun olacaktır.

h.Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını:Kamulaştırma kanunu'na göre yapı değerlemede, Çevre ve Şircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmaktadır. Burada önemli olan, yapının hangi sınıf ve gruba girdiğinin belirlenmesi ve yapının yaşını doğru tespit edilerek yapının yıpranma oranını bulmaktır.

ı.Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri:Arazide kapitalizasyon oranını etkileyen özellikler yönünden, değerlemesi yapılacak arazinin bölgedeki diğer arazilerden farklı özelliklerinin ortaya konulmasıdır. Değerlemesi yapılacak arsa için, emsal arsalardan farklı olan özelliklerinin belirlenmesi, yapılarda ise birim maliyetleri verilen yapılardan farklı olan özelliklerinin belirlenmesidir.

13.1.Örnek Bilirkişi Raporu

Örnek 13.1: Kamulaştırılan tarla arazisinin değerinin belirlenmesi ile ilgili örnek bir bilirkişi raporu aşağıda verilmiştir. Verilen rapor, ziraat mühendisleri odasına kayıtlı bilirkişiler tarafından kamulaştırma davalarında yaygın olarak kullanılan rapor örneğidir.

1.Asliye Hukuk Mahkemesine

ANKARA

Dosya no :2013/...

Davacı :DSİ Genel Müdürlüğü

Davacı vekili :.....(Avukat)

Davalı :.....

Davalı vekili :.....(Avukat)

Dava konusu : Kamulaştırma bedelinin artırılması

DSİ Genel Müdürlüğü vekili avukat.....tarafından aleyhine açılanbarajı göl alanı altında kalan arazinin kamulaştırma bedelinin artırılması davasına, 2942 sayılı yasa gereğince mahkemenizce bilirkişi seçilmiş bulunduğumuzdan, 30.12.2013 tarihinde mahkeme heyetiyle birlikte dava konusu yere gidildi. Keşif günü mahkeme heyetiyle birlikte mahalli bilirkişinin gösterdiği ve doğruluğu pafta üzerinde tespit edilen arazi görülmüş, arazi üzerinde yapılan inceleme sonucu elde edilen bilgiler ile gerek dosya gerekse konuyla ilgili araştırma neticesinde aşağıda verilen kanaata varılmıştır.

DAVA KONUSU:

Ankara İliİlçesiköyü hudutları içinde bulunan ve raporumuzun ilgili bölümünde çeşitli özellikleri ile ayrıntısı verilen arazi, DSİ Genel Müdürlüğü tarafındanbarajı için kamulaştırılmıştır. DSİ takdir komisyonunca araziye bir değer takdir edilmiştir. Ancak arazinin değeri üzerinde taraflar arasında anlaşma sağlanamadığı için, DSİ tarafından arazinin değerinin tarafsız bilirkişiler tarafından belirlenmesi için mahkemeye dava açılmıştır. DSİ'deki kıymet takdir komisyonunca, arazinin tamamı için belirlenen 100 bin TL'yi davalı taraf az bulmuştur. Dolayısıyla sözkonusu arazinin değerinin belirlenmesi, bu davanın konusunu oluşturmaktadır.

1.ARAZİNİN CİNS VE NEVİ

Arazi, sulu tarla arazisi olup, yılda tek ürün yetiştirilmektedir.

2.ARAZİNİN YÜZÖLÇÜMÜ

Arazinin kamulaştırılan ve dosya içindeki paftada da verilen alanı 20 dekadır.

3.ARAZİNİN DEĞERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKLER

3.1.Toprak yapısı: Taban arazi niteliğinde olup, verimli alüvyonal topraktır. Organik maddece zengin, potas ve fosforca zengin toprak yapısına sahiptir. Bu nitelikler arazinin değerini olumlu etkilemektedir.

3.2.Ulaşım: Arazi, il merkezine 5 km mesafededir. Yolun, ile ve ilçe merkezine olan güzergahı asfalttır. Araziden, gerek ilçe merkezine gerekse il merkezine olan ulaşımı kolaydır. Bu durum arazinin değerini artıran önemli bir özelliktir.

3.3.Tarımsal durum: Arazi, tamamen taban arazi niteliğindedir. Arazi halihazırda yer altı suyuyla sulanmaktadır. Suyun kalitesi tarımsal üretim açısından uygundur. Arazi üzerinde bölgede yetiştirilen bütün ürünler kolaylıkla yetiştirebilmektedir. Verim durumu iyi olup, her türlü makineli tarıma uygundur. Verimlilik açısından, bölgedeki diğer arazilere göre üst seviyelerde olduğu söylenebilir. Arazinin bu özellikleri, değerini artıran bir unsurdur.

4.ARAZİNİN VERGİ DEĞERİ

Vergi dairesinin 30.12.2013 gün ve.....sayılı yazısı gereğince, arazinin 2013 yılı için vergi beyan değeri 0,5 TL/ m² dir. Bilindiği üzere, beyan edilen bu değer, vergiye esas olmak üzere hazırlandığı için arazinin gerçek değerinin çok altındadır. Bu

bakımdan belirtilen değer, arazinin kamulaştırma değerini belirlemede emsal olarak kullanılamaz.

5.KAMULAŞTIRMA TARİHİNDE ARAZİ İÇİN YAPILAN KIYMET TAKDİRLERİ

DSİ'deki takdir komisyonu tarafından, arazinin m²'si için belirlenen değer 5 TL dir. Davalı tarafın istediği bedel ise arazinin m²'si için 17 TL dir.

Davacı ve davalı tarafın öngördüğü bedel, bilirkişi heyetimiz tarafından yapılan değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

6.ARAZİDEN ELDE EDİLEN NET GELİR

Arazinin net geliri, toprak durumu, verim kabiliyeti ile mevki ve şartlarına göre hesaplanmıştır. Araziden elde edilen gelir, arazinin olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir, diğer bir ifadeyle arazi rantıdır. Buna göre arazinin net geliri (rantı) aşağıda hesaplanmıştır.

Arazinin bulunduğu bölgede yaygın olan münavebe sistemi sebze, mısır ve şekerpancarıdır. Dolayısıyla öncelikle belirtilen ürünlerin bir dekarına düşen masraf ve gelirler hesaplanmıştır. Daha sonra ürünlere ait masraflar üçe bölünerek ortalama gelir elde edilmiştir. Aynı işlem masraflar içinde yapılarak ortalama masraf elde edilmiştir. Elde edilen masraflar, gelirden düşülerek arazinin net geliri hesaplanmıştır.

Ürünlerde dekar başına elde edilen gelir, ürünlerin dekara verimleri ile satış fiyatlarının çarpımıyla elde edilmiştir. Ürünlerin dekara masrafları ise ek çizelgelerde⁽⁵⁾ verilmiştir. Ürünlere ait masraf kalemlerinin içinde arazinin kirası konulmamıştır.

Arazinin değeri, arazinin gelecekte getireceği net gelirlerin takdir zamanına biriktirilmesidir. Buna göre arazinin değeri;

Yıllık net gelir

Arazinin değeri = -----

Kapitalizasyon faiz oranı

Kapitalizasyon oranı, araziye yatırılmış sermayenin kullanım karşılığıdır. Bu oran, bölgelere göre yapılan araştırmalar sonucunda elde edilmektedir. Daha önce bölge için kapitalizasyon oranı %6,5 olarak tespit edilmiştir. Bilirkişi kurulumuz tarafından değeri

⁽⁵⁾Ürünlere ait maliyet çizelgeleri, bölgedeki çiftçilerle yapılan anketler sonucu elde edilmiştir. Ayrıca bölgedeki il ve ilçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerinden elde edilen maliyet çizelgeleriyle de karşılaştırılmıştır.

belirlenecek arazinin değerini artırıcı olumlu nitelikleri gözönüne alınarak, bu oranı %6 olarak kullanılmasını kabul etmiştir.

Buna göre bir dekar arazinin değeri,

$$\frac{600}{0,06} = 10.000 \text{ TL olarak hesaplanmıştır.}$$

Değeri belirlenen arazinin tamamı 20 dekar olduğuna göre, (10 bin x 20 dekar) toplam değer 200 bin TL olarak belirlenmiştir.

SONUÇ

Bilirkişi kurulumuz tarafından sözkonusu 20 dekar arazinin toplam değeri 200 bin TL (iki yüz bin lira) olarak takdir edilmiştir.

Tarafımızdan 3 nüsha olarak hazırlanıp imza edilen rapor, taktir yüce mahkemeye ait olmak üzere saygı ile sunulur.

31.12.2013

.....
(Deęerleme uzmanı)
(imza)

.....
(Deęerleme uzmanı)
(imza)

.....
(Deęerleme uzmanı)
(imza)