|  |
| --- |
|  |
|  |  **T.C.****GIDA TARIM VE HAYVANCILIKBAKANLIĞI****TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ** |  |
|  |

**ARAZİ TOPLULAŞTIRMA**

**ALANLARINDA UĞRANILAN**

**ZARAR ZİYAN ve GELİR KAYIPLARI**

**UYGULAMA TALİMATI**

ve

EKLERİ

**BİRİNCİ KISIM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, Arazi Toplulaştırması, Gelir Kayıpları**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

 **Amaç**

 **MADDE 1-** (1) Bu Talimatın amacı, 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; arazi toplulaştırma alanı ilan edilen ve proje uygulaması yapılan alanlarda, kanal ve yol gibi kamunun ortak kullanacağı alanlar olarak planlanan yerlerdeki mahsul ve diğer mütemmim cüzlerin karşılığı ile çiftçiye yeni parseller teslim edilene kadar doğabilecek gelir kayıplarının hesaplanması, uğranılan zarar ziyanda ve gelir kaybında gerçek kişiler veya idarenin kusursuzluk durumunun tespiti, zarar ziyan veya gelir kaybının yapılan işin teknik icabı olup olmadığı ve gelir kaybının sulh yoluyla ödenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

 **Kapsam**

 **MADDE 2-** (1) Bu talimat hükümleri, 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun 3. maddesine göre B.K.K. ile uygulama alanı olarak tespit edilmiş ve Uygulama Yönetmeliğinin 20. maddesi kapsamında, toplulaştırma alanı ilan edilmiş alanlarda uygulanır.

 **Dayanak**

 **MADDE 3-** (1) Bu talimat, 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun 6., Uygulama Yönetmeliğinin 71. maddeleri ile 639 Sayılı Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 28. maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

 **Tanımlar**

 **MADDE 4-** (1) Bu Talimat da geçen;

**a) Bakanlık:** Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığını,

**b) Daire Başkanlığı:** Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Daire Başkanlığını,

**c) Dilekçi:** İşbu Talimata ekli 1 numaralı talep dilekçesiyle başvuranları,

**ç) Genel Müdürlük:** Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünü,

**d) Hukuk Birimi:** Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Hukuk Müşavirliği Merkez Teşkilatını ve Taşra Hukuk Birimlerini,

**e) İdare:** 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (I) ve (II) sayılı cetvellerde belirtilen kamu idarelerini,

**f) İl Müdürlüğü:** Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı İl Müdürlüğünü,

**g) Kanun:** 22 Kasım 1984 tarih ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununu,

**ğ) Komisyon:** Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Komisyonunu,

**h) Proje Alanı:** Bir projenin uygulanacağı sınırlar içerisinde kalan alanı,

 **ı) Sabit Tesis:** Ev, ahır, samanlık, ağıl, ambar, kuyu vb. yapılarla bağ, bahçe ve ağaçlık araziyi,

**i) Sulama Alanı:** Devletçe sulamaya açılan veya projeleri bitirilmiş olup da sulama yatırımlarına başlanan ve devam eden alanları,

**j) Sulu Arazi:** Devletçe sulanan arazidir. Sahibinin kendi imkanları ile suladığı kuru arazi gibi işlem görür.

**k) Şube Müdürlüğü:** İl Müdürlüğü-Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğünü,

**l) Tarım Arazisi:** Orman sınırları dışında kalan, zirai üretim yapılan, çayır, mera, yaylak ve kışlak olarak kullanılan, kullanılma şekillerinden birine tahsis edilen veya ekonomik olarak imar, ihya ve ıslah edilerek üretime açılabilecek arazileri,

**m) Uygulayıcı Kuruluş:** Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığını,

**n) Uygulama Alanı veya Bölgesi:** Kanunun amacına uygun olarak Bakanlar Kurulunca sınırları belirtilmiş alanı,

**o) Yönetmelik:** 29.06.1985 tarih ve 18796 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği”ni,

 İfade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Arazi Toplulaştırması, Toplulaştırmanın İlanı, Zarar Ziyan ve Gelir Kayıpları**

 **Arazi Toplulaştırması**

 **MADDE 5-** (1) Toplulaştırma, uygulama alanlarında ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalı ve hisseli arazinin birleştirilmesi ve bu amaçla kamulaştırma, az topraklı veya topraksız çiftçinin topraklandırılması, sahibine bırakılacak arazinin belirlenmesi, köy gelişme ve yeni köy yerleşme alanlarına yer ayrılması gibi arazi düzenlemesine dair diğer hususları kapsar.

 **Toplulaştırmanın İlanı**

 **MADDE 6-** (1) Arazi Toplulaştırması Teknik Talimatının 6. maddesine göre hazırlanan Detaylı Etüt Raporunda, toplulaştırma yapılması uygun görülen yerler, teknik, ekonomik, sosyal ve hukuki faydalar gözönünde bulundurularak Genel Müdürlüğün onayı ile belirlenir.

 **Arazi Toplulaştırma Alanlarında Zarar Ziyan veya Gelir Kayıplarının Ödenmesi**

 **MADDE 7-** (1) Kanunun6., Yönetmeliğin20. maddelerine göre toplulaştırma alanı kararı alınan yerlerde, sulama kanalı, tahliye kanalı, dere ıslahı, yol gibi kamu yatırımları nedeniyle çiftçilerin doğabilecek zarar ziyan bedelleri ile gelir kayıpları, Uygulayıcı Kuruluşça karşılanır.

 (2) Kanunun 6., Yönetmeliğin 20. maddelerine göre, arazi toplulaştırma kararı alınmamış yerlerde, çiftçilere zarar-ziyan bedeli veya gelir kaybı ödemesi yapılamaz.

**İKİNCİ KISIM**

**Talep, Talebin Değerlendirilmesi, Komisyon Teşekkülü, Görev, Yetki ve Sorumlulukları, Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Evraklarının Şube Müdürlüğünce Kontrolü ve Genel Müdürlüğe Gönderilmesi**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Zarar Ziyan ve Gelir Kaybı Kavramı, Komisyon Teşekkülü, Muvafakatname Alınması**

 **Zarar Ziyan**

**MADDE 8-** (1) İdarenin kusuru olmaksızın tamamen teknik zaruretten dolayı, toplulaştırmada kanal ve yol gibi kamu yatırımları nedeniyle, 3. şahısların tasarrufundaki taşınmaz üzerinde bulunan mahsul, ev, ahır, samanlık, ağıl, ambar, kuyu, ağaç v.b. unsurlara, fiilen verilen zarar ve bu zararın sulh yoluyla idare tarafından ödenmesi işlemidir.

 **Gelir Kaybı**

**MADDE 9-** (1) İdarenin kusuru olmaksızın tamamen teknik zaruretten dolayı, toplulaştırmada kanal ve yol gibi kamu yatırımları nedeniyle, 3. şahısların tasarrufundaki taşınmaz üzerinde bulunan mahsul, ev, ahır, samanlık, ağıl, ambar, kuyu, ağaç v.b. unsurlara verilen zararın ikinci ve sonraki yıllarında -yeni parseller teslim edilene kadar- oluşacak gelir kayıplarının, sulh yoluyla idare tarafından ödenmesi işlemidir.

 **Komisyon Teşekkülü**

**MADDE 10-** (1) Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Komisyonu, 1 komisyon başkanı, 2 asil, 2 yedek üyeden oluşur. Komisyon Başkanının Ziraat Mühendisi olacağı komisyonda, diğer üyelerin Ziraat ve Harita Mühendisleri olması gerekir. Adı geçen unvanlı personel olmaması halinde, Ziraat, Harita Teknikerleri veya Teknisyenleri arasından da görevlendirme yapılabilir. Ayrıca, işin icabına göre ihtiyaç olması halinde, komisyona, İnşaat Mühendisi, Jeoloji Mühendisi gibi başka unvanlı personel görevlendirilmesi de yapılabilir.

(2) Komisyon, Şube Müdürlüğünün teklifi, İl Müdür Yardımcısının uygun görüşü ve İl Müdürünün onayıyla oluşur. Şube Müdürlüğünce, komisyon başkanı ve üyelerine yazı ekinde “OLUR” gönderilerek, görevlendirme tebligatı yapılır.

(3) Komisyon sayısı, zarar ziyan/gelir kaybına konu iş hacmiyle doğru orantılı olarak artırılabilir. Komisyon, her yılın Ocak ayının başında teşekkül ettirilir.

 **Muvafakatname Alınması**

 **MADDE 11-** (1) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü veya ilgili kuruluş tarafından açılacak sulama kanalları, yol güzergahı ve inşaat çalışmalarına esas kamulaştırma planları, zarar ziyan çalışmaları için ilgili İl Müdürlüğüne gönderilir. Komisyon, zarar ziyana konu olacak parsele gidip, işin icabına göre, zarar ziyana uğrayacak ürün veya sabit tesislerin (ağaç, kuyu, bina, v.b.) tapu malikleri ve/veya ürünü eken şahsı bularak, parsellerinden sulama kanalı v.b. sanat yapısının geçip geçmemesi konusunda uygun görüşleri olup olmadığını, işbu talimata ekli “Muvafakatname” ile tespit eder. İlgililere imzalatıp dosyasına koyar.

(2) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü veya ilgili kuruluş tarafından açılacak sulama kanalları, yol güzergahı ve inşaat çalışmalarına esas kamulaştırma planlarının, zarar ziyan çalışmaları için ilgili İl Müdürlüğüne gönderilmesini müteakip; komisyon, kamu yatırımı geçmeden hemen önce ki zarar ziyana konu parselin/alanın fiili durumunun tespitine esas işleri, işbu Talimatın 14/h maddesinde belirtilen şekliyle, ivedi olarak yapar ve dosyasına koyar.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Talebi, Talebin Değerlendirilmesi, Komisyonun Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

 **Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Bedeli Talebi**

**MADDE 12-** (1) Arazi toplulaştırma alanında yer alan parsellerde, sabit tesis (ağaç, kuyu, ev v.b.) gibi mütemmim cüzleri ve/veya ürünü (buğday, arpa, yulaf, çavdar, pamuk, mercimek v.b.), sulama kanalı, ana kanal, tahliye kanalı, dere ıslahı ve yol güzergahı inşaatı çalışmaları esnasında zarar gördüğünü iddia eden çiftçiler, zararın tazmini için, ekinde nüfus cüzdan fotokopisi, güncel tarihli tapu kaydını gösteren belge ve IBAN numarasının bulunduğu dilekçeyle, ilgili İl Müdürlüğüne müracaat ederler **(EK: 1)**

(2) Başvuru dilekçesi ekinde yer alan ekli evrak, tapu müdürlüğünce onaylı, güncel tarihli, beyan ve şerhlerin bulunduğu tapu kaydını gösteren belge, harita v.b. belgelerin, ilgili kurumlarınca (Tapu Müdürlükleri, Belediyeler, İl Özel İdareleri, D.S.İ. v.b.) ”kayıtlarımıza uygundur” şeklinde şerh düşülerek, ıslak imzalı olması gereklidir.

 **Talebin Değerlendirilmesi ve Havalesi**

**MADDE 13-** (1) Arazisinden sulama kanalı v.b. kamu yatırımı geçmek suretiyle, ürünü veya sabit tesisi zarara uğrayan ürün/sabit tesis sahibince, İl Müdürlüğüne verilen dilekçe, İl Müdürü tarafından Şube Müdürlüğüne havale edilir.

(2) Şube Müdürlüğü, talep dilekçesi ve eklerini, bilgi ve gereği üzere Zarar Ziyan Tespit Tutanağı, Sulh anlaşması, Kusursuzluk Tutanağı, Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutanağı, Taahhütname ve benzer dokümanları hazırlayacak Komisyona havale eder.

 **Komisyonun Görevleri**

 **MADDE 14-** (1) Komisyonun görevleri aşağıdaki gibidir.

 a) Muvafakatname ile ilgili büro ve arazi çalışmalarını yapmak,

 b) Zarar ziyan veya gelir kaybının, sulh yoluyla giderilmesine ilişkin İl Müdürlüğüne verilen dilekçenin, zarar ziyan veya gelir kaybının oluştuğu tarihten itibaren dava açma süresi içinde verilip verilmediğinin kontrolünü yapmak,

 c) Zarar ziyan veya gelir kaybına ilişkin dilekçede belirtilen parselin, arazi toplulaştırma kararı alınmış alan içinde olup olmadığının tespitini yapmak,

 ç) Zarar ziyana ilişkin dilekçede belirtilen parselin bulunduğu alana giderek, gerçekte zarar ziyana konu ürün/ev/ahır/ağaç/kuyu/barınak/samanlık v.b. olup olmadığının tespitini yapmak,

 d) Zarar ziyan veya gelir kaybına konu alanın miktar (yüzölçümü) tespitini yapmak,

 e) Zarar ziyana konu parselde fiilen ekili ürün ile zarar ziyana konu parsele ilişkin varsa Çiftçi Kayıt Sisteminde beyan edilmiş olan ürünle, zarar ziyana konu olan ürünün uyuşup uyuşmadığını kontrol etmek, uyuşmama durumunda destekleme ödemesinin yapılmaması ve ilgili mevzuatı çerçevesinde gerekli değerlendirmenin yapılması için ivedilikle, Şube Müdürlüğü aracılığıyla, Bitkisel Üretim ve Bitki Sağlığı Şube Müdürlüğüne yazılı olarak bilgi vermek,

 f) Uğranılan zarar ziyan veya gelir kaybına konu ürünün miktarı ve bedelinin tespiti için aşağıda sayılan en az 3 kamu kurum ve kuruluşları ile ilişkili kurumlardan zarar ziyana/gelir kaybına konu ürün bazında ortalama verim, dekara satış fiyatına ilişkin fiyat bültenleri ile maliyet cetvellerini temin etmek suretiyle, zarar ziyanın/gelir kaybının miktarı ile ödenecek zarar ziyan veya gelir kaybı bedelini belirlemek (Parselin bulunduğu İlçe Müdürlüğü, İl Müdürlüğü resmi kayıtları, Ziraat Odası, Ticaret Odası, Şeker Fabrikaları, T.M.O., Tekel Müdürlükleri, Fıstık için Fıstık Araştırma Enstitüsü, Hububat için Tarla Bitkileri Araştırma Enstitüsü, Bahçe bitkileri için Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsü ve/veya Konu Araştırma İstasyonları v.b. kurumlar) **(EK: 7)**

g) Muvafakatname, Taahhütname, Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutanağı, Sulh anlaşması, Kusursuzluk Tutanağı, Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Raporunu tanzim etmek/ettirmek ve/veya edilmesine yardımcı olmak, **(EK: 2, 3, 4, 5, 6, 8)**

 ğ) (f) bendinde yer alan kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen veriler kapsamında, zarar ziyan/gelir kaybı tutanağında yer alan “*Toplam Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutarını*”, işbu Talimata ekli 7 numaralı örneğe uygun olarak hesaplamak,

h) Zarar ziyana konu kamu yatırımını yapacak kamu kurumuyla (DSİ, KGM, v.b.) irtibata geçerek, zarar ziyana ilişkin dilekçede belirtilen parselin bulunduğu sahada, zarar ziyana konu ürünün/sabit tesisin, zarar ziyan oluşmadan hemen öncesinde ve zarar ziyan sonrasında, belirgin ve anlaşılacak şekilde, genel kapsamlı ve çeşitli açılardan dijital ortamda fotoğraflarını ve videolarını çekmek, fotoğrafların renkli çıktılarını alarak, videoyu ise CD ortamına aktararak, arkalarına, zarar ziyana konu ürünün sahibini, ürünü eken çiftçiyi, ürünün cinsini, İl, İlçe, köy ve parsel numarasını ve çekim tarihini yazarak imzaladıktan sonra dosyasına koymak,

 ı) Şube Müdürlüğünce kendilerine havale edilen talep dilekçe ve eklerini incelemek, değerlendirmek ve işbu Talimata ekli tutanak v.b. diğer evrakları tekemmül ettirerek, üst yazı ekinde Şube Müdürlüğüne sunmak,

 i) Zarar ziyana/Gelir kaybına konu arazi ve büro çalışmalarını yapmak,

 j) Zarar ziyana/Gelir kaybına konu parsele ait tapu senedinin güncel olup olmadığını kontrol etmek,

 k) Mükerrer zarar ziyan ve/veya gelir kaybı oluşmaması için gerekli kontrolleri yapmak,

 l) Talebe havi, zarar ziyan/gelir kaybıyla ilgili diğer işleri yapmak,

 (2) Zarar ziyan/gelir kaybı tutanaklarını, evraklarını hazırlayarak büro ve arazi çalışmalarını yapacak komisyon, yukarıda sayılan görevlerini süresi içinde ve mevcut mevzuat çerçevesinde yürütüp sonuçlandırmakla yükümlüdür.

 **Komisyonun Yetki ve Sorumlulukları**

 **MADDE 15-** (1) Komisyonun yetki ve sorumlulukları aşağıdaki gibidir.

 a) Komisyon, talep dilekçesiyle ilgili her türlü bilgi ve belgeyi ilgili kamu kurumları ile tüzel kişilerden, İl Müdürlüğü kanalıyla temin etmeye yetkilidir.

 b) Komisyon, talep dilekçe ve eklerinde yer alan konuları, eksiksiz incelemek ve işbu Talimat da belirtilen kaidelere uygun olarak sonuçlandırmakla yükümlüdür.

 (2) Zarar ziyan tutanak ve evraklarını hazırlayacak komisyon, yapılan talebi mevzuata göre yanlış ve hatalı sonuçlandırmaktan ve taleple ilgili eksik inceleme yapmaktan doğrudan ve ilk derecede sorumludur.

 **Komisyonun Uyacağı Usul ve Esaslar**

 **MADDE 16-** (1) Komisyon, tutanakları hazırlarken, arazi ve büro çalışmalarını yaparken aşağıda belirtilen hususlara uygun işlem tesis etmek zorundadır.

 a) Tapuda, kanal, yol ve mera gibi kamunun ortak kullanımına tahsis edilmiş ve maliki belli olmayan alanlarda zarar ziyan ödemesi yapılmayacaktır.

 b) Tapuda kayıtlı alan miktarı üzerinde olan zarar ziyan alanına ilişkin belge düzenlenmeyecektir.

 c) Zarar ziyan/Gelir Kaybı tutanağında yer alan “Feragat Miktarı Hissesi” kısmı, hak sahibi zarar ziyan ödemesinden feragat ettiği takdirde doldurulacak olup, hak sahibinin herhangi bir feragati olmadığı takdirde boş bırakılacaktır.

 ç) Sabit tesis ve mütemmim cüzlerde, tapudaki tüm maliklerin muvafakatleri alınacaktır.

 d) Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutanağı, Kusursuzluk Tutanağı, Muvafakatname, Taahhütname, Sulh Anlaşması ve benzer evraklar usulüne uygun şekilde düzenlenecek, tutanaklarda tarih, isim ve imza eksikliği olmayacaktır.

 e) 659 Sayılı KHK’nın, ilgili hükmü gereğince, Hukuk Biriminden olumlu görüş alınıncaya kadar Sulh Anlaşmasında idare yetkililerinin imzaları boş bırakılacak, Hukuk Biriminin olumlu görüşü alındıktan sonra idare yetkililerine ilişkin imzalar tekemmül ettirilecektir.

 f) Talep dilekçesinde yer alan zarar ziyana konu sulh başvurusunun, 60 (Altmış) gün içerisinde sonuçlandırılması için gerekli tedbirler alınacaktır. Talep tarihinden itibaren 60 gün içerisinde gerekli diğer işlemlerde tekemmül ettirilerek sulh anlaşmasının idare ve dilekçi tarafından imzalanmasıyla işlem tamamlanmış sayılır. Bundan sonraki işlemler sulh anlaşmasının uygulamaya geçirilebilmesine ilişkin usuli işlemler olup, usulüne göre tekemmül ettirilecektir.

 g) Talep dilekçesine ekli tapu kaydını gösteren belgenin, Tapu Müdürlüklerince, güncel tarihli ve “kayıtlarımıza uygundur” ibaresi düşülmüş ve ıslak imzalı olmasına dikkat edilecektir.

 ğ) Farklı tarihlerde aynı parsele ilişkin birden fazla zarar-ziyan dosyası gönderilmesi halinde, o parsele ilişkin tüm yazılar ilgi tutulacaktır.

 (2) Zarar ziyan/gelir kaybı tutanak ve evraklarını hazırlayacak komisyon, bilgi ve belge temini için kamu kurum ve kuruluşları ile özel hukuk tüzel kişilerle yazışmalarını, Şube Müdürlüğü kanalı ve İl Müdürlüğü aracılığıyla yapar. Zarar ziyan tutanak ve evraklarını hazırlayacak komisyonun görevi, zarar ziyan veya gelir kaybıyla ilgili talebin, kendilerine havale edilmesini müteakip, büro ve arazi çalışmalarını yaparak, hazırlayacağı Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Raporu ve işbu Talimata ekli tutanak ve evrakları, üst yazı ekinde İl Müdürlüğü-Şube Müdürlüğüne sunmasıyla sona erer.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutanak ve Evraklarının Şube Müdürlüğünce Kontrolü, Ödeme Yapılması İçin Genel Müdürlüğü Gönderilmesi**

 **Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Raporu ve Tutanakların, Şube Müdürlüğünce Tetkiki ve Değerlendirilmesi**

 **MADDE 17-** (1) Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Raporu ve ekli tutanakların, İl Müdürlüğü-Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğüne sunulmasını müteakip, Şube Müdürlüğü; talep, ekleri ve talebe ilişkin hazırlanan Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Raporu ve tutanaklarını, aşağıda yer alan usul ve esaslar çerçevesinde tetkik ve kontrol ederek, üst makam ve mercilere, süresinde sunulmak üzere görüşünü oluşturur.

 Şube Müdürlüğünce, Zarar-Ziyan/Gelir Kaybı Evraklarının Kontrolünde Dikkat Edilecek Hususlar:

 a) Talep dilekçesinde belirtilen talebe göre işlem yapılıp yapılmadığı,

 b) İşbu Talimata ekli Zarar-ziyan tutanağı, Kusursuzluk Tutanağı, Muvafakatname, Taahhütname, Sulh Anlaşması ve benzer evraklarda isim ve imza eksikliği olup olmadığı ile düzeltme yapılan evrakların ilgililerince paraflanıp paraflanmadığı,

 c) 659 Sayılı KHK’nın ilgili hükmü gereğince, Hukuk Biriminden olumlu görüş alınmadan önce, sulh anlaşmasının, idare yetkilileri tarafından imzalanmamış olduğu,

 ç) Farklı tarihlerde aynı parsele ilişkin birden fazla zarar-ziyan dosyası gönderilmesi halinde, o parsele ilişkin tüm yazıların ilgi tutulup tutulmadığı,

 d) Zarar-ziyan/gelir kaybı ödemesine konu parselin de yer aldığı alanda, Toplulaştırma Alanı Olur’u olup olmadığı,

 e) Zarar ziyana veya gelir kaybına konu parselde yer alan ürünün, Çiftçi Kayıt Sistemine beyan edilen ürünle karşılaştırılarak, desteklemeye konu ÇKS’ye beyan edilen ürünle, zarar ziyana konu olan ürünün uyuşup uyuşmadığının, komisyonca kontrol edilip edilmediğinin tetkikini yapmak, uyuşmama durumunda destekleme ödemesinin yapılmaması için Şube Müdürlüğünün bilgilendirilip bilgilendirilmediği,

 f) Sabit tesislerde, güncel tapu bilgileri üzerinden, tüm maliklerin muvafakatlerinin alınıp alınmadığı,

 g) Zarar Ziyan tutanağında yer alan “*Toplam Zarar-Ziyan Tutarının*” hesabına yarayacak rakamsal bilgi ve verilerin, işbu Talimatta yer alan ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilip edilmediği,

 ğ) Zarar Ziyan tutanağında yer alan “*Toplam Zarar-Ziyan Tutarının*”, işbu Talimata ekli 7 numaralı örneğe uygun olarak hesaplanıp hesaplanmadığı,

 h) Gerek olduğunda veya gerekli görüldüğünde, zarar ziyana konu parsele gidip inceleme ve tespitlerde bulunularak, hesaplamaların doğru yapılıp yapılmadığı,

 ı) 659 Sayılı K.H.K.’nın 11. maddesinde belirtilen sürelere riayet edilip edilmediği,

 i) Mükerrer zarar ziyan ve/veya gelir kaybı ödemesinin yapılmaması için gerekli kontrollerin yapılıp yapılmadığı,

j) Zarar ziyan/gelir kaybıyla ilgili diğer inceleme ve kontrolleri yapmak,

 (2) Hususlarında gerekli inceleme, kontrol, tespit ve hesaplamalardan ibarettir. Şube Müdürlüğü, komisyonun hazırlayarak kendisine sunduğu Zarar ziyan/gelir kaybı tespit raporu, ekli tutanaklar ve evraklarda eksiklik, noksanlık ve hata tespit ettiğinde, bu durumu komisyona bildirerek, düzeltilmesini sağlamakla görevli ve yükümlüdür.

 (3) Şube Müdürlüğünce kontrol edilip doğruluğu işbu Talimata göre onaylanan, Zarar ziyan/gelir kaybı tutanağı, Kusursuzluk Tutanağı, Muvafakatname, Taahhütname, Sulh Anlaşması, talep dilekçesi, nüfus cüzdan fotokopisi, tapu senedi, ıban numarası ve benzer evraklar, zarar ziyan veya gelir kaybına uğrayan çiftçiye ödemenin yapılabilmesi için İl Müdürlüğünce Genel Müdürlüğe gönderilmek üzere yazı hazırlanır.

 (4) Şube Müdürlüğü; zarar ziyan/gelir kaybı tutanak ve evraklarını hazırlayan komisyonun, yapılan talebi mevzuata göre yanlış ve hatalı sonuçlandırması ile taleple ilgili eksik incelemesinin tespit edilememesinden, komisyonla birlikte müştereken sorumludur.

 **Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Raporu, Tutanaklar ve Diğer Evrakların, Genel Müdürlüğe Gönderilmesi**

 **MADDE 18-** (1) Şube Müdürlüğü ve İl Müdürlüğü yönetimince, kontrol edilip doğruluğu onaylanan belirlenen limitin üzerindeki zarar ziyana konu Zarar ziyan/gelir kaybı tutanağı, işbu Talimata ekli 7 numaralı örneğe uygun hesaplama tablosu, Kusursuzluk Tutanağı, Muvafakatname, Taahhütname, Sulh Anlaşması, Talep Dilekçesi, nüfus cüzdan fotokopisi, güncel tapu kaydını gösteren belge, IBAN numarası, fotoğraf ve video kayıtları ile benzer diğer evraklar, zarar ziyana/gelir kaybına konu ürün/sabit tesis bedelinin haksahibine ödenmesi için İl Müdürlüğünce, Genel Müdürlük-Daire Başkanlığına yazılacak yazı ekinde, 1’i asıl, 2’si onaylı suretleri olmak üzere, 3 nüsha halinde gönderilir. Yazılacak yazılarda, “Meydana gelen zarar-ziyan/gelir kaybı bedelinin sulhen ödenmesi, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğümüzce uygun bulunmaktadır.” ifadesinin bulunması zorunludur.

 (2) Şube Müdürlüğü yönetimince, kontrol edilip doğruluğu onaylanan belirlenen limit ve altındaki zarar ziyana konu zarar ziyan/gelir kaybı tutanağı, işbu Talimata ekli 7 numaralı örneğe uygun hesaplama tablosu, Kusursuzluk Tutanağı, Muvafakatname, Taahhütname, Sulh anlaşması, Talep Dilekçesi, Nüfus Cüzdan Fotokopisi, güncel tapu kaydını gösteren belge, IBAN numarası, fotoğraf ve video kayıtları ile benzer diğer evraklar ve “Meydana gelen zarar-ziyan/gelir kaybı bedelinin sulhen ödenmesi, Şube Müdürlüğümüzce uygun bulunmaktadır.” ifadesinin bulunduğu Şube Müdürlüğü yazısı, 659 Sayılı K.H.K.’nın ilgili hükümleri uyarınca, “uyuşmazlıkların sulh yoluyla çözümü konusunda mütalaa vermesi için” İl Müdürlüğündeki Taşra Hukuk Birimine gönderilir. Şube Müdürlüğünce Taşra Hukuk Birimine yazılacak yazılarda, bu Talimatın 19. maddesinin 5. ve 6. fıkralarında belirtilen hususlara dikkat edilir. Taşra Hukuk Birimi, bu Talimatın 19. Maddesinin 7. Fıkrasında belirtilen hususlara göre gerekli incelemeyi yapar. Taşra Hukuk Birimi görüşünün Şube Müdürlüğüne gelmesini müteakip, Şube Müdürlüğü yönetimince, kontrol edilip doğruluğu onaylanan evraklar ile Taşra Hukuk Biriminin olumlu görüşü, zarar ziyana/gelir kaybına konu ürün/sabit tesis bedelinin haksahibine ödenmesi için İl Müdürlüğünce, Genel Müdürlük-Daire Başkanlığına yazılacak yazı ekinde, 1’i, asıl 2’si onaylı suretleri olmak üzere, 3 nüsha halinde gönderilir. Yazılacak yazılarda, “Meydana gelen zarar-ziyan/gelir kaybı bedelinin sulhen ödenmesi, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğümüzce uygun bulunmaktadır.” ifadesinin bulunması zorunludur.

 (3) Genel Müdürlükçe kontrollerinin yapılması, belirlenen limitin üzerindeki ödemeler için Hukuk Müşavirliği Merkez Teşkilatınca incelenerek görüş oluşturulması ve varsa eksikliklerin giderilmesi için zarar ziyan/gelir kaybı evraklarının, gerekli olan makul süre gözetilmek suretiyle gönderilmesi zorunludur.

 **Genel Müdürlükçe, Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutarının İlgiliye Ödenmesi**

 **MADDE 19-** (1) İlgili İl Müdürlüğünce, zarar ziyana/gelir kaybına konu ürün/sabit tesis bedelinin haksahibine ödenmesi için Genel Müdürlük- Daire Başkanlığına gönderilen zarar ziyan/gelir kaybına ödemelerine havi üst yazı ekinde yer alan tutanak ve benzer evraklar, Daire Başkanlığınca görevlendirilmiş Ziraat ve Harita Mühendisi ünvanlı 2 personel tarafından kontrol edilir. Belirlenen limit ve altındaki ödemelere ilişkin evraklarda taşra hukuk biriminin görüşü inceleme kapsamı dışında tutulur. Yapılan kontrolde, işbu Talimata ekli tutanak ve evraklarda, isim, imza, tarih, kaşe, mühür eksikliği olup olmadığı ile tapu maliklerinin muvafakat verip vermediği incelenir ve toplam zarar ziyan/gelir kaybı hesabında, hesap hatası olup olmadığı, evrak üzerinden kontrol edilir. Gerekli görüldüğünde, mahalline gidilerek gerekli inceleme ve kontroller yapılabilir.

 (2) Daire Başkanlığı, kendisine gelen zarar ziyan veya gelir kayıp ödemelerine ilişkin evraklarda, mükerrer zarar ziyan ve/veya gelir kaybı ödemesi yapılmaması için gerekli tetkik ve kontrolleri yapmakla yükümlüdür.

 (3) Daire Başkanlığı, kontrolleri sonucunda, tutanaklarda, belgelerde ve dosyada eksiklik, noksanlık ve hata tespit ederse, düzeltilmesi için ilgili İl Müdürlüğüne gönderir.

 (4) Kontroller sonucunda, tutanak ve belgelerde eksiklik, noksanlık yoksa ve hesaplamalarda herhangi bir hata tespit edilmemişse, zarar ziyana konu tutanaklar, belgeler ve İl Müdürlüğü yazısı, belirlenen limitin üzerindeki ödemelerde, 659 Sayılı K.H.K.’nın ilgili hükümleri uyarınca, “uyuşmazlıkların sulh yoluyla çözümü konusunda mütalaa vermesi için” Bakanlık-Hukuk Müşavirliğine gönderilir.

 (5) Hukuk Birimine farklı tarihlerde aynı parsele ilişkin birden fazla zarar ziyan dosyası gönderilmesi halinde, o parsele ilişkin tüm yazılar ilgi tutulur.

 (6) Daire Başkanlığınca/Şube Müdürlüğünce, Hukuk Birimine yazılacak yazılarda, zarar ziyana/gelir kaybına konu parselin tarım reformunun hangi projesi içinde kaldığı, parselden ne geçtiği (sulama kanalı, yol v.b.), zarar ziyana/gelir kaybına konu ürün ve toplam zarar ziyan/gelir kaybı tutarı, zarar ziyan/gelir kaybı tutarının haksahibine ödenmesinin uygun bulunduğu hususları belirtilir.

 (7) Hukuk Birimi, kendisine gönderilen zarar ziyana/gelir kaybına konu tutanak, belge, icmal ve diğer evrakları, hukuki yönden, Zarar ve Ziyan Bedellerinin Sulh Yoluyla Ödenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair 2012/5 sayılı Genelgede belirtilen usule göre inceler ve gerek duyması halinde, inceleme Hukuk Müşavirliğince yapılıyor ise Daire Başkanlığına, Taşra Hukuk Birimince yapılıyor ise Şube Müdürlüğüne geri gönderir.

 (8) Belirlenen limit ve altındaki ödemelerde Taşra Hukuk Biriminin görüşünü de içeren belgelerin Daire Başkanlığına gelmesi ve bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen incelemelerin tamamlanmasını, belirlenen limitin üzerindeki ödemelerde ise Hukuk Müşavirliği görüşünün Daire Başkanlığına gelmesini müteakip, Daire Başkanlığı, tüm bu kontroller sonucunda, zarar ziyana/gelir kaybına konu tutanak ve belgelerde eksiklik, noksanlık yoksa ve herhangi bir hesap hatası tespit edilmemişse, sulh anlaşması tekemmül ettirilerek 488 Sayılı Damga Vergisi Kanununca belirlenen damga vergisi oranlarına esas kesintiler düşüldükten sonra, dilekçiye ödenecek zarar ziyan tutarını ve tüm bu tutanak, belge, hizmet birimleri yazışmalarını, Merkezi Yönetim Harcama Belgeleri Yönetmeliği ve diğer mevzuat uyarınca, Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğüne gönderir.

 (9) Zarar ziyan veya gelir kaybı bedelinin, dilekçinin hesabına aktarılması için saymanlığa gönderilmesini müteakip, Daire Başkanlığınca, ay sonunda zarar ziyan/gelir kaybına konu parseller, isim v.b. ile ilgili olarak, ilgili İl Müdürlüklerine yazılı bilgi verilir.

 (10) Daire Başkanlığı, zarar ziyan/gelir kaybı ödemesi yapılmış olan her İl İçin çiftçi ve yıl bazında, ne kadar zarar ziyan/gelir kaybı ödemesi yapıldığı kayıt altına alınarak yetkililerce imzalanır.

**Yürürlük**

**MADDE 20:** Bu uygulama talimatı, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca onaylandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 21:** Bu uygulama talimatı hükümlerini, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı adına Tarım Reformu Genel Müdürü yürütür.

 **EKLER**

**Ek 1:** Talep Dilekçesi (1 Sayfa)

**Ek 2:** Taahhütname (1 Sayfa)

**Ek 3 :** Zarar Ziyan Tutanağı (1 Sayfa)

**Ek 4 :** Sulh Anlaşması (1 Sayfa)

**Ek 5 :** Kusursuzluk Tutanağı (1 Sayfa)

**Ek 6 :** Muvafakatname (1 Sayfa)

**Ek 7 :** Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Bedeli Hesaplama Yöntemi (33 Sayfa)

**Ek 8 :** Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Raporu (2 Sayfa)

 **TALEP DİLEKÇESİ** **Ek: 1**

**GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNE**

 **…………………….**

 ……. Kısım Toplulaştırma Alanındaki Sulama Kanalı ve Yol Güzergahı İnşaatı çalışmaları esnasında …………………. İli, …………………… İlçesi, ………………… Köyü, …………. no’lu parsel üzerinde bulunan ……………….. ürünüme / sabit tesisime zarar verilmiş /ekilememesi nedeniyle kar mahrumiyeti oluşmuştur. Zarar ziyan/kar mahrumiyeti bedelinin, 659 Sayılı K.H.K. kapsamında sulhen tarafıma ödenmesini arz ve talep ederim.

 Adı Soyadı :

 Tarih : …../…../……..

 İmza :

**ADRES :**

**EKLER :**

1. Nüfus Cüzdan Fotokopisi
2. Ziraat Bankası Hesap Cüzdan Fotokopisi (IBAN)
3. Tapu Senedinin Onaylı Örneği (Güncel Tarihli)

**TELEFON NO:**

…………………………….

  **TAAHHÜTNAME**  **Ek: 2**

 Zilyetliğim altında bulunan …………………. İli, …………………… İlçesi, ………………… Köyü, …………. no’lu parsel sayılı taşınmaza, arazi toplulaştırma çalışmaları nedeniyle zarar verilmiş / yoksun kalınan kar mahrumiyeti oluşmuş, bu nedenle ……………………………………………….. TL zarar ziyan/gelir kaybı bedelinin tarafıma ödenmesinden sonra, söz konusu zarar ziyana konu olan mütemmim cüzde / üründe ve ürününü ekili olduğu alanda hak iddia edenler ile mülkiyet nedeniyle hak iddia edenlerin Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığından talep edebilecekleri bir alacakları olduğu, yargısal veya idari bir karar ile oraya konulduğu takdirde, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının maruz kalabileceği ödemeyi, ödeme tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte, herhangi bir yargı kararı istihsaline gerek olmaksızın, ilk yazılı talepte, def’aten kayıtsız ve şartsız, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığına ödemeyi ve tazmin etmeyi, gayrikabili rücu olmak üzere kabul, beyan ve taahhüt ederim.

 Adı Soyadı :

 Tarih : …../…../……..

 T.C. Kimlik No :

 İmza :

 Borçlar Kanununun 16. Maddesi gereğince bu taahhütnameye atılmış bulunan imzanın / parmak izinin / el ile yapılmış işaret veya mührün sahibine ait olduğunu onaylarız.

 Aza Muhtar

 (Şahit) (Şahit)

 Adı Soyadı Adı Soyadı

 İmza İmza

|  |
| --- |
| GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ659 Sayılı KHK’nın 11/2 ve 3083 sayılı yasanın 6/7. Maddesi gereğince tanzim edilen**ZARAR-ZİYAN/GELİR KAYBI TUTANAĞI** |
| İnşaatın adı ve yeri |  | KÖYÜMEZRASI |  |
|  |  |
| Ürün Sahibinin TC noAdı Soyadı |  | Tapu Parsel NoTapu Miktarı m2 |  |
| Vekilin Adı Soyadı |  | Zarar Ziyanın/Gelir Kaybının Cinsi |  |
| Vekaletnamenin Tarihi ve Nosu |  | Zarar Ziyanın/Gelir Kaybının Miktarı m2 1 Da Fiyatı (TL) |  |
| Kiracının Adı Soyadı |  | Ev / Ağaç Tutarı (TL)Top. Ağaç Tutarı/Ağaç Adet1 Adet Ağaç Fiyatı |  |
| Kontratın Tarih ve Nosu |  | Toplam Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tutarı(TL) |  |
| İLİ |  | Feragat Miktarı Hissesi |  |
| İLÇESİ |  | Ödenecek Miktar  |  |

|  |
| --- |
| **EK: 3** |

 Yukarıda yazılı zarar-ziyan miktarı / yoksun kalınan kar mahallinde mal sahibi ve muhtar huzurunda tarafımızdan ölçülerek tespit edilmiştir.

Ürün Sahibi Muhtar Kom. Üyesi Kom. Üyesi Komisyon Başkanı

Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı

 İmza İmza İmza İmza İmza

Yukarıda zarar-ziyan/gelir kaybı fiyatı günlük rayiçler, resmi veriler ve emsal bedelleri göz önünde tutularak tarafımızdan takdir edilmiştir. Ayrıca Borçlar Kanunu’nun 16. Maddesi gereğince bu tutanağa atılmış bulunan imzaların / parmak izlerinin / el ile yapılmış işaretlerin veya mühürlerin sahibine ait olduğunu onaylarız.

 Kom. Üyesi Kom. Üyesi Komisyon Başkanı

 Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı

 İmza İmza İmza

Komisyonumuzca takdir edilen ………………. TL olan zarar – ziyan / yoksun kalınan kar bedelini kabul ediyorum. Ayrıca aynı zarar–ziyan/gelir kaybından dolayı başkaca herhangi bir bedel talep etmeyeceğimi ve fazlası için dava açmayacağımı kabul beyan ve taahhüt ediyorum.

 Ürün Sahibi

 Adı Soyadı

 OLUR İmza

 Adı Soyadı

 İl Müdürü

|  |
| --- |
| **EK: 4** |

**SULH ANLAŞMASI**

1. ………. Kısım Arazi Toplulaştırma alanında yapılan çalışmalar nedeni ile …………… İli , ………….. İlçesi , …………………………. Köyünde , ……………………… nolu parselde - Adet - yaşında ağaç ………………. M2 ev / tarlada ………………. ürünü, işin teknik gereği olarak zarar verilmeksizin yürütülmesinin mümkün olmaması nedeniyle zarar / yoksun kalınan kar mahrumiyeti verilmiş olup , meydana gelen zararda / yoksun kalınan kar mahrumiyetinde İdarenin kusuru bulunmayıp Zarar Ziyan/Gelir Kaybı Tespit Komisyonu tarafından takdir edilen zarar - ziyan / yoksun kalınan kar mahrumiyeti tutarı olan ………………………………….. TL’ nin zarar verilene / yoksun kalınan kar mahrumiyeti bulunana ödenmesinde hiçbir sakınca yoktur.

2. Takdir edilen toplam …………………. TL Zarar Ziyan/Gelir Kaybı bedelini kabul ediyorum.

3. Bu bedelin haricinde Zarar – Ziyan / yoksun kalınan kar mahrumiyeti bedeli olarak başka hiçbir hak ve alacağım yoktur.

Adı Soyadı :

T.C. Kimlik No :

İmza :

Yukarıda bulunan sulh anlaşmasını kabul eder , ayrıca Borçlar Kanunu’nun 16. Maddesi gereğince bu anlaşmaya atılmış bulunan imzanın / parmak izinin/ el ile yapılmış işaret veya mührün sahibine ait olduğunu onaylarız.

 Kom. Üyesi Kom. Üyesi Komisyon Başkanı

 Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı

 İmza İmza İmza

OLUR

……. / ….. / …….

Adı Soyadı

İl Müdürü

İmza

|  |
| --- |
| **EK: 5** |

|  |
| --- |
| **KUSURSUZLUK TUTANAĞI KROKİ** |
|  |
| Ada No | Parsel No | Yeri | Parseldeki Zarar Alanı | Ürün / Sabit Tesis Sahibi | Ürün Cinsi |
|  |  |  |  |  |  |
| Parselden Geçen Toplam Zarar Alanı |
|   |
| …………. Kısım Arazi Toplulaştırması sebebiyle yukarıda planı görünen ve ürün sahibi , miktar ve diğer vasıfları yazılı taşınmazda ekili , dikili bulunan mahsul , ağaçlar ( sabit tesis ) , faaliyetimizi hasat mevsimi sonuna kadar tehir etmeye imkan olmadığından tahrip edilmiş / ekilemeyen ürün nedeniyle kar mahrumiyetine sebebiyet verilmiştir. Meydana gelen tahribatın / kar mahrumiyetinin tamamen yapılan işin teknik icabı olduğuna bunda hiçbir şahsın ihmal kusurunun bulunmadığına ve söz konusu arazinin kamulaştırmaya tabii olmadığına dair tutanaktır. ……. / ……. / …………. Kom. Üyesi Kom. Üyesi Komisyon Başkanı Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı İmza İmza İmza |

 **MUVAFAKATNAME EK: 6**

…………… İli …………… İlçesi ……………….. Köyü hudutları dahilinde …… nolu parselde bulunan …… Mahsulü ve ağaçlara / ev / mütemmim cüze ( sabit tesise )ait tasarruf hakkı ……………………………….. aittir. Bu nedenle aynı parselde ……. Kısım Arazi Toplulaştırma Projesi içerisinde , yapılan çalışmalardan dolayı anılan taşınmazda ……… etkili olduğu / ekilemediği , işin önem ve aciliyetine binaen elde olmayan nedenlerle arazideki çalışmalara başlandığı ve hiçbir şahsın kusuru olmadığı görülmüştür. Bahse konu parselde ekili olan / ekilemeyen ve çalışmalar nedeniyle zarar – yoksun kalınan kar mahremiyetine uğrayan alan ………………. M2  ‘ dir .Meydana gelen zarar – ziyan bedelinin ………………….. ‘ e ödenmesine itirazımız olmayıp , Toplulaştırma çalışmaları tamamlanıp , yer teslimi yapılıncaya kadar zarar – ziyan / yoksun kalınan kar mahrumiyeti bedeli Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından ödenecek ve kanala giden arazi toplulaştırma sonucunda , kamu k kesinti payı yapıldıktan sonra arazisi verileceği , bu zarar –ziyan hususunda başkaca herhangi bir hak talebimiz bulunmamaktadır. Yapılacak inşaat çalışmalarına engel olunmayacaktır.

Bu bedelin tamamının …………………………………….. ‘ e ödenmesinde sakınca yoktur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **……….. Ürün Bedelinin Ödeneceği Hak Sahibi** |  | **Mal Sahibi** |
| Adı - Soyadı | İmzası |  | Adı - Soyadı | İmzası |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

 Yukarıda yazılı olan …………. Parsel maliki olan şahıs …………………………. Ve müştereklerinin imzaları kendisine ait olup , bu parsel üzerindeki ………….. ürün / kullanım hakkı ( tasarruf yetkisi ) ………………… ‘ e aittir. Ayrıca Borçlar Kanunu 16. Maddesi gereğince bu muvafakatnameye atılmış bulunan imzaların / parmak izlerinin / el ile yapılmış işaretlerin veya mühürlerin sahibine ait olduğunu onaylarız.

 Aza Aza Muhtar

 Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı

 İmza İmza İmza

**EK: 7**

**ZARAR ZİYAN/GELİR KAYBI BEDELİ HESAPLAMA YÖNTEMİ**

**TEK YILLIK TARLA ÜRÜNLERİNDE ZARAR-ZİYAN (ÜRÜN) BEDELİ**

Tek yıllık tarla ürünlerinde zarar-ziyan bedelinin hesaplanmasında, ürünün içinde bulunduğu gelişme dönemine uygun işlem yapılır. Buna göre genelde her tarla ürünü için **3 farklı dönem** (safha) tanımlanabilir. Bunlar; *ekim-dikim* safhası*, bakım* safhası ve *hasada yakın* safhadır. Her ürün için bu safhalar geçmiş tecrübelere dayanarak veya basit bir sorgulama ile belirlenebilir. Örneğin 81 ilde yetiştirilen bir ürün olarak buğdayı (kışlık ekim) dikkate alındığında, İç Anadolu koşullarında ekim safhası Ekim-Şubat ayları arası, bakım safhası Mart-Mayıs ayları arasında ve hasada yakın safha ise Haziran-Temmuz ayları arasındaki dönemler olacaktır (Şekil 1). Bu takvim dikkate alınarak, zarar ziyanın oluştuğu tarihe göre yapılacak hesaplamanın yöntemi netleşecektir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Ekim safhası*** | ***Bakım safhası*** | ***Hasada yakın safha*** |
| Ekim | Kasım | Aralık | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz |

*Şekil 1. Buğday ve Arpada Ürün Bedeli Hesaplamada Kullanılacak Takvim*

Buğday örneğinde ekim safhası; toprak hazırlığı ve tohumun ekimine kadar olan süreci kapsamaktadır. Buğday örneğinde tohum ekimi genelde Kasım ayında yapılmasına rağmen, safhanın Şubat sonuna kadar uzanmasının nedeni, Mart ayına kadar bakım işlemleri adına bir şey yapılmıyor olmasıdır.

Bakım safhası ise buğdayda gübreleme, ilaçlama ve varsa sulama işlemlerinin yapıldığı Mart-Mayıs dönemini kapsamaktadır.

Hasada yakın safha ise buğdayın bakım işlemlerinin bitişi ile birlikte Haziran ayı başında sapa kalkma ve başakların olgunlaşmaya başladığı dönemden hasada kadar ki süreçtir.

Yukarıda değinilen 3 farklı döneme göre, hesaplama metodolojisi ve kapsamı da farklılık gösterecektir. Diğer bir deyişle, ***araziye parseldeki ürünün hangi devresinde girildiği önem taşımaktadır.*** Örneğin ekim safhasında zarar-ziyan oluşmuşsa, toprak hazırlığı ve ekim işlemleri ile ilgili masraflara (işgücü, çekigücü, materyal masrafları) döner sermaye faizi (DSF), genel idare gideri (GİG) ve arazi kirası eklenip, zarar-ziyan bedeli bulunur.

Bakım safhasında toprak hazırlığı ve ekim işlemleri yanında gübreleme, ilaçlama ve sulama gibi bakım işlemleri de dahil edilerek masraflar toplanıp, bu toplam değere DSF, GİG ve arazi kirası eklenecektir.

Aslında ürünlere verilen zarar-ziyan bedeli, ürüne o aşamaya kadar yapılan masrafların toplamından ibarettir. Çünkü burada fiilen ürünün hasat edilmesi söz konusu olmadığından, net gelir üzerinden bir hesaplama yapmak doğru olmayacaktır. Ancak özellikle bakım döneminde oluşan zarar-ziyanın hesaplanmasında ürüne toprak hazırlığından bakım döneminin sonuna kadar yapılan bütün masraflar (hasat masrafları hariç) dikkate alındığından, ***hasada yakın safhada oluşan bir zarar-ziyanda*** da üretim maliyeti üzerinden yapılacak bir hesaplamada aynı zarar-ziyan bedelinin bulunması gibi bir durum ortaya çıkacaktır. Çünkü hasada yakın safhada ürüne başka bir masraf yapılmadığından, bakım safhasında hesaplanan bedelden farklı bir bedel bulmak söz konusu olmayacaktır. Oysa hasada yakın safhada üretici bakım safhasına göre daha uzun süre beklemiş olacak ve hasada çok az bir zaman kalacaktır. Hasada yakın safhada diğer dönemlere göre daha az bir süre kaldığından diğer safhalardan daha yüksek bir zarar-ziyan bedelini hesaplanması gerekecektir. Bunun için, bu safhada farklı bir yöntem ile hesap yapılır.

Hasada yakın safhada ise, hesaplama metodolojisi değişmektedir. Hasat zamanına gelmiş olan ürünlerde; ana ve yan ürünlerin pazar değerleri toplamından araziye girilmesi nedeniyle yapılmayacak olan masraflar çıkarılarak ürün net pazar değeri (***pazar değeri - tasarruf edilen masraflar***) hesaplanacaktır.

Özetle, arazi üzerinde bulunan henüz ekonomik olarak yararlanılamayacak durumdaki ürünlerin bedellerinin belirlenmesinde (ekim ve bakım safhalarında), ***üretim maliyetleri*** esas alınacaktır. Bu dönemde maliyet analizinde; fiilen yapılan değişen masraflar (sürüm, ekim, gübreleme, ilaçlama, sulama) ve hesaplanan sabit masrafların (kira, DSF, GİG) birlikte dikkate alınması gerekecektir. Buna göre, araziye girilinceye kadar ürüne yapılan bütün masraflar ve hesaplanan giderler toplamı, zarar–ziyan (ürün) bedelini verecektir.

Hasada yakın dönemde ise ürün bedelinin takdirinde brüt üretim veya pazar değerinin dikkate alınması gerekecektir.

**Soru: Ürünlere ilişkin fiilen yapılan masrafları nasıl belirleyeceğiz?**

Masrafları belirlemede, talimatta da belirtildiği üzere, halen İl, İlçe Müdürlükleri v.b. en az 3 kamu kurum ve kuruluşlarının resmi verilerinin kullanılması gerekmektedir.

Bunun yanında, zarar-ziyana konu olan parselin işletmecisi veya malikinden anketle alınacak verilerle de tespit edilen değerler karşılaştırılabilir. Parselin işletmecisi/malikinin abartılı cevap vermesi ihtimaline karşı da, aynı yöre veya köyde farklı kişilerden alınan cevaplar teyit edilebilir.

Buğdayda zarar-ziyan bedeline ilişkin sayısal bir örnek verelim: Çizelge 1’de buğdayda fiziki girdi kullanımı ve masrafları yer almaktadır. Söz konusu Çizelgede her bir safhaya ilişkin işlemler ayrı ayrı gösterilmiş, her bir satırda her bir işlem için sırasıyla işgücü, çekigücü ve materyal masrafları sıralanmıştır. Çizelgede en sağdaki sütun, satır toplamlarını vermektedir.

Bu çizelgedeki veriler kullanılarak, farklı safhalar için ayrı ayrı zarar-ziyan bedellerini hesaplamak mümkündür.

|  |
| --- |
| **Çizelge 1: Buğday Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Masraflar (TL/da)** |
| **Üretim İşlemleri** | **Kullanılan İşgücü ve Çekigücü** | **KullanılanEkipmanlar** | **Kullanılan Materyal** | **ToplamMasrafTutarı(TL)** |
| **İşgücü** | **Çekigücü** |
| **I.TOPRAK HAZIRLIĞI VE EKİM** | **Saat** | **Tutar** | **Saat** | **Tutar** |  | **Cinsi** | **(kg/adet)** | **Tutar** |
| a.Birinci sürüm | 0,36 | 1,80 | 0,36 | 9,00 | pulluk |   |   |   | 10,80 |
| b.İkinci sürüm | 0,20 | 1,00 | 0,20 | 6,00 | diskaro |   |   |   | 7,00 |
| c.Üçüncü sürüm | 0,16 | 0,80 | 0,16 | 4,00 | kazayağı |   |   |   | 4,80 |
| d.Dördüncü sürüm | 0,13 | 0,65 | 0,13 | 3,50 | kazayağı+tırmık |   |   |   | 4,15 |
| e.Ekim | 0,15 | 0,75 | 0,15 | 4,50 | mibzer | tohum | 25,00 | 25,00 | 30,25 |
| taban güb. | 20,00 | 26,00 | 26,00 |
| **II.BAKIM** |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| a.Gübreleme | 0,12 | 0,60 | 0,12 | 3,25 | gübre dağ. mak. | üst gübresi | 13,31 | 13,31 | 17,16 |
| b.Sulama | 2,00 | 10,00 | 2,00 | 12,00 | motopomp |   |   |   | 22,00 |
| c.İlaçlama | 0,10 | 0,50 | 0,10 | 3,00 | pülverizatör | zirai ilaç  | 0,20 | 1,60 | 5,10 |
| **III.HASAT** |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| a.Hasat-harman | 0,12 | 0,60 | 0,12 | 10,00 | biçerdöver |   |   |   | 10,60 |
| b.Balyalama | 0,25 | 1,25 | 0,25 | 18,00 | balya makinesi |   |   |   | 19,25 |
| c.Taşıma | 0,14 | 0,70 | 0,14 | 4,00 | römork |   |   |   | 4,70 |
| **IV.DÖNER SERMAYE FAİZİ** |   |   |   |   |   |   |   |   | 8,09 |
| **A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI** | **3,73** | **18,65** | **3,73** | **77,25** |  |  |  |  | **169,90** |
| a.Genel İdare Gideri (A x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | 5,10 |
| **B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI** |   |   |   |   |   |   |   |   | 5,10 |
| **C-ÜRETİM MASRAFLARI TOPLAMI(A+B)** |  | **.** |  |  |  |  |  |  | **175,00** |
| D.YAN ÜRÜN GELİRİ (250 kg x 0,30 TL/kg) |   |   |   |   |   |   |   |   | 75,00 |
| E-BUĞDAY ÜRETİMİ (kg/da) |   |   |  |   |   |   |   |   | 450,00 |
| F-BUĞDAY SATIŞ FİYATI (TL/kg) |   |   |   |   |   |   |   |   | 0,60 |

**BUĞDAYDA EKİM SAFHASI İÇİN DEKARA ZARAR-ZİYAN BEDELİNİN HESAPLANMASI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Üretim İşlemleri** | **Masraf****(TL/da)** |  |
| **I.TOPRAK HAZIRLIĞI VE EKİM** |
| a.Birinci sürüm | 10,80 |  |
| b.İkinci sürüm | 7,00 |  |
| c.Üçüncü sürüm | 4,80 |  |
| d.Dördüncü sürüm | 4,15 |  |
| e.Ekim (tohum) | 30,25 |  |
| (taban gübresi) | 26,00 |  |
|   |   |  |
|  | 83,00 | *Değişen masraflar toplamı* |
|  | 4,15 | *Döner sermaye faizi (değişen masrafların yarısı üzerinden % 10)* |
|  | 87,15 | *Ara toplam* |
|  | 2,61 | *Genel idare gideri (Ara toplam x %3)* |
|  | 100,00 | *Arazi kirası* |
|  | **189,76** | *Hesaplanan Ürün bedeli (Ekim safhası)* |

**BUĞDAYDA BAKIM SAFHASI İÇİN DEKARA ZARAR-ZİYAN BEDELİNİN HESAPLANMASI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Üretim İşlemleri** | **Masraf****(TL/da)** |  |
| **I.TOPRAK HAZIRLIĞI VE EKİM** |
| a.Birinci sürüm | 10,80 |  |
| b.İkinci sürüm | 7,00 |  |
| c.Üçüncü sürüm | 4,80 |  |
| d.Dördüncü sürüm | 4,15 |  |
| e.Ekim (tohum) | 30,25 |  |
| (taban gübresi) | 26,00 |  |
| **II.BAKIM** |  |  |
| a.Gübreleme | 17,16 |  |
| b.Sulama | 22,00 |  |
| c.İlaçlama | 5,10 |  |
|  |  |  |
|  | 127,26 | *Değişen masraflar toplamı* |
|  | 6,36 | *Döner sermaye faizi (değişen masrafların yarısı üzerinden % 10)* |
|  | 133,62 | *Ara toplam* |
|  | 4,01 | *Genel idare gideri (Ara toplam x %3)* |
|  | 100,00 | *Arazi kirası* |
|  | **237,63** | *Hesaplanan Ürün bedeli (Ekim safhası)* |

**BUĞDAYDA HASADA YAKIN SAFHA İÇİN DEKARA ZARAR-ZİYAN BEDELİNİN HESAPLANMASI**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ana ÜrünVerimi(kg/da) | Ana ÜrünSatış Fiyatı(TL/kg) | Yan ÜrünVerimi (Saman)(kg/da) | Yan ÜrünSatış Fiyatı(TL/kg) | Brüt ÜretimDeğeri(TL/da) | Tasarruf EdilenMasraflar Toplamı(TL/da) \* | Zarar-Ziyan Bedeli(TL/da) |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5=(1x2+3x4)** | **6** | **7=5-6** |
| 450 | 0,60 | 250 | 0,30 | 345,00 | 34,55 | 310,45 |

 (\*)Çizelge 1’de hasat-harman, balyalama ve taşıma masrafları toplamıdır.

*Örnek çözüm: Tapu alanı 70 dekar olan buğday ekili parselin 5,4 dekarında Nisan ayında zarar-ziyan oluştuğu saptanmışsa, parsel maliki/işletmecisine ödenmesi gereken toplam zarar ziyan bedelini Çizelge 1’deki verileri kullanarak hesaplayınız?*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dekara Zarar-Ziyan Bedeli(TL/da) | Zarar-ziyanın oluştuğu alan(da) | Toplam Ödenecek Zarar-ziyan Bedeli(TL) |
| **1** | **2** | **3=1x2** |
| 237,63 | 5,40 | 1.283,20 |
| **Çizelge 2: Silajlık Mısır Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Masraflar (TL/da)** |
| **Üretim İşlemleri** |  **Kullanılan İşgücü ve Çekigücü** | **KullanılanEkipmanlar** | **Kullanılan Materyal** | **ToplamMasrafTutarı(TL)** |
| **İşgücü** | **Çekigücü** |
| **I.TOPRAK HAZIRLIĞI** | **Saat** | **Tutar** | **Saat** | **Tutar** |  | **Cinsi** | **(kg/adet)** | **Tutar** |  |
| a.Birinci sürüm | 0,36 | 1,80 | 0,36 | 9,00 | pulluk |   |   |   | 10,80 |
| b.İkinci sürüm | 0,20 | 1,00 | 0,20 | 6,00 | pulluk |   |   |   | 7,00 |
| c.Üçüncü sürüm | 0,16 | 0,80 | 0,16 | 4,00 | kazayağı |   |   |   | 4,80 |
| d.Dördüncü sürüm | 0,13 | 0,65 | 0,13 | 3,50 | tırmık |   |   |   | 4,15 |
| e.Ekim | 0,15 | 0,75 | 0,15 | 4,50 | mibzer | tohum | 4,00 | 55,49 | 60,74 |
|  |  |  |  |  |  | taban güb. | 25,00 | 32,50 | 32,50 |
| **II.BAKIM** |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| a.Gübreleme | 0,12 | 0,60 | 0,12 | 3,25 | gübre dağ mak | üst gübresi | 39,50 | 39,50 | 43,35 |
| b.Çapalama | 30,00 | 90,00 |   |   | elle |   |   |   | 90,00 |
| c.Ara sürüm | 0,80 | 4,00 | 0,80 | 15,00 | çapa makinesi |   |   |   | 19,00 |
| d.Sulama | 6,00 | 30,00 |   |   | salma  | su ücreti |   | 60,00 | 90,00 |
| e.İlaçlama | 0,10 | 0,50 | 0,10 | 3,00 | pülverizatör | zirai ilaç  | 0,50 | 7,50 | 11,00 |
| **III.HASAT** |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| a.Hasat | 0,30 | 1,50 | 0,30 | 30,00 | silaj makinesi |   |   |   | 31,50 |
| b.Taşıma | 0,25 | 1,25 | 0,25 | 10,00 | römork |   |   |   | 11,25 |
| **IV.DÖNER SERMAYE FAİZİ** |   |   |   |   |   |   |   |   | 20,80 |
| **A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOP.** | **38,57** | **132,85** | **2,57** | **88,25** |  |  |  |  | **436,90** |
| a.Genel İdare Gideri (A x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | 13,11 |
| **B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI** |   |   |   |   |   |   |   |   | 13,11 |
| **C-ÜRETİM MAS. TOPLAMI(A+B)** |  |  |  |  |  |  |  |  | **450,00** |
| D.YAN ÜRÜN GELİRİ |   |   |   |   |   |   |   |   | 0,00 |
| E- S.MISIR VERİMİ (kg/da) |   |   |  |   |   |   |   |   | 5000,00 |
| F- S.MISIR SATIŞ FİYATI (TL/kg) |   |   |   |   |   |   |   |   | 0,15 |

**TEK YILLIK TARLA ÜRÜNLERİNDE GELİR KAYBI BEDELLERİ**

Toplulaştırma alanında zarar-ziyan oluşan yılı takip eden yılda, yapılan sulama kanalı vb. çalışma nedeniyle parsel maliki/işletmecisi arazisinin belli bir kısmında yetiştiricilik yapamayacaktır. Bu durumda, parsel maliki/işletmecisine gelir kaybı ödemesi söz konusu olacaktır. Bu gelir kaybının ödenmesinde öncelikle parselin kalanında hangi ürünün ekili olduğunun belirlenmesi gerekecektir. Burada iki durum ortaya çıkmaktadır.

1. Eğer parselin kalan kısmında gelir kaybının ödeneceği yıl bir **ürün ekili** ise, o ürünün yıllık ortalama net gelirine göre gelir kaybı hesaplanmalıdır.
2. Parsel, o yıl **ekilmemiş ise**, yöredeki yaygın münavebeye göre dekara yıllık ortalama net gelir hesaplanıp, gelir kaybı bulunmalıdır.

Bu amaçla öncelikle ilgili üründe veya münavebeye giren ürünlerde brüt üretim değerlerinin hesaplanması gerekecek, ardından arazi kirası hariç üretim masraflarının çıkartılması gerekecektir.

Tarım arazilerinde yaygın olarak yetiştirilen tek yıllık tarla ürünlerinde **brüt üretim değerlerinin** (BÜD) hesaplanmasında, çiftçi eline geçen (işletme avlusu) ürün fiyatları dikkate alınır. Parsel bazında toplanan fiziki ve parasal veriler analiz edilerek, tek yıllık tarla ürünlerinde BÜD ve üretim masrafları ile arazilerin net gelirleri (rantları) hesaplanır. Bu amaçla aşağıda verilen eşitlik (1), (2), (3) ve (4) kullanılmalıdır.

***BÜD (Ana Ürün)=Ortalama Verim (Kg/Da) x Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı (TL/Kg)*** (1)

***BÜD (Yan Ürün)=Ortalama Verim (Kg/Da) x Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı (TL/Kg)*** (2)

***Toplam BÜD = BÜD (Ana Ürün) + BÜD (Yan Ürün)***  (3)

***Net Gelir (Net Kira Geliri) = [(Toplam BÜD) – (Arazi Kirası Hariç Üretim Masrafları)]*** (4)

***ÜRÜN EKİLİ PARSELDE GELİR KAYBI HESABI***

Parselde örneğin buğday ekili olduğunu farzedelim. Üretici geçen yıl zarar-ziyana konu olan alan kadarını (sulama kanal, kanaletlerinin kapladığı alan) bu yıl ekememiş, kalan kısmına ise buğday ekmiş olsun. Buğdaya ilişkin fiziki girdi ve masraflar ile gelir unsurlarına ilişkin Çizelge 1’deki verileri toplamış olalım. Bu veriler kullanılarak, Çizelge 3’de dekara gelir kaybını bulmak mümkündür.

**Çizelge 3. Buğday Ekili Parselde Dekara Gelir Kaybının Hesaplanması**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ana ÜrünVerimi(kg/da) | Ana ÜrünSatış Fiyatı(TL/kg) | Yan Ürün (Saman)Verimi(kg/da) | Yan ÜrünSatış Fiyatı(TL/kg) | Brüt ÜretimDeğeri(TL/da) | ÜretimMasraflarıToplamı(TL/da) | Yıllık OrtalamaNet Gelir(TL/da) \* |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5=(1x2+3x4)** | **6** | **7=(5-6)** |
| 450 | 0,6 | 250 | 0,3 | 345 | 175,00 | 170,00 |

(\*)Aynı zamanda dekara gelir kaybını göstermektedir.

Parselin 4,72 dekarının toplulaştırma nedeniyle ekilemediği düşünüldüğünde, hesaplanacak tazminat bedeli Çizelge 4’deki gibi hesaplanacaktır.

**Çizelge 4.Ödenecek Gelir Kaybının Hesaplanması**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dekara Gelir Kaybı Bedeli(TL/da) \* | Gelir Kaybına Konu Olan Alan(da) | Ödenecek Gelir Kaybı Bedeli(TL) |
| **1** | **2** | **3=(1x2)** |
| 170,00 | 4,72 | 802,40 |

***PARSELİN KALANINDA ÜRÜN EKİLİ OLMADIĞI DURUMDA GELİR KAYBI HESABI***

Gelir kaybının oluştuğu iddia edilen parselin kalan kısmında incelemeye konu olan yıl ürün ekilmediği tespit edilmişse, bu durumda yöredeki yaygın münavebenin dikkate alınması gerekecektir.

Örnek olarak, bu parselin bulunduğu yörede en yaygın münavebenin buğday+silajlık mısır olduğunu tespit etmiş olalım. Bu durumda dekara gelir kaybının hesaplanması için söz konusu ürünlerde net gelirlerinin bulunup, ortalamasının alınması gerekir.

Çizelge 1 ve Çizelge 2’deki veriler kullanılarak, dekara yıllık ortalama net gelir diğer bir deyişle “gelir kaybı” Çizelge 5’deki gibi hesaplanacaktır.

**Çizelge 5. Yaygın Münavebe Sistemine Göre Dekara Gelir Kaybının Hesaplanması**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Münavebeye Giren Ürünler | Ana ÜrünVerimi(kg/da) | Ana ÜrünSatış Fiyatı(TL/kg) | YanÜrünVerimi(kg/da) | YanÜrünSatış Fiyatı(TL/kg) | Brüt ÜretimDeğeri(TL/da) | ÜretimMasraflarıToplamı(TL/da) | Net Gelir(TL/da)  | Yıllık OrtalamaNet Gelir \*(TL/da) |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5=(1x2+3x4)** | **6** | **7=(5-6)** | **8** |
| Buğday | 450 | 0,6 | 250 | 0,3 | 315,00 | 175,00 | 170,00 | 235,00 |
| S.Mısır | 5.000 | 0,15 | - | - | 750,00 | 450,00 | 300,00 |

 (\*)Aynı zamanda dekara gelir kaybını göstermektedir.

Parselin 3,66 dekarının toplulaştırma nedeniyle ekilemediği düşünüldüğünde, hesaplanacak tazminat bedeli Çizelge 6’daki gibi hesaplanacaktır.

**Çizelge 6.Ödenecek Gelir Kaybının Hesaplanması**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dekara Gelir Kaybı Bedeli(TL/da) \* | Gelir Kaybına Konu Olan Alan(da) | Ödenecek Gelir Kaybı Bedeli(TL) |
| **1** | **2** | **3=(1x2)** |
| 235,00 | 3,66 | 860,10 |

**NADASA BIRAKILMIŞ PARSELDE ZARAR-ZİYAN BEDELİ**

Kuru tarım alanlarında hububat yetiştirilen parsellerde arazi ürün ekilmediği yıl sürülerek nadasa bırakılmaktadır. Arazinin nadasa bırakıldığı yıl eğer araziye girilecek olursa, zarar-ziyan bedeli olarak hesaplanacak nadas yapma masrafı toplamı dikkate alınır. Bu değere DSF, GİG ve arazi kirası **eklenmez**. Çünkü bu yıl (nadasa bırakılan yıl) üretim yılı değildir. Bu nedenle, nadas için yapılan masraflar toplamı (1. sürüm eğer yapılmışsa ikinci sürüm bedeli de dahil) zarar-ziyan bedeli olarak alınır.

Nadasa bırakılmış yıl için nadas yapma masrafı üzerinden zarar-ziyan bedeli ödendiğinde, ertesi yıl gelir kaybı hesabı daha önce tek yıllık tarla ürünlerinde bahsedildiği gibi yapılır.

**YONCADA ZARAR-ZİYAN (ÜRÜN) BEDELİ**

Yonca çok yıllık bir tarla ürünü olup, her yıl ekilmemektedir. Bu bakımdan söz konusu üründe zarar-ziyan bedeli hesaplanırken, içinde bulunulan yıla göre değerlendirme yapılır. Zarar-ziyan hesabında öncelikle yoncada fiziki girdi kullanımı ve masrafların tespiti önem taşımaktadır. Bunun dışında yörede yoncada ortalama biçim sayısının muhakkak bilinmesi gerekir. Çünkü zarar-ziyana konu olan tarihte, malik/işletmecinin o yıl yoncada daha kaç biçim yapabileceğinin belirlenmesi önemlidir. Yoncada ortalama biçim sayısı dışında yapılan masraflar, Talimatta belirtildiği şekliyle toplanmalıdır. Masraflar, zarar-ziyana konu olan parselin maliki/işletmecisinden alınabileceği gibi yörede yonca yetiştiren diğer üreticilerden de alınarak kıyaslama yapılabilir. Çizelge 7’de yoncada fiziki girdi kullanımı ve masrafları örnek olarak gösterilmiştir.

|  |
| --- |
| **Çizelge 7: Üretim Döneminde Kuru Yonca Otunda Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler (TL)** |
| Üretim Dönemi (2.-7. yıllar)İşlemleri | Kullanılan İşgücü ve Çekigücü | KullanılanEkipmanlar | Kullanılan Materyal | MasrafTutarı(TL) |
| İşgücü | Çekigücü |
| **I.BAKIM (2-7.YIL)** | Saat | TL | Saat | TL |   | Cinsi | (kg/adet) | TL |
| a.Gübreleme | 0,30 | 1,50 |   |   | elle | k.gübre | 65,90 | 79,08 | 73,75 |
| b.Sulama | 15,00 | 75,00 |   |   | salma |  |  |  | 75,00 |
| **II.HASAT-HARMAN** |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| a.Hasat(biçme) | 1,00 | 5,00 | 1,00 | 30,00 | çayır biçme m. |  |  |  | 35,00 |
| b.Kurutma, yükleme | 2,00 | 10,00 |   |   | elle |  |  |  | 10,00 |
| c.Taşıma | 0,25 | 1,25 | 0,25 | 10,00 | römork |  |  |  | 11,25 |
| **A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI** | **18,55** | **92,75** | **1,25** | **40,00** |  |  |  |  | **205,00** |
| ORTALAMA BİÇİM SAYISI |  |  |  |  |  |  |  |  | 5,00 |
| YONCA (kuru) OTU ÜRETİMİ(kg/da) |   |   |   |   |   |   |   |   | 1.500,00 |
| YONCA (kuru) OTU SATIŞ FİYATI (TL/kg) |   |   |   |   |   |   |   |   | 0,50 |

Parselde ortalama biçim sayısı 5, zarar-ziyanın oluştuğu dönemde kalan biçim sayısı ise 3 olsun. Bu durumda Çizelge 7’deki verilerden faydalanarak, aşağıdaki Çizelgeyi oluşturmak mümkündür.

Yoncada, tek yıllık tarla ürünlerinden farklı olarak, sadece maliyet masraflarından yola çıkılarak bir hesap yapılamaz. Üç farklı durum ortaya çıkabilir[[1]](#footnote-1):

Bunlarda ilki, üretim döneminin ortasında belli bir biçim yaptıktan sonra kalan biçim sayısına göre zarar ziyan bedeli hesaplanmasıdır.

İkincisi, o yıl henüz yoncada hiç biçim yapılmadan zarar oluşmuş ise yonca üretimi için hesaplanacak yıllık ortalama net gelir üzerinden zarar-ziyan bedeli hesaplanmasıdır. Bu hesabın yapılmasında temel etken, zarar-ziyanın ve gelir kayıplarının yıllık olarak ödenmesi gereğidir. Normalde yonca söküldüğü yani zarar-ziyan oluştuğunda, kaç yıl daha tarlada duracağı dikkate alınarak, hesaplanacak yıllık ortalama net gelirlerin bugüne getirilmesi yöntemi dikkate alınır. Ancak toplulaştırma alanlarında zarar-ziyan ve gelir kayıplarının yıllık başvurulması ve ödenmesi söz konusu olduğundan, bu yöntem bu şarta göre farklılaştırılmıştır.

Üçüncü durum ise üretim döneminin sonunda, diğer bir deyişle yoncada bütün biçimlerin yapıldığı tarihten sonra (sonbahar sonu) araziye girilmesidir ki, zarar-ziyan bedeli hesaplanmaz. Ancak ertesi yıl gelir kaybı hesaplanır.

Aşağıdaki örnekteki gibi malik/işletmeci yoncada üretim döneminin ortasında zarar uğramışsa, bu durumda zararın oluştuğu tarihten sonra kalan biçim sayısı ile elde etmesi muhtemel verim ile ürün satış fiyatı çarpılır.

**Çizelge 8. Yoncada Dekara Zarar-Ziyan Bedelinin Hesaplanması**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kuru OtVerimi(kg/da) | Ortalama BiçimSayısı | Zarar-Ziyanın Oluştuğu Dönemde Kalan Biçim Sayısı | Kuru OtSatış Fiyatı(TL/kg) | Kalan Biçim Sayısına Göre Brüt Üretim Değeri(TL/da) | Kalan Biçim Sayısına Göre Tasarruf Edilen Masraflar \*(TL/da) | Kalan Biçim Sayısına Göre Zarar-Ziyan Bedeli(TL/da) |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5=(3/2)x1x4** | **6** | **7=(5-6)** |
| 1500 | 5 | 3 | 0,50 | 450,00 | 123,00 | 327,00 |

(\*)Çizelge 7’de beş kez biçime göre hesaplanan değişen masraflar, kalan biçim sayısına göre oranlandığında (3/5=%60) ortaya çıkan tutardır (205,00x0,60=123,00 TL).

Eğer zarar-ziyan o yıl malik/işletmeci hiç biçim yapmadan oluşmuşsa, bu durumda yoncada yıllık ortalama net gelir dikkate alınır. Bunun için Çizelge 7’de sıralanan veriler arasına değişen masraflar üzerinden hesaplanan Döner Sermaye Faizi’nin eklenmesi ve tekrardan GİG ve toplam üretim masraflarının hesaplanması gerekecektir. Yonca çok yıllık bir bitki olduğundan döner sermaye faizinin hesaplanmasında masrafların tamamı üzerinden % 10 oranı kullanılmalıdır.

(DSF = 205 \* 0,1 = 20,50 TL)

(Ara Toplam = 205 + 20,5 = 225,5)

(GİG = 225,5 \* 0,03 = 6,77)

(Üretim Masrafları Toplamı = 225,5 + 6,77 = 232,27)

(Brüt Üretim Değeri = 1500 \* 0,50 = 750 TL/da)

(Yıllık Ortalama Net Gelir = 750 - 232,27 = 517,73 TL/da)

**YONCADA GELİR KAYBI BEDELİ**

Yoncada zarar-ziyanın oluştuğu yıldan sonra malik/işletmeci gelir kaybı için başvurduğunda, gelir kaybı hesabında parselin kalanındaki yoncanın net geliri dikkate alınmaz. Bunun nedeni teorik olarak, zarar-ziyana konu olan müştemilat nedeniyle yonca ekmesi mümkün değildir. Ayrıca gelir kaybının tek bir yıl üzerinden ödenecek olması da etkendir. Bu nedenle, yörede yaygın münavebeye göre hesaplanacak yıllık ortalama net gelir (gelir kaybı) dikkate alınmalıdır. Bu hesaplama, tek yıllık tarla ürünlerinde gelir kaybı konusunda bahsedildiği gibidir.

**ÇAYIR ARAZİLERİNDE ZARAR-ZİYAN BEDELİ**

Çayır, bir arazi nev’i olup, çok yıllık bir üretim sürecine sahiptir. Bu nedenle, çayır arazilerine değer biçmede çayırdan elde edilen net gelir dikkate alınmaktadır. Zarar-ziyan hesabında ise ürün net Pazar değerine (Pazar değeri – tasarruf edilen masraflar) göre hesaplama yapılır. Çayırda biçim sayısı genelde bir veya en fazla ikidir. Yonca kadar çok biçim söz konusu değildir. Bu nedenle, biçim sayısı dikkate alınmadan çayırda elde edilecek kuru ot verimi, fiyatı ile çarpılıp brüt üretim değeri bulunur, bu değerden yapılmayan hasat-taşıma masrafları toplamı çıkartılır. Kalan değer, zarar-ziyan bedeli olarak ödenir. Buna ilişkin sayısal bir örnek Çizelge 9’daki verilere göre verilebilir.

|  |
| --- |
| **Çizelge 9: Çayır Arazilerinde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler (TL)** |
| Üretim İşlemleri | Kullanılan İşgücü ve Çekigücü | KullanılanEkipmanlar | Kullanılan Materyal | MasrafTutarı(TL) |
| İşgücü | Çekigücü |
| **I.BAKIM**  | Saat | TL | Saat | TL |   | Cinsi | (kg/adet) | TL |
| a.Gübreleme | 0,25 | 1,25 |   |   | elle | k.gübre | 15,00 | 18,00 | 19,25 |
| **II.HASAT-HARMAN** |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| a.Hasat(biçme) | 0,80 | 4,00 | 0,80 | 15,00 | çayır biçme m. |  |  |  | 19,00 |
| b.Kurutma, yükleme | 1,80 | 9,00 |   |   | elle |  |  |  | 9,00 |
| c.Taşıma | 0,15 | 0,75 | 0,15 | 7,50 | römork |  |  |  | 8,25 |
| **A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI** | **3,00** | **15,00** | **0,95** | **22,50** |  |  |  |  | **46,50** |
| ÇAYIR (kuru) OTU ÜRETİMİ (kg/da) |   |   |   |   |   |   |   |   | 600,00 |
| ÇAYIR (kuru) OTU SATIŞ FİYATI (TL/kg) |   |   |   |   |   |   |   |   | 0,50 |

Yukarıdaki Çizelgede çayır arazilerinde yapılan üretim işlemlerine göre belirlenen masraflar dikkate alınarak, çayır arazilerinde zarar-ziyan bedelleri Çizelge 10’daki gibi hesaplanır.

**Çizelge 10. Çayırda Dekara Zarar-Ziyan Bedelinin Hesaplanması**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Kuru OtVerimi(kg/da) | Kuru OtSatış Fiyatı(TL/kg) | Brüt Üretim Değeri(TL/da) | Tasarruf Edilen Masraflar \*(TL/da) | Zarar-Ziyan Bedeli(TL/da) |
| **1** | **4** | **5=(3/2)x1x4** | **6** | **7=(5-6)** |
| 600 | 0,50 | 300,00 | 36,25 | 263,75 |

 (\*)Çizelge 9’da yapılmayan hasat, kurutma-yükleme ve taşıma masrafları toplamıdır.

Yoncada olduğu gibi üretim döneminin sonunda (sonbahar sonu) çayır arazilerine girilmişse, zarar-ziyan bedeli hesaplanmaz ancak ertesi yıl gelir kaybı hesaplanır.

**ÇAYIR ARAZİLERİNDE GELİR KAYBI BEDELİ**

Yoncadan farklı olarak, ***çayır arazilerinde zarar-ziyandan sonraki yıl gelir kaybı hesabında çayır arazisinden elde edilecek net gelire göre bir hesaplama yapılır***. Oysa yoncada çok yıllık bir bitki olması ve insan eliyle ekilerek belli bir tesis dönemine sahip olmasından dolayı, ertesi yıl gelir kaybı hesabında tek yıllık düşünerek bir hesap yapılamaz. Ancak çayırda çok yıllık olmasına karşın, arazide bir tesis dönemine sahip olmamasından dolayı (suni çayırlar hariç), çayır arazisi net geliri dikkate alınır. Diğer taraftan, çayır arazileri tarla bitkileri üretimine de uygun değildir. Bu nedenle arazinin vasfı kolay kolay değişmez.

Ertesi yıl hesaplanacak gelir kaybında, brüt üretim değerinden üretim masrafları toplamı çıkartılır. Çizelge 9’daki verilere, döner sermaye faizi, genel idare gideri de eklenip, üretim masrafları bulunur.

(DSF = 46,50 \* 0,1 = 4,65 TL)

(Ara Toplam = 46,50 + 4,65 = 51,15)

(GİG = 51,15 \* 0,03 = 1,53)

(Üretim Masrafları Toplamı= 51,15 + 1,53 = 52,68)

(Brüt Üretim Değeri = 600 \* 0,50 = 300 TL)

(Yıllık Ortalama Net Gelir= 300 – 52,68 = 247,32 TL/da)

**ANIZDAN OT BİÇMEDE (HAROS) ZARAR-ZİYAN VE GELİR KAYBI BEDELLERİ**

Ülkemizin bazı yörelerinde (özellikle Kars ve Ağrı illeri ve çevresi) anızdaki otların biçimi ile malik/işletmeci belli bir tutarda gelir elde etmektedir. Anızdan ot biçme ile gelir elde edilen yörelerde araziye bu ot biçiminden önce girildiğinde zarar-ziyan bedeli hesaplanmalıdır. Çizelge 11’de örnek bir veri seti oluşturulmuş olsun.

|  |
| --- |
| **Çizelge 11: Anızdan Kuru Ot Üretiminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler (TL)** |
| Üretim İşlemleri | Kullanılan İşgücü ve Çekigücü | KullanılanEkipmanlar | Kullanılan Materyal | MasrafTutarı(TL) |
| İşgücü | Çekigücü |
| **I.BAKIM**  | Saat | TL | Saat | TL |   | Cinsi | (kg/adet) | TL |
| a.Gübreleme | 0,25 | 1,25 |   |   | elle | k.gübre | 10,00 | 12,00 | 13,25 |
| **II.HASAT-HARMAN** |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
| a.Hasat(biçme) | 0,70 | 3,50 | 0,80 | 12,00 | çayır biçme m. |  |  |  | 15,50 |
| b.Kurutma, yükleme | 1,60 | 8,00 |   |   | elle |  |  |  | 8,00 |
| c.Taşıma | 0,10 | 0,50 | 0,10 | 6,0 | römork |  |  |  | 6,50 |
| **A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI** | **3,00** | **15,00** | **0,95** | **22,50** |  |  |  |  | **43,25** |
| ÇAYIR (kuru) OTU ÜRETİMİ (kg/da) |   |   |   |   |   |   |   |   | 480,00 |
| ÇAYIR (kuru) OTU SATIŞ FİYATI (TL/kg) |   |   |   |   |   |   |   |   | 0,50 |

Yukarıdaki Çizelgede anızdan ot biçme ile gelir elde edilen arazilerde yapılan üretim işlemlerine göre belirlenen masraflar dikkate alınarak, zarar-ziyan bedelleri Çizelge 12’deki gibi hesaplanır.

**Çizelge 12. Anızdan Kuru Ot Elde Edilen Parsellerde Dekara Zarar-Ziyan Bedelinin Hesaplanması**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Kuru OtVerimi(kg/da) | Kuru OtSatış Fiyatı(TL/kg) | Brüt Üretim Değeri(TL/da) | Tasarruf Edilen Masraflar \*(TL/da) | Zarar-Ziyan Bedeli(TL/da) |
| **1** | **4** | **5=(3/2)x1x4** | **6** | **7=(5-6)** |
| 480 | 0,50 | 240,00 | 30,00 | 210,00 |

 (\*)Çizelge 11’de yapılmayan hasat, kurutma-yükleme ve taşıma masrafları toplamıdır.

Araziye anızın biçiminden sonra girildi ise herhangi bir rakam hesaplanmaz. Ancak ertesi yıl gelir kaybı hesaplanır. Gelir kaybı hesaplanırken, yaygın münavebeye göre değil, anızdan ot biçmek suretiyle elde edilecek net gelire göre hesap yapılır. Çünkü bu araziden tarla tarımına göre değil, anıza bırakılmak suretiyle yetişen otun biçilmesi ile gelir elde edilmektedir.

Ertesi yıl hesaplanacak gelir kaybında, brüt üretim değerinden üretim masrafları toplamı çıkartılır. Çizelge 11’deki verilere, döner sermaye faizi, genel idare gideri de eklenip, üretim masrafları bulunur.

(DSF = 43,25 \* 0,1 = 4,33 TL)

(Ara Toplam = 43,25 + 4,33 = 47,58)

(GİG = 47,58 \* 0,03 = 1,43)

(Üretim Masrafları Toplamı= 47,58 + 1,43 = 49,01)

(Brüt Üretim Değeri = 480 \* 0,50 = 240 TL)

(Yıllık Ortalama Net Gelir= 240 – 49,01 = 190,99 TL/da)

**MEYVESİZ AĞAÇLIKLARDA (KAVAKLIK) ZARAR-ZİYAN BEDELİ**

Kavaklıklarda ekonomik idare süresi genelde 10-12 yıl arasında olup, uygulamada genelde 10 yıl dikkate alınarak hesaplama yapılmaktadır. Kavak ağacının yaşı ve çapına göre bir değerlendirme yapılır. Burada da farklı durumlara göre değerlendirme yapılır. Bunlar;

1. Kavak ağacı 10 yaşından büyük ve yerden 130 cm yüksekliğindeki çapı 30 cm’den geniş ise zarar-ziyan bedeli (eğer enkaz (kerestesi) malik/işletmeciye kalmış ise) hesaplanmaz.
2. Kavak ağacı 10 yaşından büyük olmasına rağmen, enkazı işletmeciye verilmemiş veya değerlendirilemeyecek durumda bırakılmış ise bu durumda kereste bedeli üzerinden zarar-ziyan bedeli hesaplanır. Odun değeri varsa, hesaplanacak değerden düşülür.
3. Kavak ağacı 10 yaşından küçük veya yerden 130 cm yüksekliğindeki çapı 30 cm’den az ise bu durumda tesis masrafları üzerinden bir hesaplama yapılır.

***TESİS MASRAFLARI ÜZERİNDEN YAPILAN ZARAR-ZİYAN HESABI***

Konunun daha iyi anlaşılması için bir kavaklık için tesis dönemi yapılan masrafların özetlendiği Çizelge 13’e bakalım. Çizelgede tesis döneminin her yılında yapılan masraflar detaylı olarak belirtilmiş ve yıllar itibariyle toplamları verilmiştir.

|  |
| --- |
|  **Çizelge 13. Kavaklık Arazilerin Tesis Döneminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler (TL)** |
| Tesis İşlemleri | Kullanılan İşgücü ve Çekigücü | KullanılanEkipmanlar | Kullanılan Materyal | **MasraflarToplamıTL** |
|  İşgücü  |  Çekigücü  | Cinsi | Miktarı | Tutarı |
| Saat | TL | Saat | TL |   | (kg/adet) | TL |
| **TOPRAK HAZIRLIĞI (1.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Derin sürüm | 0,50 | 2,50 | 0,50 | 18,00 | pulluk |   |   |   | **20,50** |
| b.ikileme | 0,27 | 1,35 | 0,27 | 10,00 | pulluk |   |   |   | **11,35** |
| c.Dikim yeri işaretleme | 1,00 | 5,00 |   |   | elle |   |   |   | **5,00** |
| d.Çukur Açma | 10,00 | 50,00 |   |   | elle |   |   |   | **50,00** |
| e.Dikim | 9,00 | 45,00 |   |   | elle | fidan | 10,00 | 200,00 | **245,00** |
| f.Gübreleme | 0,50 | 2,50 |   |   | elle |   |   |   | **2,50** |
| g.Sulama | 12,00 | 60,00 |   |   |   |   |   |   | **60,00** |
| A-Değişken Masraflar Top.(1.yıl) | **33,27** | **166,35** | **0,77** | **28,00** |   |   |   |   | **394,35** |
| a.Genel İdare Gideri(A x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **11,83** |
| B-Sabit Masraflar Top.(1.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **11,83** |
| C-Tesis Masrafları Top.(A+B)(1.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **406,18** |
| **BAKIM (2.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Kuru Fidan Yenileme | 1,00 | 5,00 |   |   | elle | fidan | 8,00 | 16,00 | **21,00** |
| b.Arasürüm | 0,70 | 3,50 | 0,70 | 20,00 | kazayağı |   |   |   | **23,50** |
| c.Çapalama | 6,00 | 30,00 |   |   | elle |   |   |   | **30,00** |
| d.Gübreleme | 0,60 | 3,00 |   |   | elle | k.gübreler | 40,00 | 48,00 | **51,00** |
| e.Sulama | 14,00 | 70,00 |   |   |   |   |   |   | **70,00** |
| D-Değişken Masraflar Top.(2.yıl) | **22,30** | **111,50** | **0,70** | **20,00** |   |   |   |   | **195,50** |
| a.Genel İdare Gideri(D x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **5,87** |
| E-Sabit Masraflar Top.(2.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **5,87** |
| F-Tesis Masrafları Top.(D+E)(2.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **201,37** |
| **BAKIM (3-9.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Sulama | 16,00 | 80,00 |   |   |   |   |   |   | **80,00** |
| b.Arasürüm | 0,80 | 4,00 | 0,80 | 22,00 | kazayağı |   |   |   | **26,00** |
| c.Çapalama | 7,50 | 37,50 |   |   | elle |   |   |   | **37,50** |
| d.Gübreleme | 0,65 | 3,25 |   |   | elle | k.gübreler | 50,00 | 60,00 | **63,25** |
| G-Değişken Masraflar Top.(3.-9.yıl) | **24,95** | **124,75** | **0,80** | **22,00** |   |   |   |   | **206,75** |
| a.Genel İdare Gideri(G x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **6,20** |
| H-Sabit Masraflar Top.(3.-9.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **6,20** |
| İ-Tesis Masrafları Top.(G+H)(3.-9.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **212,95** |
| **BAKIM (10.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Sulama | 16,00 | 80,00 |   |   |   |   |   |   | **80,00** |
| b.Çapalama | 7,50 | 37,50 |   |   | elle |   |   |   | **37,50** |
| c.Kesim | 3,00 | 15,00 | 3,00 | 100,00 | hızar |   |   |   | **115,00** |
| d.Taşıma | 2,00 | 10,00 | 2,00 | 450,00 | kamyon |   |   |   | **460,00** |
| G-Değişken Masraflar Top.(10.yıl) | **28,50** | **142,50** | **5,00** | **550,00** |   |   |   |   | **692,50** |
| a.Genel İdare Gideri(G x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **20,78** |
| H-Sabit Masraflar Top.(10.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **20,78** |
| İ-Tesis Masrafları Top.(G+H)(10.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **713,28** |
| DEKARA KERESTE VERİMİ (m3) |  |  |  |  |  |  |  |  | **40,00** |
| KERESTE SATIŞ FİYATI (TL/m3) |  |  |  |  |  |  |  |  | **250,00** |

Kavaklıkta her yıl yapılan masraflara arazi kirası eklenir. Arazi kirası eklenmiş değerler hesap yapılacak yıla kapitalizasyon oranı (örnekte % 6) ile indirgenerek toplanır. Örneğin 2 yaşındaki bir kavak ağacının birim değerini tespit ederken, birinci yıl yapılan masraflar ve arazi kirası toplam değeri, 1,06 ile çarpılarak 2.yılın sonuna getirilir (506,18 TL x 1,06)+301,37 = 837,92 TL/da). İkinci yıldaki masraf+arazi kirası toplam değeri ile toplanıp, çıkan değer dekardaki ağaç sayısına oranlandığında, 2 yaşlı bir kavak ağacının bedeli bulunmuş olur. (837,92/100=8,38 TL/adet) . Bu değer, eğer söz konusu kavak ağacının enkazı malikine bırakılmış ise aynı zamanda zarar-ziyan bedelidir. Aksi halde, bu bedele bir de odun değerinin hesaplanması gerekecektir.

**Çizelge 14. Tesis Dönemindeki Ağaçlar İçin Maliyeti Üzerinden Hesaplanan Birim Değerleri (f=0,06 için)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tesisin****yaşı** | **Yıla DüşenTesis Masrafları** | **AraziKirası** | **AraToplam** | **Yıllık Toplam Masraf****(indirgenmiş değerler)** | **Dekardaki Ortalama AğaçSayısı** | **Ağaç BaşınaDeğer** |
| **Yıl** | **TL/da** | **TL/da** | **TL/da** | **Kn=K0.qn** | **adet** | **TL** |
| **1** | 406,18 | 100,00 | 506,18 | 506,18 | 100 | **5,06** |
| **2** | 201,37 | 100,00 | 301,37 | 837,92 | 100 | **8,38** |
| **3** | 212,95 | 100,00 | 312,95 | 1201,14 | 100 | **12,01** |
| **4** | 212,95 | 100,00 | 312,95 | 1586,16 | 100 | **15,86** |
| **5** | 212,95 | 100,00 | 312,95 | 1994,29 | 100 | **19,94** |
| **6** | 212,95 | 100,00 | 312,95 | 2426,90 | 100 | **24,27** |
| **7** | 212,95 | 100,00 | 312,95 | 2885,46 | 100 | **28,85** |
| **8** | 212,95 | 100,00 | 312,95 | 3371,54 | 100 | **33,72** |

**Çizelge 15. Yıllık Toplam Masrafların Hesaplanış Şekli (f=0,06, q=1+f=1+0,06=1,06)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Yıllık ToplamMasraf(indirgenmiş değerler)** | **Yıllık ToplamMasraf(indirgenmiş değerler)** |
| **Kn=K0.qn** | **Kn=K0.qn** |
| 506,18 | 506,18 |
| 506,18x(1,06)1 + 301,37 | 837,92 |
| 506,18x(1,06)2 + 301,37x(1,06)1 + 312,95 | 1201,14 |
| 506,18x(1,06)3 + 301,37x(1,06)2 + 312,95x(1,06)1 + 312,95 | 1586,16 |
| 506,18x(1,06)4 + 301,37x(1,06)3 + 312,95x(1,06)2 + 312,95x(1,06)1 + 312,95 | 1994,29 |
| 506,18x(1,06)5 + 301,37x(1,06)4 + 312,95x(1,06)3 + 312,95x(1,06)2 + 312,95x(1,06)1 + 312,95 | 2426,90 |
| 506,18x(1,06)6 + 301,37x(1,06)5 + 312,95x(1,06)4 + 312,95x(1,06)3 + 312,95x(1,06)2 + 312,95x(1,06)1 + 312,95 | 2885,46 |
| 506,18x(1,06)7 + 301,37x(1,06)6 + 312,95x(1,06)5 + 312,95x(1,06)4 + 312,95x(1,06)3 + 312,95x(1,06)2 + 312,95x(1,06)1 + 312,95 | 3371,54 |

***KERESTE BEDELİ ÜZERİNDEN YAPILAN ZARAR-ZİYAN HESABI***

Henüz kerestesini alamadan zarar-ziyan oluşmuş ve malik/işletmecinin söz konusu kavak ağaçlarından ekonomik olarak yararlanması engellenmiş ise bu durumda kereste bedeli üzerinden bir hesaplama yapılır. Çizelge 13’deki veriler kullanılarak, Çizelge 16 hazırlanmıştır. Bir dekar kavaklıktan elde edilen kereste miktarı, satış fiyatı ile oranlandığında dekardan elde edilecek brüt üretim değeri hesaplanır. Brüt üretim değerinden malik/işletmecinin yapmadığı (hasat ile ilgili) masraflar tespit edilip çıkartılır. Bu masraflar kesim ve taşıma masraflarıdır. Bu iki masraf unsurunun toplamı, brüt üretim değerinden çıkartıldığında zarar-ziyan bedeli hesaplanır. Dekardaki ağaç sayısına oranlandığında ise ağaç başına zarar-ziyan bedeli bulunur.

**Çizelge 16. Kereste Bedeli Üzerinden Kavaklıklarda Zarar-Ziyan Bedelinin Hesaplanması**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| OrtalamaKereste Verimi(m3/da) | Kavak Kerestesi Satış Fiyatı(TL/m3) | Brüt Üretim Değeri(TL/da) | Tasarruf Edilen Masraflar \*(TL/da) | Dekara Zarar-ZiyanBedeli(TL/da) | Dekardaki Kavak Ağacı Sayısı(adet) | Ağaç BaşınaZarar-Ziyan Bedeli(TL/adet) |
| **1** | **2** | **3=(1x2)** | **4** | **5=(3-4)** | **6** | **7=(5/6)** |
| 40,00 | 250,00 | 10.000,00 | 575,00 | 9.425,00 | 100 | 94,25 |

(\*)Çizelge 13’de kesim ve taşıma masrafları (115+460) toplamından oluşmaktadır.

**MEYVESİZ AĞAÇLIKLARDA GELİR KAYBI BEDELİ**

Kavaklıklarda zarar-ziyanın oluştuğu yıldan sonra malik/işletmeci gelir kaybı için başvurduğunda, gelir kaybı hesabında yörede yaygın münavebeye göre hesaplanacak yıllık ortalama net gelir (gelir kaybı) dikkate alınmalıdır. Bu hesaplama, tek yıllık tarla ürünlerinde gelir kaybı konusunda bahsedildiği gibidir.

**MEYVE BAHÇELERİNDE ZARAR-ZİYAN VE GELİR KAYBI HESAPLARI**

Meyve bahçelerinde zarar-ziyan ve gelir kaybı hesaplamaları daha kompleks bir durum arzeder. Bu konuyu daha iyi kavrayabilmek için meyve bahçelerinde değer biçme konusunun tekrar edilmesinde fayda vardır.

**MEYVE BAHÇELERİNE DEĞER BİÇME**

Meyve bahçelerine değer biçmede öncelikle şunun çok iyi bilinmesi gerekir. Ancak **kapama meyve bahçesi** olarak tesis edilmiş parsellerden toplanan verilere göre değer biçme sağlıklı bir şekilde yapılabilir. Kapama meyve bahçesini tek türden en az 1000 m2 ve üzerinde tesis edilmiş plantasyon olarak tanımlıyoruz. Bir parselde tek tük ve farklı türdeki meyve ağaçları için değer biçmeye kalkışıldığında, çok hatalı sonuçlara ulaşma ihtimali de o kadar yüksektir.

Örneğin, tek tük ve farklı türdeki ağaçlar için bu parselin sahibinden bile olsa veri toplamak oldukça güçtür. Bu güçlükler:

* Öncelikle farklı ağaçların farklı bir tesis ve ekonomik ömür süreleri vardır.
* Parsel sahibi, hangi ağaca veya ağaçlara hangi işlemi ne kadar uyguladığı konusunda net cevap veremez.
* Tek tük ağaç üzerinden parsel sahibinin elde ettiği meyve verimini net olarak söyleme imkanı yoktur.
* Ürün aile ihtiyacına yönelik ise ürün satış fiyatını belirlemek de o kadar güç olacaktır.

Sonuçta, kapama meyve bahçesi olmadığı durumda parseldeki farklı türdeki ağaçları bir kabul edip «karışık meyve bahçesi» tabiri ile değer biçmeye kalkışmak çok yanlış olacaktır. Çünkü en başta her meyvenin farklı tesis ve ekonomik ömürleri bulunmaktadır. Karışık meyve bahçesi ifadesi ile yapılmak istenen değer biçme faaliyeti deyim yerindeyse elmalar ile armutları toplamaktan baka bir şey değildir.

Genellikle meyvelikler, sabit senelik gelir verecek biçimde tesis edilmemişlerdir. Hatta genel olarak, bir meyveliğin bütün ağaçları aynı zamanda dikilir ve aynı yaştadırlar. Bu durumda bağ, şeftalilik, elmalık, narenciye bahçesi vb. söz konusudur. Aynı yaşta meyve ağaçlarıyla kaplı arazilerin analitik yönteme göre değerinin biçilmesi aşağıda ayrıntılarıyla incelendiği üzere birçok özellikler göstermektedir.

***Aynı Yaşta Meyve Ağaçlarıyla Kaplı Bir Toprağa Analitik Değer Biçme***

Böyle bir meyvelikte toprak sermayesi, her ömrün sonunda aynı durumda olacaktır. Tarla bitkilerinde ömür bir yıl olduğu halde, meyvelerde ömür, uzun yılları kapsamaktadır.

Aynı yaşta meyve ağaçlarıyla kaplı bir toprağın analitik olarak değerini biçmede esas şudur: Önce, üretimle giderler arasındaki gelir-gider (bilanço) farkı, olumlu veya olumsuz olarak, her yıl için hesaplanır. Bu suretle bulunmuş olan gelir-gider farkları, kapitalizasyon oranıyla birlikte, meyveliğin ömrünün sonuna biriktirilir. Daha sonra da, “periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü”ne göre toprağın değeri bulunur.

Bu kapitalizasyon yönteminin uygulanabilmesi için, toprak üzerinde var olan ağaç sermayesinin sürekli olması; yani, her ekonomik ömür sonunda meyveliğin derhal yenilenmesi gereklidir.

Meyve bahçelerinde, bir ömür boyunca ondan elde edilen yıllık üretim ve ona yapılan yıllık giderler yıldan yıla değişmektedir. Üretim ve giderlerin değişmesine göre, bir meyve ağacının ömrünün şu dört döneme ayrılmış olduğu varsayılmaktadır; tesis, verim artış, normal verim ve verim azalış dönemleri

Şimdi kısaca bu dört dönemin, gelir ve giderler yönünden niteliklerini ayrı ayrı görelim:

**1.Tesis Dönemi:**

Bu dönemde üretim ya hiç yoktur veyahut çok az bir miktarda varsa bile giderleri karşılayacak düzeyde değildir. Bu dönemde yapılan giderlerden en önemlisi dikim gideridir. Bu dönemin süresi ve bu dönemde yapılan giderlerin miktarı, dikim durumuna ve toprağın yapısına vb. bağlıdır.

**2.Verim Artış Dönemi:**

Bu dönemde verim, meyve ağaçlarının yaşlarıyla orantılı olarak yıldan yıla artmaktadır. Giderlerin de aynı biçimde ağaçların yaşlarıyla ilgili olarak arttığı bilinmekle beraber, genelde normal verim dönemindeki giderler kadar olduğu kabul edilmektedir. Bu dönemde genel olarak gelir-gider farkının nasıl değiştiği hakkında kesin bir şey söylenemez. Zira durumdan duruma farklı olmaktadır.

**3.Normal Verim Dönemi:**

Bu dönemde yıllık verim ve giderler bütün yaşlar için aynıdır. Aynı olmasa da, aynı kabul edilir. Dolayısıyla aktif bilanço farkı da dönem süresince bütün yaşlarda sabit olmaktadır.

**4.Verim Azalış Dönemi:**

Bu dönemde verim, ağaçların yaşları arttıkça azalmakta, yıllık giderler ise sabit kalmaktadır. Dolayısıyla bu dönemde aktif gelir-gider farkı gittikçe eksilmektedir.

Bu dört dönemde, üretim ve giderlerin durumları bir grafikle şöyle gösterilebilir:

**Gelir/**

**Gider**

 GELİRLER

 GİDERLER

 0 I II III n **Y**IL

Her meyve ağacının doğal ömrü olduğu gibi, bir de ekonomik ömrü vardır. Ekonomik ömrü, doğal ömründen daha kısadır. Meyvelerin tesis süreleri de birbirinden farklılık göstermektedir. Tesis süresi muzda 1 yıl iken, antepfıstığında en az 9 yıl kabul edilir. En az ekonomik ömre sahip meyve şeftali olup, en uzun ekonomik ömre sahip meyve türü ise zeytindir. Zeytinin doğal ömrü 200 yılın üzerindedir. Ekonomik ömrünün ise 100 yılın üzerinde olduğu ifade edilse de, hesaplama yaparken 100 yıl gibi ortalama bir insan ömrü dikkate alınmaktadır. Çizelge 17’de Türkiye’de özellikle kamulaştırma çalışmalarında yaygın olarak meyveler için kullanılan ekonomik ömür, tesis süresi, verim artış, normal verim ve verim azalış dönemleri gösterilmiştir. Hesaplamalarda bir örnekliğin sağlanması açısından bu Çizelgedeki tesis ve ekonomik ömür sürelerinin dikkate alınması önerilmektedir.

Bir meyveliğin yıllık gelir ve giderleri, meyve ağaçlarının yaşlarıyla ilgili olarak değiştiğinden başka olumsuz iklim koşullarıyla da değişebilir. Yapılacak analitik değer biçmede bu değişimleri de göz önüne almak gerekir. O halde, olumsuz iklim koşullarıyla değişen üretim ve giderleri, iklim koşullarının etkisiz kaldığı ortalama sabit değerlerle değiştirmek gerekmektedir. Yani burada da, yıllık bitkilerde olduğu gibi, ortalamalar almak gerekir. Ancak, meyve ağaçları için, yıllık bitkilerde yapıldığı biçimde ortalamalar alınmak istendiğinde, şu büyük engelle karşılaşılır. Böyle bir ortalamada, yeter sayıda (6-10) yılların üretim ve gider ortalamalarını saptamak gerekecektir. Bu gelir ve giderler, artış ve azalış dönemlerinde, yıldan yıla da değişmektedir. O halde, bir meyve bahçesinin artış ve eksiliş dönemlerinin her yaşı için, aynı 6-10 üretim yılının ortalamasının alınması zorunlu olacaktır. Örneğin, 20 yıl ömrü olan bir şeftali, bahçesinin 5. yaşının (artış dönemi) üretiminin ortalamasını bulmak istesek ve ortalama için 8 üretim yılını alacak olsak, 8 ömür için 5. yaş üretimini bilmek gerekecektir. Yani, böyle bir ortalama için, aynı şeftali bahçesini 160 yıl inceleme gereği doğacaktır. Bu kadar uzun bir incelemeyi yapma olanaksızdır. Çünkü, bir meyve ağacının ömrü ne kadar kısa olursa olsun, yine de bu periyot, her zaman bir insan ömründen daha uzun olacaktır. Sonra, bu uzun periyot esnasında ağaçların prodüktivitelerinde değişiklikler meydana geleceği de kuşkusuzdur. Böyle bir değişiklik olursa, zaten yapmış olduğumuz ortalamanın değeri kalmayacaktır.

Görüldüğü gibi, üretim ve giderlerin ortalamasını, **zaman içerisinde** inceleme yaparak tespit olanaksızdır. 0 halde, **yer (mekan) içerisinde** incelemeye başvurulabilir. Yer içerisinde inceleme şu biçimde yapılabilir. Değeri biçilen meyve ağaçlarının bulunduğu bölgede, aynı yaşta ve aynı yapıdaki toprak üzerinde bulunan meyve ağaçlarının gerçek üretim ve giderleri bulunur.

Önceki örneği göz önüne alırsak; demek ki, her 20 yılda bir, aynı toprak parçası üzerinde 5. yaşta sağlanılacak verimi saptama yerine, aynı bölgede bulunan ve verimi etkileyen bütün nitelikler yönünden birbirinin aynı olan toprak parçaları üzerinde bulunan 5 yaşındaki ağaçların verimi saptanır.

**Çizelge 17: Türkiye’de Yetiştirilen Meyvelerde Ekonomik Ömür ve Tesis Süreleri**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Meyve türü | EkonomikÖmür | Tesissüresi | VerimAzalışDönemi | NormalVerimDönemi | VerimAzalışDönemi |
| Antepfıstığı | 80 | 9 | 10.-13. | 14.-76. | 77.-80. |
| Armut | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Avokado | 35 | 4 | 5.-8. | 9.-31. | 32.-35. |
| Ayva | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Badem | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Ceviz | 80 | 6 | 7.-9. | 10.-76. | 77.-80. |
| Dut | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Elma-çöğür | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Elma-yarı bodur | 35 | 3 | 4.-6. | 7.-31. | 32.-35. |
| Elma-tam bodur | 30 | 2 | 3.-5. | 6.-26. | 27.-30. |
| Erik | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Fındık | 50 | 3 | 4.-6. | 7.-46. | 47.-50. |
| Greyfurt | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| İğde | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| İncir | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Kayısı | 35 | 4 | 5.-8. | 9.-31. | 32.-35. |
| Kestane | 90 | 5 | 6.-9. | 10.-86. | 87.-90. |
| Kızılcık | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Kiraz | 30 | 4 | 5.-8. | 9.-26. | 27.-.30 |
| Kivi | 25 | 3 | 4.-6. | 7.-21. | 22.-25. |
| Limon | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Mandarin | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Muşmula | 30 | 4 | 5.-8. | 9.-26. | 27.-30. |
| Muz | 25 | 1 | 2.-5. | 6.-22. | 23.-25. |
| Nar | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Portakal | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Şeftali | 20 | 3 | 4.-6. | 7.-16. | 17.-20. |
| T. hurması | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Üzüm | 50 | 3 | 4.-6. | 7.-46. | 47.-50. |
| Vişne | 30 | 4 | 5.-8. | 9.-26. | 27.-30. |
| Yenidünya | 40 | 4 | 5.-8. | 9.-36. | 37.-40. |
| Zeytin | 100 | 6 | 7.-9. | 10.-96. | 97.-100. |

Meyve bahçelerinin her yaşı için bu biçimde çeşitli sayılar bulunabilirse, bunların aritmetik ortalamaları alınarak, her yaş için ortalama verim saptanabilir. Aynı işlem giderler için de yapılabilir.

Örneğin, bölgedeki 5 yaşındaki meyve bahçelerinin dekara üretimi

ile gösterilecek ve benzer 6 parsel alınacak olursa:

 dekara verim bulunur.

Fakat uygulamada, bu kadar fazla sayıyı elde etme imkanı her zaman bulunmayabilir.

Meyve bahçelerine değer biçmede ürün ve girdi fiyatlarının saptanmasında da birçok güçlüklerle karşılaşılır. Nitekim değeri biçilen toprağın sürekli olarak meyve ağaçlarıyla kaplı olacağı varsayılmıştı. O halde, bu fiyatları saptarken de, sürekli fiyatların, yani periyot boyunca geçerli olabilecek fiyatların alınması, teorik olarak doğru olan yoldur. Fakat uygulamada gelecek fiyatların alınması olanaksızdır. Bu bakımdan, ülkenin gümrük ve para politikaları, teknolojik durum, yiyecek alışkanlıkları, kalkınma planları ve hükümet programlarına göre ayarlanacak ortalama cari (aktüel) çiftlik avlusu fiyatlarının alınması, meyve bahçelerine analitik yönteme göre değer biçmede de geçerli bir yoldur.

|  |
| --- |
| **Çizelge 18: Şeftali Bahçelerinde Tesis Döneminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler (TL)** |
| Tesis İşlemleri | Kullanılan İşgücü ve Çekigücü | KullanılanEkipmanlar | Kullanılan Materyal | **Masraflar****Toplamı** |
|  İşgücü |  Çekigücü | Cinsi | Miktarı | Tutarı |
| Saat | TL | Saat | TL |   |   | (kg/adet) | TL | **TL** |
| **TOPRAK HAZIRLIĞI (1.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Derin sürüm | 1,60 | 8,00 | 1,60 | 18,00 | pulluk |   |   |   | **26,00** |
| b.ikileme | 0,80 | 4,00 | 0,80 | 9,00 | pulluk |   |   |   | **13,00** |
| c.Dikim yeri işaretleme | 1,20 | 6,00 |   |   | elle |   |   |   | **6,00** |
| d.Çukur Açma | 11,00 | 55,00 |   |   | elle |   |   |   | **55,00** |
| e.Dikim | 8,00 | 40,00 |   |   | elle | fidan | 52,00 | 468,00 | **508,00** |
| f.Gübreleme | 0,40 | 2,00 |   |   | elle | k.gübreler | 75,00 | 90,00 | **92,00** |
| g.Sulama | 12,00 | 60,00 | 12,00 | 80,00 | motopomp |   |   |   | **140,00** |
| A-Değişken Masraflar Top.(1.yıl) | **35,00** | **175,00** | **14,40** | **107,00** |   |   |   |   | **840,00** |
| a.Genel İdare Gideri(A x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **25,20** |
| B-Sabit Masraflar Top.(1.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **25,20** |
| C-Tesis Masrafları Top.(A+B)(1.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **865,20** |
| **BAKIM (2.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Kuru Fidan Yenileme | 1,00 | 5,00 |   |   | elle | fidan | 5,00 | 45,00 | **50,00** |
| b.Arasürüm | 1,20 | 6,00 | 1,20 | 15,00 | kazayağı |   |   |   | **21,00** |
| c.Tava Yapma | 7,00 | 35,00 |   |   | elle |   |   |   | **35,00** |
| d.Gübreleme | 0,50 | 2,50 |   |   | elle | k.gübreler | 90,00 | 108,00 | **110,50** |
| e.İlaçlama | 0,60 | 3,00 | 0,60 | 7,00 | pülverizatör | z.ilaç | 2,50 | 75,00 | **85,00** |
| f.Sulama | 15,00 | 75,00 | 15,00 | 90,00 | motopomp |   |   |   | **165,00** |
| D-Değişken Masraflar Top.(2.yıl) | **25,30** | **126,50** | **16,80** | **112,00** |   |   |   |   | **466,50** |
| a.Genel İdare Gideri(D x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **14,00** |
| E-Sabit Masraflar Top.(2.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **14,00** |
| F-Tesis Masrafları Top.(D+E)(2.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **480,50** |
| **BAKIM(3.yıl)** |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| a.Sulama | 18,00 | 90,00 | 18,00 | 115,00 | motopomp |   |   |   | **205,00** |
| b.Arasürüm | 1,60 | 8,00 | 1,60 | 21,00 | kazayağı |   |   |   | **29,00** |
| c.Tava yapma | 8,00 | 40,00 |   |   | elle |   |   |   | **40,00** |
| d.Gübreleme | 0,60 | 3,00 |   |   | elle | k.gübreler | 100,00 | 120,00 | **123,00** |
| e.İlaçlama | 0,75 | 3,75 | 0,75 | 12,00 | pülverizatör | z.ilaç | 3,00 | 90,00 | **105,75** |
| f.Çapalama | 10,00 | 50,00 |   |   | elle |   |   |   | **50,00** |
| G-Değişken Masraflar Top.(3.yıl) | **38,95** | **194,75** | **20,35** | **148,00** |   |   |   |   | **552,75** |
| a.Genel İdare Gideri(G x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | **16,58** |
| H-Sabit Masraflar Top.(3.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **16,58** |
| İ-Tesis Masrafları Top.(G+H)(3.yıl) |   |   |   |   |   |   |   |   | **569,33** |

**Çizelge 19: Şeftali Bahçelerinin Normal Verim Döneminde Dekara Fiziki Girdi Kullanımı ve Maliyetler (TL)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Üretim İşlemleri** |  **Kullanılan İşgücü ve Çekigücü** | **KullanılanEkipmanlar** | **Kullanılan Materyal** | **ToplamMasrafTutarı(TL)** |
| **İşgücü** | **Çekigücü** |
| **I.BAKIM** | **Saat** | **Tutar** | **Saat** | **Tutar** |  | **Cinsi** | **(kg/adet)** | **Tutar** |
| a.Arasürüm | 1,90 | 9,50 | 1,90 | 24,00 | kazayağı |  |  |  | 33,50  |
| b.Tava yapma | 9,50 | 47,50 |   |   | elle |   |   |   | 47,50 |
| c.Gübreleme | 0,80 | 4,00 |   |   | elle | k.gübre | 125,00 | 150,00 | 154,00 |
| d.İlaçlama | 1,20 | 6,00 | 1,20 | 15,00 | pülverizatör | z.ilaç | 4,00 | 120,00 | 141,00 |
| e.Çapalama | 12,00 | 60,00 |   |   | elle |   |   |   | 60,00 |
| f.Sulama | 20,00 | 100,00 | 20,00 | 145,00 |   |   |   |   | 245,00 |
| g.Budama | 20,00 | 100,00 |   |   | elle |   |   |   | 100,00 |
| **II.HASAT** |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| a.Hasat | 36,00 | 180,00 |   |   | elle |   |   |   | 180,00 |
| b.Tasnif-Kasalama | 4,50 | 22,50 |   |   | elle |   |   |   | 22,50 |
| c.Pazara taşıma | 0,40 | 2,00 | 0,40 | 10,00 | römork |   |   |   | 12,00 |
| **III.DÖNER SERMAYE FAİZİ** |   |   |   |   |   |   |   |   | 99,55 |
| **A-DEĞİŞKEN MASRAFLAR TOPLAMI** | **106,30** | **531,50** | **23,50** | **194,00** |  |  |  |  | **1095,05** |
| a.Genel İdare Gideri (A x %3) |   |   |   |   |   |   |   |   | 32,85 |
| **B-SABİT MASRAFLAR TOPLAMI** |   |   |   |   |   |   |   |   | 32,85 |
| **C-ÜRETİM MASRAFLARI TOPLAMI(A+B)** |  |  |  |  |  |  |  |  | **1127,90** |
| **Çizelge 20: Şeftali Bahçelerinin Yıllar İtibariyle Hesaplanan Rantlar** |
| **Dönemler** | **Yaş** | **Verim** | **ToplamAğaçSayısı** | **OrtalamaÜrün Fiyatı** | **BrütÜretimDeğeri** | **TesisveÜretimMasrafı** | **Rant****(BÜD-Masraflar)Ri** |
| **ağaçbaşına** | **toplam** |
| **kg** | **kg** | **adet** | **TL/kg** | **TL** | **TL** | **TL** |
| **Tesis** | **1** |   |   | 52 |   |   | 865,20 | -865,20 |
| **2** |   |   | 52 |   |   | 480,50 | -480,50 |
| **3** |   |   | 52 |   |   | 569,33 | -569,33 |
| **Verim Artış** | **4** | 10,58 | 550,00 | 52 | 1,00 | 550,00 | 1.127,90 | -577,90 |
| **5** | 21,15 | 1.100,00 | 52 | 1,00 | 1.100,00 | 1.127,90 | -27,90 |
| **6** | 31,73 | 1.650,00 | 52 | 1,00 | 1.650,00 | 1.127,90 | 522,10 |
| **Normal Verim** | **7-16** | 42,31 | 2.200,00 | 52 | 1,00 | 2.200,00 | 1.127,90 | 1.072,10 |
| **Verim Azalış** | **17** | 40,19 | 2.090,00 | 52 | 1,00 | 2.090,00 | 1.127,90 | 962,10 |
| **18** | 38,08 | 1.980,00 | 52 | 1,00 | 1.980,00 | 1.127,90 | 852,10 |
| **19** | 35,96 | 1.870,00 | 52 | 1,00 | 1.870,00 | 1.127,90 | 742,10 |
| **20** | 33,85 | 1.760,00 | 52 | 1,00 | 1.760,00 | 1.127,90 | 632,10 |

Şeftali bahçesi tesis edilmiş arazilerde, yıllara göre hesaplanan brüt üretim değerlerinden, ilgili yıllarda yapılan tesis ve üretim masrafları çıkarılarak yaşlara göre elde edilen ortalama rantlar hesaplanmıştır. Şeftali bahçelerinde yaşlara göre belirlenen rantlar, bileşik faiz formülleri ile ekonomik ömrün sonuna faizleri ile birlikte toplanır, bu toplama sabit periyodik arazi rantı adı verilir[[2]](#footnote-2). Sürekli plantasyonlar için saptanan sabit periyodik arazi rantı, aşağıda verilen eşitlik (5) kullanılarak kapitalize edilir ve söz konusu plantasyonun çıplak toprak değeri hesaplanır:

 ***(5)***

Eşitlik (5)’de tanımlanan D0: meyve bahçesinin çıplak toprak değeri, ∑(R): meyve bahçelerinde yıllara göre hesaplanan gelir-gider farklarının faizleri ile birlikte ekonomik ömrün sonundaki toplamı, n: meyve bahçesinin ekonomik ömrü ve q= 1+f olup, f: kapitalizasyon oranını göstermektedir.

Buna göre; Eşitlik 5’te pay kısmında yer alan ifadeyi önce hesaplayalım.

∑R=R1\*(1+f)n-1+R2\*(1+f)n-2+R3\*(1+f)n-3+R4\*(1+f)n-4+R5\*(1+f)n-5+ R6\*(1+f)n-6+ R7\*(1+f)n-7+ R8\*(1+f)n-8+ R9\*(1+f)n-9+

 R10\*(1+f)n-10+ R11\*(1+f)n-11+ R12\*(1+f)n-12+ R13\*(1+f)n-13+ R14\*(1+f)n-14+ R15\*(1+f)n-15+ R16\*(1+f)n-16+

 R17\*(1+f)n-17+ R18\*(1+f)n-18+ R19\*(1+f)n-19+ R20\*(1+f)n-20

∑R=R1\*qn-1+R2\*qn-2+R3\*qn-3+R4\*qn-4+R5\*qn-5+ R6\*qn-6+ R7\*qn-7+ R8\*qn-8+ R9\*qn-9+R10\*qn-10+R11\*qn-11+R12\*qn-12+

 R13\*qn-13+R14\*qn-14+R15\*qn-15+R16\*qn-16+R17\*qn-17+R18\*qn-18+R19\*qn-19+ R20\*qn-20

∑R=R1\*qn-1+R2\*qn-2+R3\*qn-3+R4\*qn-4+R5\*qn-5+R6\*qn-6+R7-16\*q16-7+1-1/f\*q20-16+R17\*qn-17+R18\*qn-18+R19\*qn-19+R20\*qn-20

∑R=R1\*(1,06)20-1+R2\*(1,06)20-2+R3\*(1,06)20-3+R4\*(1,06)20-4+R5\*(1,06)20-5+R6\*(1,06)20-6+

 R7-16\*(1,06)16-7+1 -1)/0,06\*(1,06)20-16+ R17\*(1,06)20-17+R18\*(1,06)20-18+R19\*(1,06)20-19+R20\*(1,06)20-20

∑R=R1\*(1,06)19+R2\*(1,06)18+R3\*(1,06)17+R4\*(1,06)16+R5\*(1,06)15+R6\*(1,06)14+R7-16\*(1,06)10+-1)/(0,06)\*(1,06)4+

 R17\*(1,06)3+R18\*(1,06)2+R19\*(1,06)1+R20\*(1,06)0

∑R= (-865,20)\*(1,06)19+(-480,50)\*(1,06)18+(-569,33)\*(1,06)17+(-577,90)\*(1,06)16+(-27,90)\*(1,06)15+

 522,10\*(1,06)14+1.072,10\*(1,06)10-1)/0,06\*(1,06)4+962,10\*(1,06)3+852,10\*(1,06)2+742,10\*(1,06)1+

 632,10\*(1,06)0

∑R= (-865,20)\*(3,0256)+(-480,50)\*(2,8543)+(-569,33)\*(2,6928)+(-577,90)\*(2,5404)+(-27,90)\*(2,3966)+

 522,10\*(2,2609)+1.072,10\*(13,1808)\*(1,2625)+962,10\*(1,1910)+852,10\*(1,1236)+742,10\*(1,06)+

 632,10\*(1,0)

∑R= - 2.617,75 - 1.371,49 -1.533,09 - 1.468,10 - 66,87 + 1.180,42 + 17.840,56 + 1.145,86 + 957,42 + 786,63 +

 632,10

∑R= 15.485,69 TL

D0= 15485,69 / q20-1

D0= 15485,69 / 2,2071

D0= 7.016,30 TL/da

**Çıplak Toprak Değeri Hesaplamadan Yapılan Hiçbir Çözüm, Meyve Bahçesinin Doğru Değeri Değildir. Diğer bir deyişle, meyve bahçesinin değerini hesaplarken önce çıplak toprak değeri hesaplanmalıdır.**

Uygulamada genellikle belirli bir yaştaki sürekli plantasyonun değerinin takdir edilmesi sorunu ile karşılaşılmaktadır. Bu amaçla belirli bir t yaşındaki meyve bahçesinin değerinin saptanması gerekmektedir. İki farklı şekilde birbirine çok yakın değerlerin bulunduğu yöntemler uygulanır. Bunlar; geçmiş değerler yöntemi ile gelecek değerler yöntemidir. Burada yapılacak hesaplamalarda bir örnekliğin sağlanması açısından sadece bir yöntemin uygulanması önerilir. Bu açıdan geçmiş değerler yöntemine göre hesaplama yapılması dikkate alınmıştır.

Geçmiş değerler yöntemine göre, plantasyonun ekonomik ömrünün başındaki çıplak toprak değeri (D0), qt ile çarpılarak t yılına (değerlendirme tarihine) getirilmeli ve bu toplamdan sıfır yılından t yılına kadar olan dönemin rantlarının toplamı çıkarılmalıdır. Taşınmazın maliki sıfır yılından t yılına kadar olan rantları almış olduğu için, bu yaklaşım kullanılmaktadır. Buna göre t yılındaki bir sürekli plantasyonun değeri aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanır:

 ***(6)***

Eşitlik (6)’da; Dt: herhangi bir yaştaki meyve bahçesinin değerini göstermektedir.

Aşama aşama örneğimizdeki verileri kullanarak, 10 yaşındaki bir şeftali bahçesinin ağaç kaplı değerini bulalım. Önce çıplak toprak değeri ile q10 değerini çarpalım.

D0.q10=7.016,30\*(1,06)10

D0.q10=7.016,30\*1,7908

D0.q10=12.564,79

Bu değerden çıkartılacak değerler ise şu şekildedir:

t

∑R= R1\*(1+f)10-1+R2\*(1+f)10-2+R3\*(1+f)10-3+R4\*(1+f)10-4+R5\*(1+f)10-5+R6\*(1+f)10-6+R7\*(1+f)10-7+R8\*(1+f)10-8+

0 R9\*(1+f)10-9+R10\*(1+f)10-10

∑R=R1\*q10-1+R2\*q10-2+R3\*q10-3+R4\*q10-4+R5\*q10-5+ R6\*q10-6+ R7\*q10-7+ R8\*q10-8+ R9\*q10-9+R10\*q10-10

∑R=R1\*q10-1+R2\*q10-2+R3\*q10-3+R4\*q10-4+R5\*q10-5+R6\*q10-6+R7-10\*q10-7+1-1/f

∑R=R1\*(1,06)9+R2\*(1,06)8+R3\*(1,06)7+R4\*(1,06)6+R5\*(1,06)5+R6\*(1,06)4+R7-16\*(1,06)4-1)/(0,06)

∑R= (-865,20)\*(1,06)9+(-480,50)\*(1,06)8+(-569,33)\*(1,06)7+(-577,90)\*(1,06)6+(-27,90)\*(1,06)5+

 522,10\*(1,06)4+1.072,10\*(1,06)4-1)/0,06401 den çıkartılacak değerler ise şu şekildedir:ındaki bir şeftali bahçesinin ağaç kaplı değerini bulalım.toprak değeri hes

∑R= (-865,20)\*(1,6895)+(-480,50)\*(1,5938)+(-569,33)\*(1,5036)+(-577,90)\*(1,4185)+(-27,90)\*(1,3382)+

 522,10\*(1,2625)+1.072,10\*(4,3746)

∑R= -1.461,76 -765,82 -856,04 -819,75 -37,34 +659,15 + 4.690,01

∑R= 1.408,45



D10=12.564,79 – 1.408,45

D10=11.156,34 TL/da

10 yaşlı şeftali bahçesinin dekar değeri 11.156,34 TL olarak hesaplanır. Belirli bir yaştaki tek bir ağacın değerinin hesaplanmasında ise; D0 ile Dt arasındaki farkın dekardaki ortalama ağaç sayısına bölünmesi gerekmektedir.

***Birim Ağaç Değeri = (Dt -D0) / Dekardaki Ağaç Sayısı (7)***

Bu örnekte ağaç kaplı değer 11,156,34 TL/da, çıplak toprak değeri ise 7.016,30 TL/da olup, aradaki far dekardaki ağaç sayısı olan 52’ye oranlandığında 10 yaşlı bir adet şeftali ağacının değeri 79,62 TL olarak bulunmuş olur. Bu değer şeftali ağacının verimi üzerinden hesaplanan değeri olup, odun değeri bu değere dahil değildir. Eğer enkaz, malik/işletmeciye kalmıyorsa, odun değeri de hesaplanmalıdır.

***TESİS DÖNEMİNDEKİ AĞAÇLARA DEĞER BİÇME***

Tesis dönemindeki şeftali ağaçları için ise yapılan masraflar üzerinden bir hesaplama yapılarak değeri bulunabilir. Buna göre tesis döneminde hesaplanan yıllık masraflar arazi kirası eklenerek, her yıla ait toplam tesis masrafları tespit edilmiş olur. Her yıl için hesaplanan değerler, bir sonraki yıla kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınır. Yıllık toplam masraflar dekardaki ağaç sayısına oranlanarak, tesis dönemindeki ağaç değerleri bulunur. Bu örnekte 1 yaşındaki şeftali ağacının değeri 18,56 TL, 2 yaşındakinin 30,86 TL ve 3 yaşındakinin ise 45,56 TL’dir. 4 yaşta artık verim başladığı için gelir yöntemine göre değerinin hesaplanması gerekir.

**Çizelge 21. Tesis Dönemindeki Şeftali Ağaçları İçin Maliyeti Üzerinden Hesaplanan Birim Değerleri (f=0,06)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tesisin****yaşı** | **Yıla DüşenTesis Masrafları** | **AraziKirası** | **AraToplam** | **Yıllık ToplamMasraf(indirgenmiş değerler)** | **Dekardaki Ortalama AğaçSayısı** | **Ağaç BaşınaDeğer** |
| **Yıl** | **TL/da** | **TL/da** | **TL/da** | **Kn=K0.qn** | **adet** | **TL** |
| **1** | 865,20 | 100 | 965,20 | 965,20 | 52 | **18,56** |
| **2** | 480,50 | 100 | 580,50 | 1.603,61 | 52 | **30,84** |
| **3** | 569,33 | 100 | 669,33 | 2.369,16 | 52 | **45,56** |

**Çizelge 22. Yıllık Toplam Masrafların Hesaplanış Şekli (f=0,06, q=1+f=1+0,06=1,06)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Yıllık ToplamMasraf(indirgenmiş değerler)** | **Yıllık ToplamMasraf(indirgenmiş değerler)** |
| **Kn=K0.qn** | **Kn=K0.qn** |
| 965,20 | 965,20 |
| 965,20x(1,06)1 + 580,50 | 1.603,61 |
| 965,20x(1,06)2 + 580,50x(1,06)1 + 669,33 | 2.369,16 |

**MEYVE BAHÇELERİNDE ZARAR-ZİYAN BEDELİNİN HESAPLANMASI**

Meyve ağaçlarında zarar-ziyanın oluştuğu durumda, ağacın yaşına göre yapılacak uygulama değişiklik gösterecektir.

1. Meyve ağacı henüz tesis döneminde ise (verim vermiyorsa) zarar-ziyan bedeli, ağacın maliyet masraflarına göre hesaplanan değeridir (Çizelge 19’daki gibi)
2. Meyve ağacı verim döneminde ise (şeftalide 4 yaş ve üzeri) gelir yöntemine göre hesaplanan değerleri dikkate alınmalıdır.

Meyve bahçeleri veya meyve ağaçlarında zarar-ziyan olduğu durumda, diğer bir deyişle ağaçlar kökünden kesilip atıldığında, ağacın içinde bulunduğu yaşının değeri, zarar-ziyan bedelidir.

**MEYVE BAHÇELERİNDE GELİR KAYBI BEDELİNİN HESAPLANMASI**

Meyve bahçelerinde zarar-ziyanın oluştuğu yıldan sonra malik/işletmeci gelir kaybı için başvurduğunda, gelir kaybı hesabında yörede yaygın münavebeye göre hesaplanacak yıllık ortalama net gelir (gelir kaybı) dikkate alınmalıdır. Bu hesaplama, tek yıllık tarla ürünlerinde gelir kaybı konusunda bahsedildiği gibidir.

**YAPILARDA ZARAR-ZİYAN BEDELLERİ**

#### Bir tarım işletmesinin normal faaliyetleri için gerekli bütün yapılar (binalar), tarımsal yapı olarak kabul edilmektedir. Tarımsal yapılar özel olarak şunlardır.

#### a) Toprağı işleyen kimselerin işletmede oturdukları konutlar, (toprak sahibinin kentte oturduğu konutlar hariçtir),

#### b) Muhtelif ahır ve kümesler,

#### c) İşletmeden elde edilen ham ürünlerin koruma ve işlenmesiyle ilgili yapılar (ambar, mağaza, şaraphane, süthane, silo vb.),

#### d) İşletmeyle ilgili tarımsal alet ve makinelerin korunma ve tamiriyle ilgili yapılar (garaj, vb.).

#### Bir tarımsal yapıyı, bir tarım dışı yapıdan ayıran özellik, yapının inşaat kalitesi değildir. Bir yapının kullanılma amacı, o yapının tarımsal olup olmadığını anlatır. Bu bakımdan uzman, bir işletmede var olan yapıların hangilerinin tarımsal olduğunu, her durum için saptamak zorundadır.

Yapılarda verilen zarar-ziyanneticesinde yapı bir daha kullanılamaz hale geleceği için, yapılarda birim maliyetlerden hesaplanacak yaşına göre yıpranma payı düşülmüş değeri, aynı zamanda zarar-ziyan bedelidir. Öncelikle kullanım amacına göre yapı nitelikleri saptanmalı, yüzölçümü m2 ile ifade edilebilen yapı türlerinde (konut, dükkan, ahır, samanlık vb.) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın her yıl yayınladığı tebliğde yapı birim maliyetleri yer almaktadır. Bu birim değerler, 2012 yılı için sınıflar itibariyle aşağıdaki Çizelgedeki gibidir: Çizelgenin detayı her yıl Mart veya Nisan ayında Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe girmektedir.

**Çizelge 21: Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yayınladığı Tebliğe Göre 2012 Yılı Yapı Birim Maliyetleri**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **yapı sınıfı** | **grubu** | **yAPI tÜRÜ** | **bİRİM MALİYETİ****(tl/M2)** |
| 1.SINIF YAPILAR | a | Basit kümes ve tarım yapıları, Plastik seralar, Barakalar, Gölgelik ve Çardaklar | 80 |
| 1.SINIF YAPILAR | b | Cam seralar, Basit ağıl ve ahırlar, Su ve işyeri depoları | 140 |
| 2.SINIF YAPILAR | a | Ayaklı su depoları, Ankrajlı istinat duvarları, Kule ve Kayıkhaneler | 2225 |
| 2.SINIF YAPILAR | b | Tek katlı ofis, Dükkan ve basit atölyeler, Tarım ve sanayi yapıları (tek katlı prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler) | 305 |
| 2.SINIF YAPILAR | C | Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı), Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar) | 360 |
| 3.SINIF YAPILAR | a | Konut (4 kata kadar), Okul ve mahalle spor tesisleri, Ticari bürolar (3 kata kadar), Katlı garajlar, Soğuk hava depoları, Benzin istasyonları | 475 |
| 3.SINIF YAPILAR | b | Otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı), Entegre tarımsal endüstri yapıları, Belediye ve kamu binaları, Konutlar (asansörlü ve kaloriferli),  | 560 |
| 4.SINIF YAPILAR | a | İl düzeyinde hükümet konakları, Ticari bürolar (asansörlü, kaloriferli), İbadethaneler (1000 kişiye kadar), Apartman tipi konutlar, | 615 |
| 4.SINIF YAPILAR | b | İş merkezleri, Metro istasyonları, Banka binaları, Otel ve moteller (3 ve 4 yıldızlı), Stadyum, Otobüs terminalleri | 695 |
| 4.SINIF YAPILAR | c | Hastaneler (150 yatağa kadar), Büyük kütüphaneler, Bakanlık binaları, Yükseköğrenim yurtları, Arşiv binaları | 800 |
| 5.SINIF YAPILAR | a | Radyo-TV istasyonları, Büyükelçilik binaları, Üniversite kampüsleri, Orduevleri, Alışveriş kompleksleri | 1.015 |
| 5.SINIF YAPILAR | b | Kongre merkezleri, İbadethaneler (>1000 kişi), Havaalanları | 1.240 |
| 5.SINIF YAPILAR | c | Hastaneler (150 yatak üzeri kapasiteli), Otel ve tatil köyleri (5 yıldızlı),  | 1.400 |
| 5.SINIF YAPILAR | d | Opera, Tiyatro ve Bale yapıları, Konser salonları | 1.690 |

Zarar-ziyana konu olan yapının özellikleri itibariyle hangi yapı sınıfına girdiği tespit edilerek, yapının alanı ile birim maliyeti çarpılacak ve yaşına göre belirlenecek yıpranma oranı düşülerek değeri tespit edilecektir. Yıpranma oranları için ise Çizelge 22’deki değerler kullanılmalıdır. Söz konusu oranlar 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

**Çizelge 22. Yapılarda Yıpranma Oranları**

|  |
| --- |
| **YAPILARDA KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN TAKDİRİ VE UYGULAMA** |
| **Yapılarda Aşınma veya Amortisman Payları(2.12.1982 gün ve 17886 sayılı R.G.)** |
| **İnşaatın Nevi / Yaş Grubu** | **0-3** | **4--7** | **8--10** | **11--15** | **15-20** | **21-30** | **31-40** | **41-50** | **51-75** | **75 +** |
| **Çelik Karkas - Betonarme Karkas Binalar** | **4** | **6** | **10** | **15** | **20** | **25** | **32** | **40** | **50** | **60** |
| **Yığma Kargir / Yığma Yarı Kargir Binalar** | **6** | **8** | **12** | **18** | **25** | **32** | **40** | **50** | **60** | **70** |
| **Ahşap - Taş Duvarlı(Çamur Harçlı)****Gecekondu Tarz ve Vasfındaki Bina** | **8** | **12** | **18** | **25** | **32** | **40** | **50** | **60** | **70** | **80** |
| **Kerpiç ve Diğer Basit Binalar** | **10** | **17** | **25** | **35** | **45** | **55** | **65** | **76** | **85** | **95** |

Çizelge 23’te yüzölçümü m2 ile ifade edilebilen yapılar için hazırlanacak bir yapı değerleme formu örneği görülmektedir. Örnekte konut için yapılan hesaplama yer almaktadır. Çizelge 21’deki 3A yapı sınıfı kullanılarak, yine Çizelge 22’de yer alan 20 yaşlı yığma kargir binalarda %25 yıpranma oranı kullanılarak değer, (zarar-ziyan bedeli) hesaplanmıştır.

**Çizelge 23. Yapı Değerleme Formu Örneği**

|  |
| --- |
| **YAPI DEĞERLEME FORMU** |
| İLİ: |  X | resim |
| İLÇESİ: |  X |
| KÖYÜ/MAHALLESİ: |  X |
| ADA/PARSEL NO: |  X |
| YAPININ CİNSİ: | YIĞMA KARGİR |
| KULLANIM AMACI: | KONUT |
| ÖLÇÜLERİ: | 10 x 8,56 m |
| YAPI MALZEMESİ: | TUĞLA |
| YAŞI: | 20 |
| YIPRANMA ORANI: | 25% |
| NİTELİĞİ HAKKINDA AÇIKLAMA: Kiremit çatılı, sıvalı boyalı iyi durumdaki yapı. |
| BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞININ TEBLİĞİNE GÖRE: **III. SINIF YAPILAR**  A **GRUBU YAPILAR** . Okul ve mahalle spor tesisleri . Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz). Soğuk hava depoları. **Konutlar** (dört kata kadar- dört kat dahil - asansörsüz ve kalorifersiz). Benzin istasyonları. Küçük sanayi tesisleri ve bu gruptakilere benzer yapılar. |
| BİRİM MALİYETİ (TL/M2) | 475,00 |  |
| YAPI ALANI (M2): | 85,60 |
| ZARAR-ZİYANA KONU OLAN ALAN (M2) : | 85,60 |
| BİRİM FİYAT X YAPI ALANI | 40.660,00 |
| EKSİK İMALAT (oran) : | 0,00% |
| EKSİK İMALAT (TL) : | 0,00 |
| YIPRANMA PAYI: | 10.165,00 |
| ENKAZ ORANI (oran): | 0,00% |
| ENKAZ BEDELİ (TL): | 0,00 |
| **ZARAR-ZİYAN BEDELİ** | **30.495,00** |

Bazı müştemilatlara m2 üzerinden değer biçmek yanlış sonuçlara götürebilecektir. Örneğin keson kuyu için zeminde kapladığı alana göre bir maliyet hesaplamak, çok gülünç rakamların çıkmasına neden olacaktır. Bazı müştemilatların ise bir standardı bulunmayıp (örneğin bahçe ve istinat duvarları), hacim itibariyle değerlemenin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu tür müştemilatlar için yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 2012 yılı için açıkladığı İnşaat Birim Fiyatları içinde uygun olan pozların ve birim fiyatlarının kullanılması gerekmektedir. Silindirik taş duvarlı bir keson kuyuya değerleme yaparken, öncelikle kuyudan ne kadar bir toprağın kazılıp çıkartıldığı hesaplanmalı ve sonrasında ne kadar (hacimli) taş duvar örüldüğünün hesaplanması gerekecektir. Bu iki işleme ait pozlar ve birim fiyatları aşağıdaki gibidir:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| POZ NO | AÇIKLAMA | BİRİM | BİRİM FİYATI |
| 14.013/2 | El ile her derinlikte yumuşak ve sert toprakta geniş derin kazı yapılması | TL/m3 |  31,54 TL/m3 |
| 17.001 | Ocak taşı ile kuru duvar örülmesi | TL/m3 |  42,89 TL/m3 |

Bunun dışında bazı müştemilatlar için ise yeniden kullanılabilme durumu dikkate alınarak, sadece o müştemilatın mevcut yerinden sökülüp, başka bir yere taşınması(demonte-monte bedeli) masraflarının hesaplanması yeterli olabilmektedir. Bu tür müştemilatlara ilişkin sıklıkla rastlanılan metal giriş kapıları ve tel örgüler örnek verilebilir.

|  |
| --- |
| **Ek: 8** |

**ZARAR ZİYAN/ GELİR KAYBI RAPORU**

**I. GİRİŞ :**

Komisyon görevlendirme Olur ve yazısının tarih ve sayısı,

Zarar ziyana konu parsel için büroda yapılan altlık çalışmalar (Toplulaştırma alanı içinde olup olmadığı, Toplulaştırma OLUR tarihi v.b.)

Devlet Su işleri Genel Müdürlüğünden alınan kamulaştırma planlarıyla, kadastrodan alınan kadastro paftalarının net-cad ortamında çakıştırılmasına ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar ziyana konu parselde yer alan mahsul veya meyve ağacı/ağaçları için parselin bulunduğu alan/yöre veya bölge bazında, ortalama masraf kalem tutarları, ortalama verimleri (kg/da.-kg/ağaç), ortalama satış fiyatlarının (TL/kg.) tespitine yönelik ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından gerekli verilerin alınmasına ilişkin çalışmalar,

Yazılır.

**II. ARAZİ ÇALIŞMALARI :**

Zarar ziyana konu parsele gidilmesi için görevlendirilen aracın plakası, görevlendirilme tarihi, çıkış saati, varış saati ve dönüş saatleri,

Zarar ziyana konu parselde bulunan ürünün, aynı parsel için Çiftçi Kayıt Sisteminde beyan edilen ürünle karşılaştırmasının yapılmasına ilişkin çalışmalar,

Zarar ziyana konu parselin bulunduğu alana gidilerek, gerçekte böyle bir zararın olup olmadığının tespitine ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar verilen alanın yüzölçümü ile zarar verilen ürünün veya sabit tesisin cinsinin tespitine ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar ziyana konu parselde bulunan zarar ziyan görecek mahsulün veya meyve ağaçlarının, zarar ziyan öncesi ve sonrasında genel ve çeşitli açılardan, dijital ortamda fotoğraflarının ve videoların çekilmesine ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar ziyana konu meyve ağacı ise ağaç yaşlarının, ağaç sayılarının ziraat bilimi esasları çerçevesinde tespitine ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar ziyana konu parselin tapuda yer alan malikleri ve ürünü eken (zarar ziyana muhatap) çiftçiyle görüşülmesine ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar ziyana konu parselin adı geçen şahıs tarafından ekilip ekilmediğine ilişkin parselin bulunduğu köyün muhtar ve azalarıyla görüşülmesine ilişkin yapılan çalışmalar,

Zarar ziyan tutarının, işbu talimat ve ziraat bilimi kapsamında tespitine ilişkin yapılan çalışmalar,

Tüm bu hususların, talimat ekinde bulunan Tutanak ve diğer evraklara bağlanıp bağlanmadığı, tutanak ve evraklarda imza eksiği olup olmadığı,

Yazılır.

**II. SONUÇ :**

Zarar ziyan veya ürün gelir kaybına ilişkin tüm bilgi, belge, tutanak ve diğer evrakların temini ve tanzimlerinin, komisyon tarafından yapıldığı,

Ürünlerin yüzölçümleri, ağaçların sayıları, yaşları, kg. satış fiyatları, maliyet unsurları, dekara verimleri, zarar ziyan bedelleri veya ürün gelir kayıplarının, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan veriler dahilinde komisyonca hesaplandığı,

Hususları yazılır.

İşbu Rapor, aşağıda isim ve imzaları bulunanlarca müştereken hazırlanarak imza altına alınmıştır. …../….../……/ İl Adı.

…….. ……. ………

Komisyon Başkanı Kom. Üyesi Kom. Üyesi

(Ünvanı) (Ünvanı) (Ünvanı)

1. Çilek, enginar ve korungada da yoncadakine benzer bir yöntem izlenebilir. [↑](#footnote-ref-1)
2. Meyve bahçeleri ve bağlarda tesis, verim artışı ve verim eksilişi dönemlerinin rantları ***“ Kn=K0.qn ”*** formülü ve sabit verim döneminin rantları ise ***“ Sn= s.qn-1/f “*** formülü kullanılarak, tespit edilen kapitalizasyon oranları ile ekonomik ömrün sonuna toplanmıştır. Burada; ***K0***: ilgili yılın rantını, q=1+f, f: kapitalizasyon oranını, n: tesisin içinde bulunduğu yaş ile ekonomik ömrün sonu arasındaki süreyi (yıl), ***Kn*** ve ***Sn*** ise faizleri ile birlikte ekonomik ömrün sonuna biriktirilen rantların toplamını göstermektedir. *Detaylı bilgi için bakınız: Mülayim2001.* [↑](#footnote-ref-2)