

TARIMSAL KIYMET TAKDİRİ (ÜNİTE 14)

Ders Materyali:

1. Kılıç, O, Tarımsal Kıymet Takdiri Ders Notları, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü.
2. Rehber, E., 2008. Tarımsal Kıymet Takdiri (Değerleme) ve Bilirkişilik.
3. Mülâyim, Z.G. Tarımsal Kıymet Takdiri.

1. YAPI DEĞERLEME

Kamulaştırılan arazi ve arsalar üzerinde bir takım yapılar (ev, ahır, kümes, duvar, çit vs.) söz konusudur. Dolayısıyla bu yapıların, arazi ve arsa değerinden bağımsız olarak ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma kanununda yapıların kıymet takdirinde, kamulaştırma tarihindeki yapıların resmi birim fiyatları ile yapı maliyet hesapları ve yıpranma payının esas alınması gerektiği belirtilmektedir. Bu amaçla kamulaştırma alanında yapılan tespit ve incelemelerde, öncelikle söz konusu bu yapıların detaylı bir envanteri çıkarılmalıdır. Envanter, esas olarak bu varlıkların ölçülerini, inşaat tipini, mevcut durumunu ve yaşını kapsamaktadır. Böylece Kamulaştırma Kanununda da ifade edildiği gibi, inşaat birim fiyatları kullanılarak, yapıların yeniden inşaat maliyeti hesaplanacak, bu şekilde bulunan kıymetten yapının yıpranma payı (birikmiş amortisman miktarı) düşülerek, yapıların kamulaştırma değeri elde edilecektir.

2. KİSMİ KAMULAŞTIRMA

Bir taşınmazın tamamı yerine bir kısmı kamulaştırılabilir. Kamulaştırmayı yapan kurum, kamu hizmeti götürmek amacıyla el koymak istediği taşınmazın kamu hizmetinin gerektirdiği kadar kısmını kamulaştırabilir. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalara “**kısmi kamulaştırma**” denilir.

Kısmi kamulaştırma halinde bedel tespitinin özellik arz etmesi nedeniyle, kısmi kamulaştırma konusu kamulaştırma kanunu’nun 12’inci maddesinde ayrıca ele alınmıştır. Bu madde ile kabul edilen temel prensip; kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle bir eksilme meydana gelirse, eksilen değer miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısım için belirlenen kamulaştırma bedeline ilave edilir. Bazı hallerde ise, kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde kamulaştırma nedeniyle bir artış meydana gelmiş olabilir. Bu durumda söz konusu artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısım için belirlenen kamulaştırma bedelinden düşülür. Bu bakımdan, kamulaştırma sonucunda geriye

kalan kısımda bir değer azalması olup olmadığının iyi araştırılması gerekir. Eğer araştırma sonucunda kamulaştırılmayan kısmın değerinde, bir değişiklik olmadığı anlaşılırsa tam kamulaştırma yapılacaktı gibi, değer azalması olduğu takdirde de kısmi kamulaştırma şeklinde ele alınıp değerlendirilmesi gerekir. Bunun yanında kamulaştırma dışında kalan taşınmaz tamamen işe yaramaz hale de gelebilir. Burada önemli olan husus, kamulaştırma dışında kalan kesimin değerinde meydana gelecek değişikliklerin mevcut kamulaştırmadan kaynaklanmış olması gerekir. Yargıtay kararlarında da bu duruma dikkat edilmesi gerektiğine işaret edilmektedir. Yargıtay'ın Hukuk Genel Kurulu Kararı'nda⁽⁷⁾ “*arta kalan kısımda değer kaybı belirlenirken, değer kaybının kamulaştırmadan kaynaklanması ve taşınmaz malın kamulaştırmadan önceki ve sonraki durumlarının bilirkişilerce gözönünde tutulması ve kamulaştırmanın menfi etkisinin oranının açıklanması gerekir*” şeklinde ifade edilmiştir.

⁽⁷⁾.YARGITAY HUKUK GENEL KURULU (2007), E:2007/5-113, K:2007/143, T:14/03/2007