

SARIMSAKLI BARAJI SULAMASI YENİLEME PROJESİ ARAZİ PİYASASI ARAŞTIRMASI İŞİ TEKNİK ŞARTNAMESİ

1-) İşin Konusu

İşin konusunu;

- a) Sarımsaklı Barajı Sulaması sahasında yer alan arazilerde, uygulanan yaygın münavebenin, münavebeye giren ürünlere ait üretim maliyetlerinin, net gelirlerin analiz edilmesi, yörede geçerli ortalama kapitalizasyon oranı araştırılmasının yapılarak arazi cins ve nevelerine göre arazi birim değerlerinin hesaplanması,
- b) Yörede geçerli ortalama kapitalizasyon oranı araştırılmasının yapılırken; tarım arazisi olarak belirlenen taşınmazların sulanma durumunun (sulu – kuru), arazi yetenek sınıfının, yerleşim birimlerine, belediye ve mücavir saha sınırına, parsel konumu ve ana ve tali yollara uzaklığının, değerlerini etkileyebilecek olumlu ve olumsuz tüm özelliklerin tespit edilmesi,
- c) Münavebeye giren ürünlerin belirlenmesinde İlgili kurumlardan veri ve bilgilerin alınması ve proje sahası içerisinde üreticilerle görüşülerek Bölgede uygulanan münavebe sisteminin belirlenerek ürün maliyet girdi ve çıktılarının bulunması.
- d) Proje sahası içerisinde yer alan köy/mahallelerde; Taşınmaz etütleriyle birlikte değerlemeye altlık olacak bilgi ve verilerin, köy/mahalle muhtarları ve üreticilerle (gayeli örnekleme metodu kullanılarak belirlenen) anket çalışması yapılarak satış fiyatlarının değerlendirilmesi.
- e) Bölgede emlak alım satımı yapan ofis, emlakçı vb. resmi ve gayriresmi kaynaklardan arazi veyahut arsa piyasasına yönelik güncel pazar değerlerinin, mülk edinim (alım-satım, harç ücreti, emlakçı danışman ücreti) masrafları dâhil tespit edilmesi ve piyasa analizlerinin yapılması oluşturmaktadır.
- f) Sarımsaklı Barajı Sulaması Yenileme Projesi Arazi Piyasası Araştırması İş projesinin tamamını kapsamakta olup köy/mah. bazında çalışılacaktır.
- g) Proje sahasında varsa; taşınmaz üzerindeki münferit meyveli – meyvesiz ağaçların veya kapama meyveliklerin yaş, sayı, cins ve tür tayinlerinin belirlenmesiyle periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyon formülüyle değerlerinin hesaplanması, yapılarda ise brüt inşaat alanlarının (ruhsatlı veya ruhsatsız) yapı sınıf, tür, kat adedi ve yaşının varsa eksik imalatın ve enkaz bedellerinin belirlenerek elde edilen fiziki ve mali verilerin hesaplanarak arazinin m² birim değerinin bulunması.

2-) Tanım ve Kısaltmalar

İşbu şartnamede geçen terimlerin ve kısaltmaların anlamları aşağıda gösterilmiştir:

2.1. Kadastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman var olan adayı,

2.2. Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseli,

2.3. Sulama Alanı: Devletçe sulamaya açılmış veya sulanması için yatırım çalışmaları devam eden alanları,

2.4. Tarım Arazisi: Orman ve mera arazisi, yerleşim alanı ve diğer amaçlarla kullanılan araziler hariç, fiilen tarımsal üretime ayrılmış veya boş bırakılmış I – VII. sınıflar arasındaki araziyi,

2.5. Sulu Arazi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı hâlihazırda sulanan araziyi,

2.6. Kuru Arazi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılanamadığı hâlihazırda sulanmayan araziyi,

2.7. Dikili Tarım Arazisi: Sulu, kuru tarım arazisi, çayır, mera ve orman arazisi dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan araziyi,

2.8. Tescil Harici Alan: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel suları,

2.9. Orman Arazisi: Tabii olarak veya emekle yetiştirilmiş, herhangi bir çeşit orman hasılatı veren ağaç ve ağaççık topluluğunu,

2.10. Arazi Nevi: Tarla arazisi (sulu ve kuru), meyve bahçesi, bağ, zeytinlik, çayır arazisi ve meyvesiz ağaçlıklarla kaplı toprak parçasını,

2.11. Arazi Topografyası: İklimin özellikle yağışın etkilerini hızlandıran veya yavaşlatan arazi şekillerini içeren, arazinin düz, hafif dalgalı ve dağlık biçimleri,

2.12. Kamulaştırma Değeri (KD): Tarım arazilerinin nevi, üretim biçimi ve topografyası dikkate alınarak arazinin yıllık ortalama net gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi ile (çok yıllıklarda periyodik gelirlerinin kapitalizasyonu) hesaplanacak arazi değerini, arsalarda ise kamulaştırma tarihinden önce özel amacı olmayan emsal satış değerleri dikkate alınarak elde edilecek arazi pazar değerlerini,

2.13. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi: Arazilerde, yıllık ortalama net gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesi veya gelecek yıllarda araziden elde edilebilecek net gelirlerin yürürlükteki kapitalizasyon oranına göre, bugüne biriktirilmesi esasına dayanan gelirlerin kapitalizasyonu yöntemini,

2.14. Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (R): Net gelir, arazi rantı, yıllık ortalama net gelir veya arazinin payına düşen net gelir; eş anlamlı olup, gayrisafi hâsıla veya gayrisafi üretim değerinden arazi kirası hariç üretim masraflarının çıkartılması ile kalan değeri,

2.15. Gayrisafi Üretim Değeri (GSÜD): Tarım arazilerinden bir üretim dönemi sonunda elde edilen ana veya yan ürünlerin mahsul verimlerinin, çiftçi eline geçen ürün satış fiyatları ile çarpılması sonucu elde edilen brüt üretim değerini,

2.16. Kapitalizasyon Oranı (f): Tarım arazisinin (kuru tarla, sulu tarla, meyve bahçeleri, bağ, zeytinlik, meyvesiz ağaç, çayır vb.) yıllık ortalama net geliri ile pazar (gerçek) değeri arasındaki oranı,

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

2.18. Arazi Kirası: Tarım arazilerinin üretim kabiliyetlerine göre sağlayabileceği kira gelirini veya üretim faaliyetlerinden arazinin payına düşen net geliri,

2.19. Yaygın Münavebe: Tarımsal üretim yapılan bölgenin ekolojik – klimatolojik koşulları dikkate alınarak en yüksek ve kaliteli üretimi sağlamak amacıyla farklı kültür bitkilerinin birbirini destekleyecek ve tamamlayacak şekilde ardı ardına yetiştirilmesini,

2.20. Çiftçi Eline Geçen Ürün (Üretici Satış) Fiyatı: Tarım ürünü satış fiyatından stopaj ve fonlar, Yaş Meyve ve Sebze Hallerinde ödenmesi zorunlu komisyon ve rüsumlar ile kooperatif, birlik ve derneklere ürün fiyatı üzerinden ödenen komisyon ve aidatların çıkarılması ile bulunan üretici eline geçen ürün net fiyatı,

2.21. Arazinin İşletme Biçimi: Tarım arazilerinin mal sahibi, kiracılık ve ortakçılık ile işletilme yöntemlerinden her birini,

2.22. Senelik (Yıllık) Gelir: Sonlu sayıda (n) yıl için her yılın sonunda tarla arazileri, çayırlar vb. arazi nevi için elde edilen net geliri,

2.23. Periyodik Gelir: Her bir üretim dönemi sonunda meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıklar vb. ile kaplı tarım arazilerinden elde edilen net geliri,

2.24. Arazi Alım – Satım Yerel Değeri (D): Tarım arazilerinin topografik koşulları ve nevelerine, arsalarda ise mevkilerine göre yerel pazarlarda oluşmuş alım ve satım gerçek değerleri olup, yerel (İl, İlçe ve Köy/Mahalle) düzeyinde; İl / İlçe Tapu Sicil Müdürlükleri, Sanayi ve Ticaret Odaları, Mal Müdürlükleri, yerel emlak ofisleri ve yerel yönetimlerden (özellikle köylerde köy senedi ile yapılan satışlar dâhil) toplanacak belge, gözlem ve çiftçilerden anket yöntemi çerçevesinde tespit edilecek değeri,

2.25. Pazar değeri: Emlak yerel piyasalarında, kamulaştırmadan önce gerçekleşmiş, özel amaçlı olmayan, arazi ve arsa için alım – satım değerleri esas alınarak tespit edilmiş değeri,

2.26. Orman Arazisi: Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaçlık topluluklarını,

2.27. Mera: Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yeri,

2.28. Çayır: Taban suyu yüksek veya sulanabilir olduğundan kaba yem üretimine elverişli ve kadimden beri bu amaçla kullanılan araziyi,

2.29. Hazine Arazisi: Hazinesinin zel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,

2.30. Arsa: Yerleşim alanları içinde veya dışında konut, sanayi, ticaret, turizm ve benzeri amaçlarla imar planı yapılmış veya imar planı bulunmayıp yoğun yerleşim alanları içinde kalmış arazi parçasını,

2.31. Belediye Sınırı: Bir belediyenin yasa kurallarına göre belirlenen idari sınırlarını,

2.32. Mücavir Alan Sınırı: Belediye sınırlarının dışında, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti adına verilmiş sınırı,

2.33. İmar Planı: Belediyelerin, İmar Kanunu uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları fiziksel planı,

2.34. Blok: Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğunu,

2.35. Yapı Taban Alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alanı,

2.36. Yapı İnaşat Alanı (Brüt İnaşat Alanı): Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanını,

2.37. Yapı: Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisleri,

2.38. Mütemmim Cz (Bütünleyici Parça): Yerel detlere göre asıl Őeyin temel unsuru olan ve o Őey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıka veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçayı,

2.39. Muhdesat: Arazi üzerinde bulunan bina, tesis vb. yapılar ile meyvelik gibi dikili bitkileri,

2.40. Müştemilat (Eklenti): Asıl Őey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel detlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl Őeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl Őeye bağlı kılınan taşınır malı,

2.41. Yapı Ruhsatı: Mücavir alan içerisinde ruhsata tabi olan herhangi bir yapının inşaatına başlanabilmesi için belediyelerce, mücavir alan sınırları dışında Valiliklerce verilen izni,

İfade eder.

3–) Amaç ve Kapsam

Proje sahası alanında yaygın mnavebenin, münavebeye giren ürünlere ait üretim maliyetleri, net gelirin analiz edilmesi, yörede geçerli ortalama kapitalizasyon oranının araştırılması ile arazi nevelerine göre arazi birim değerlerinin hesaplanması,

Kapitalizasyon oranı araştırılmasının yapılırken tarım arazisi olarak belirlenen taşınmazların sulanma durumunun (sulu – kuru), arazi yetenek sınıfının, yerleşim birimlerine,

belediye ve mücavir saha sınırına, parsel konumu ve ana ve tali yollara uzaklığının, değerlerini etkileyebilecek olumlu ve olumsuz tüm özelliklerin tespit edilmesi,

Proje sahasında varsa; taşınmaz üzerindeki münferit meyveli – meyvesiz ağaçların veya kapama meyveliklerin yaş, sayı, cins ve tür tayinlerinin belirlenmesiyle periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyon formülüyle değerlerinin hesaplanması, yapılarda brüt inşaat alanlarının (ruhsatlı veya ruhsatsız) yapı sınıf, tür, kat adedi ve yaşının varsa eksik imalatın ve enkaz bedellerinin belirlenerek elde edilen fiziki ve mali verilerin hesaplanarak arazinin m² birim değerinin bulunması.

Proje sahasında arazi piyasası değerleri araştırılıp raporlarına ve taşınmaz alım işlemleri için gerekli olan maliyetler belirlenecek ve Pazar değeri ile ilişkilendirilmesi yapılacaktır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre İdare bünyesinde oluşturulacak kıymet takdiri komisyonlarının, taşınmaz mal veya kaynağın değerinin tespitinde kullanacağı ölçütler arasında, konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan alınacak raporlar da bulunmaktadır.

Anılan çalışmaların sonucunda; kamulaştırma amaçlı değerlendirme çalışmalarında gerçekçi ve adil bedele ulaşmak için kamulaştırma sahasındaki taşınmazların tespiti, kıymetini etkileyecek tüm verilerin elde edilmesi, değerlemeye altlık olacak veri analizi yapılarak taşınmazların **hızlı ve doğru bir şekilde kıymet takdirlerinin yapılması** sağlanacaktır. Diğer yandan bu çalışma ve raporlar, hukuki sürecin yerel mahkemelerde ve temyiz aşamasında delil veya temyiz aşamasında belge olarak da sunulabilecektir. İdare bünyesinde görev alan, özellikle teknik elemanlar ve avukatlar, 2942 sayılı Kanun'a göre "objektif" olarak kabul edilebilecek ölçütleri tanımlayabilecek, verilen bir bilirkişi raporunda kullanılan objektif olmayan ölçütleri kolaylıkla ayırt edebilecek ve bunun gerekçelerini açıklayabileceklerdir.

İdare, bu çalışma sonuçlarını kullanarak Proje sahası alanında kalan taşınmazları parsel düzeyinde tespiti ve veri analizlerini kullanarak gerçekçi bedellere ulaşacağı için hak sahipleriyle arasında doğabilecek anlaşmazlıkları asgari düzeye indirecektir.

4- Yapılacak İşler

Şartnameye göre "**Sarimsaklı Barajı Sulaması Yenileme Projesi**" işine yönelik yapılması gereken işlemler aşağıda sıralanmıştır:

- (1) Taşınmaz üzerinde yetiştirilen tek ve çok yıllık bitkiler ile taşınmaz üzerinde kâin her tür yapının (kentsel ya da kırsal konut ve yapılar, ahır, ağıl, tahıl veya yem silosu, beton silaj çukuru, ambar, kömürlük, su deposu, istinat duvarı, perdeleme duvarı, tarla için arazi ıslahı yatırımları vb. tüm yapı ve sabit tesisler) arazi değeri hesaplanırken hesaplama yöntemine eklenmelidir.
- (2) Tarım arazilerinde; Arazinin m² birim fiyatı belirlenirken, tek yıllık bitkilerin (tahıllar yemlik baklagiller, endüstri bitkileri ve yem bitkileri vb.) ne olduğu, münavebeli ekim ile Net gelir hesabı ve varsa tarım arazisi üzerinde yetişen, ekonomik anlamda gelir getiren münferit (tekil) ya da kapama, meyveli ya da meyvesiz ağaç veyahut ağaçlıklarda cins tür, alttür, çeşit, dekadaki ağaç adedi, çap (mm) ve yaş tayini göz önüne alınarak arazinin m² birim fiyatı belirlenmelidir.

- (3) Arsa vasıflı taşınmazlarda; tapu bilgileri, kadastral altlıklar, imar planları (çevre, nazım, uygulama varsa mevzi imar planları) kamulaştırma planı, topografik haritalar, proje genel vaziyet planı mevcutlar idareden ve ilgili kamu ve kuruluşlardan temin edilmeli, arsa alım – satımları ile ilgili “gerçek satış verileri”, Tapu Müdürlükleri, Belediyeler, emlak satışı yapan ofisler, yapsatçı ve inşaat müteahhitleri gibi kaynaklardan sorgulanıp elde edilen bilgiler.
- (4) Proje Uygulama Sahası tespit yapılan taşınmazın emlak vergisi değeri ilgili belediyeden temin edilmeli, yöre / bölgede daha önce kamu veya özel kurum ve kuruluşlarca yapılan değerlendirme işlemlerinin olup olmadığı, taşınmazın belediye hizmetlerinin tamamından yararlanıp yararlanmadığı (ulaşım / toplu taşıma, içme ve kullanma suyu şebekesi, aydınlatma, çöp toplama gibi hizmetler ve civarının yerleşim durumu) araştırılmalıdır. Taşınmaz arsa ise uygulama imar planı sınırı dışında olmasına rağmen nazım imar planı içinde olup olmadığı veya belediye mücavir sahasında yer alıp almadığı, imar durumu, plan ekleri ve notları, TAKS, KAKS, Hmax gibi teknik özellikleri, taşınmazın; 3194 / 18. madde uygulaması görüp görmediği, arsanın konumu, biçimi, parsel derinliği, plan şekli ve kentsel işlevi, yapılaşma koşulları ve ön cephe uzunluğu (yol boyunca uzunluğu), arsanın üzerinde bulunduğu yol, cadde ve sokak genişliği, çekme mesafeleri, imar planında getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler (kat sınırlaması, yeşil alan ve sit kararları, yapılaşma yasağı, arsanın kullanılma oranı gibi) araştırılıp ortaya konulmalıdır.
- (5) Proje Uygulama Sahası güzergahındaki alanlarda özel mülkiyet parselleri dışında kamu ortak malı, mera, orman, hazine ve tapulama harici yerlerde var olan yapı, tesis, bağ ve bahçe gibi ayrıntılar da idare tarafından gerekli görüldüğünde değer hesaplaması belirlenecektir.
- (6) Proje Uygulama sahasında kalan tüm taşınmazlarda öncelikle değerlendirme için arsa – arazi ayrımı yapılacak bunlardan arsa veya arazi niteliğinde tanımlanacakların değerini olumlu ya da olumsuz yönlerde etkileyebilecek tüm nitel ve nicel unsurlar belirlenecektir. Mevcut durumda, kadastro parseli vasfında olan, fiilen imar uygulaması görmemiş taşınmazların arsa sayılabilmesi için bunların belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmasının yanında ilgili belediyenin su, kanalizasyon, yol, elektrik, ulaşım, çöp toplama, cadde ve sokak temizleme, aydınlatma gibi hizmetlerinin tamamından yararlanması ve çevresinin de meskûn olması gerekecektir. Değerlemeye konu taşınmaz, belediye nazım imar planı içinde ise plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma ve ulaşım olanakları, belediye yerleşim merkezine uzaklığı, taşınmazın kullanım amacı itibarıyla iskân amacına yönelik olup olmadığı araştırılmalıdır.
- (7) Proje Uygulama sahasında arazi değerlemesinde genel olarak yapılan arsa – arazi ayırımından sonra araziler, fiyat (değer) belirlenmesinde önemli bir etken olan nevelerine göre sınıflandırılmalıdır. (Tarla arazisi (sulu ve kuru), meyve bahçesi, bağ, zeytinlik, kavaklık, çayır arazisi gibi.)
- (8) Niteliği arazi olarak saptanan ve özel mülkiyetteki taşınmazlardan, doğrudan gayeli örnekleme yöntemi ile seçilenlerin malikleri yahut kullanıcıları ile görüşülerek **anket yoluyla veri toplanmalıdır**. Veri toplamada anket ve yüz yüze görüşme yöntemleri

kullanılacak ve bu yolla elde edilen veriler, ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilen verilerle desteklenecektir.

- (9) İl/İlçe Tarım ve Orman Müdürlüklerinden yörede yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin; üretim maliyetleri, ortalama verimleri ve çiftçi eline geçen hasat dönemi toptan satış fiyatları danışman tarafından temin edilecektir. Danışman tarafından görevlendirilen proje sorumlusu ve araştırma ekibi tarafından tarım arazilerinin ekonomik ve teknik özellikleri, üretim maliyetleri ve gelirleri ile arazi yerel piyasası verileri toplanacaktır.
- (10) *Anket çalışmasıyla arazilerin malikleri yahut kullanıcılarından;* Arazi tasarruf şekilleri ve arazilerin kullanım durumları, Araştırma sahasında yıllara göre yetiştirilen ürünler [mutat (yaygın) münavebe düzeni], Ürün ortalama verimleri, üretimin değerlendirilme şekilleri, üretici eline geçen hasat dönemi toptan satış fiyatları, üretim faaliyetlerinde işletme içinden veyahut dışından temin edilen girdilerin kullanım miktar ve fiyatları, ürünlere ait üretim maliyetleri, yörede uygulanan kiracılık ve ortakçılık koşulları, gerçekleşmiş arazi alım ve satım değerleri ile ilgili veriler soru formu ile toplanmalıdır. Anket formunun doldurulmasında; üretim faaliyetleri esnasında harcanan işgücü ve makine çekigücü miktarları, girdi kullanım düzeyleri (fiilen gerçekleşen), üretim miktarları, ürün ve girdi fiyatları ile ilgili fiziki ve parasal verilerin toplanması gerekmektedir. Maliyet çizelgelerinde, tarım alanlarında yaygın olarak uygulanan işlem sayısı, işlem tarihi ve kullanılan teçhizat ve kültürel işlemlerin işgücü ve çekigücü istekleri saat üzerinden yansıtılmalıdır. Arazi piyasası verileri için kamulaştırma sahasındaki parsellere ait Tapu Sicil Müdürlüğü'nün son 10 yıllık kayıtlarından yararlanılmalıdır. Ayrıca mahalli emlak alım ve satımı yapan bürolar, internet sitelerindeki ilanlar, Ziraat, Sanayi ve Ticaret Odaları'nın kayıtlarından da yararlanılabilir. Alım – satımı yapılan arazilerin gerçek değerleri bölgeyi iyi tanıyan kişiler veya konunun uzmanlarından sorularak da teyit edilebilir.
- (11) Saha etüt, araştırma ve tespitler sonunda elde edilen verilerle ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilen verilerin birlikte analizi ile arazi nevelerine [tarla (sulu – kuru), meyve bahçesi, kavaklık vb.) göre; yaygın münavebeye giren ürünlerin ve çok yıllık plantasyonların tesis ve üretim masrafları, yıllık ortalama verimleri, ürünlerin pazar satış fiyatları veya çiftçi eline geçen hasat dönemi toptan satış fiyatları tespit edilip ürünlerin net gelirleri, arazilerin yıllık kira gelirleri, yörede geçerli olan kapitalizasyon oranı ve arazi birim değerleri hesaplanır. Yöreye göre hesaplanan kapitalizasyon oranları nihai rapora yansıtılırken köy/mahalle bazında değişim aralıkları da ayrıca hesaplanıp belirtilir. Hesaplamalarda gelirlerin kapitalizasyonu yönteminin kullanılması esastır.

Arazi kamulaştırma bedellerinin hesaplanabilmesi için öncelikle arazi rantı ve kapitalizasyon oranı saptandıktan sonra temel kapitalizasyon eşitliğine ($D = R / f$) göre arazinin değeri takdir edilmektedir:

$$D = R / f$$

$$D = \text{Arazinin Değeri (TL)}$$

$$R = \text{Arazinin Rantı (Net Gelir) (TL)}$$

$$f = \text{Kapitalizasyon Oranı (\%)}$$

Rant, yörede yaygın olarak uygulanan münavebe sistemine göre hesaplanan araziye ait ortalama gayrisafi üretim değeri ile üretim masrafları arasındaki fark alınarak bulunur. Kıymet takdiri yapılacak arazideki yaygın münavebeye göre ürün verimleri, ait olduğu yılın fiyatları ile çarpılarak brüt üretim değeri, o ürün için yapılan üretim masrafları toplamı (Genel İdare Giderleri ve Döner İşletme Sermayesi Faizi dâhil) brüt üretim değerinden çıkartılarak net gelir bulunur. Münavebe sistemindeki ürün sayısı dikkate alınarak ortalama net gelir hesap edilir ve net gelir de kapitalize edilerek (kapitalizasyon oranına bölünerek) arazinin değeri bulunur.

Çok yıllık üretim yapılan meyve bahçesi, bağ, kavaklık vb. alanlarda kıymet takdiri periyodik gelirlerin kapitalizasyonuna göre yapılmaktadır.

(12) Arsa olarak vasıflandırılan taşınmazın uygulama imar planında olup olmadığı, imar planında değil ise mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı ve belediye hizmetlerinin tamamından (yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma gibi.) yararlanıp yararlanmadığı ve etrafının meskûn olup olmadığı belirlenmelidir.

(13) Emsal olarak değerlendirilecek taşınmazlar, Tapu Müdürlükleri, Milli Emlak Müdürlükleri, Vergi Dairesi Müdürlükleri, Belediyelerin İmar Emlak ve Kamulaştırma Müdürlükleri, serbest alım – satım yapan emlak ofisleri ve kamulaştırma yapan kamu ve özel kuruluşların kayıtlarından araştırılarak belirlenmelidir. Emsal olarak değerlendirilecek taşınmazlar belirlenirken geriye doğru 10 yıla kadar satış verileri analiz edilecek ve uygunluk analizi yapılacak olup resmi kayıtlarda satış olarak gösterilen; mahkeme kararıyla satış, intikal – satış ve akrabalar arasında yapılan alım – satımlar ve ipoteğin paraya çevrilmesi gibi durumlarda oluşan satış değerleri ile emsal alınmaması gereken değerler dikkate alınmayacaktır.

(14) Emsal olarak değerlendirilecek taşınmazların, satış bilgileri (emsal parselin üzerinde bina olup olmadığı ve satış bedelinin içinde bina bedelinin olup olmadığına dikkat edilmelidir.) Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) kullanılarak değerlendirilme anına güncellenmelidir.

(15) Emsal taşınmaz ile konu taşınmazın, tapu kaydı, imar durumu, konumu ve değerini etkileyecek tüm nitelikleri ile emlak vergisi bilgileri ortaya konulmalıdır. (taşınmazın konumu, brüt ve net kullanım alanı, parsel derinliği, cephesi vb. ile imar durum belgesindeki bilgiler; TAKS, KAKS, çekme mesafesi, bina yüksekliği (Hmax), yapı nizamı, kat adedi vb.).

(16) Değerlenecek taşınmazların seçilen emsaller ile uygunluğu araştırılacak, emsallerin değerlendirilen arsaya mümkün olduğunca benzer ve yakın olması veya emsallerin zaman, nitelik ve mekân düzeltmeleri yapılarak söz konusu taşınmaza uygunlukları incelenecektir. Emsaller ile tespiti yapılan taşınmazlar arasında mukayese yapılarak temsil oranları saptanmalıdır.

(17) Parsel üzerindeki yapı ve diğer mütemmim cüzlerin, kayıt altına alınıp her bir yapının tanımı ve büyüklüğü (brüt bina alanı, bitirilmiş bina alanı, kullanılabilir bina alanı gibi), tasarımı ve yerleşimi, yapı bileşenleri, inşaat malzemeleri, teçhizatı ve mekanik sistemleri, yapının resmi birim fiyat çizelgesinde uygun bir sınıfa yerleştirilmesi, yaşı ve yıpranma oranının aralığı ve değeri artı ve yahut azaltıcı nitelikleri belirlenmelidir.

(18) Her bir taşınmazın üzerindeki mütemmim cüz, muhdesat, müstemilat ve teferruat ile birlikte farklı cephelerden fotoğraflanmalıdır. Parsel bazında arazide yapılan tespitler

sonucu çekilen fotoğraflar, hazırlanan tespit tutanakları, ifraz beyannameleri ve diğer evraklar idarenin vereceği dosyalama düzeni içinde sayısal olarak da idareye teslim edilecektir.

(19)Yapılan etüt, araştırma ve tespit çalışmaları ile büro safhasında analiz edilen veriler İdare'nin vereceği bilgi toplama föylerine veyahut veri tabanına kaydedilecektir.

5-) Kontrollük

5.1. Danışman tüm teknik çalışmalarında ve alınacak kararlarda, işlerin kontrolü ve onaylanması konusunda İdare tarafından belirlenecek görevli veya görevlilere karşı sorumludur. Danışman onay için isim listesi ve özgeçmişleri içeren dokümanı da sunacaktır. Onayı alınmayan ve ismi İdare'de ve kontrollükte bulunmayan hiçbir personel iş başında bulundurulmayacaktır.

5.2. Danışman, teknik personele işin kabulü öncesinde bilgisayar ortamında yaptığı tüm işlemlere ait teknik dosyaları ve işlem adımlarını açıklayan *bir sunum* yapacaktır.

6-) Referanslar

7.1. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.

7.2 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile çelişmeyen uluslararası düzeyde kabul gören değerlendirme yöntem ve ölçütleri.

7-) Doküman Teslimi

7.1. Danışman, İdare bünyesinde çalışan teknik personele, işin kabulü öncesinde yaptığı tüm işlemlere ait teknik dosyaları idareye teslim edecektir.

7.2. Proje sahasından derlenen bilgiler, yapılan tespitler ve diğer tüm veriler ile beraber İdarenin istediği formatta verilecektir.

7.3. Resmi kurum ve kuruluşlar ile diğer kuruluşlardan temin edilen tüm bilgi, belge (satış verileri, tapu kayıtları, vb.) ve resmi kurumlarla yapılan tüm yazışmalar İdare'ye teslim edilecektir.

8-) Diğer Hususlar

8.1 Sarımsaklı Barajı Sulamasi Yenileme Projesi Arazi Tespiti ve Piyasası Araştırması işine yönelik çalışmanın yukarıda belirlenen şekilde ve ilgili tüm yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanacak ve çalışmaların her aşamasında İdare ile işbirliği içerisinde olunacaktır.

8.2. Söz konusu iş tamamlandıktan sonra kabul işlemleri, İdarece belirlenecek komisyon marifetiyle yapılacaktır.

8.3. Danışman, İdarenin iznini almadan 3. şahıslara bilgi ve belge vermeyecek, açıklamalarda bulunmayacak ve ilgili her türlü bilgi, belge, veri ve dokümanlarını iş bitiminde İdareye teslim edilecektir.

BİLGİ TOPLAMA FÖYÜ

DSİ No : Arazi sınıfı
Proje Adı : Kullanım durumu :
Ünite Adı : Toprak Derinliği :
İli/ İlçesi : Toprak yapısı :
Köyü/Mahallesi : Sulanma Durumu :
Tuzluluk
Pafta No :
Taban Suyu
Ada No :
Parsel No : Taşkın tehlikesi :
Eğimi (%)
Alanı :
Kam.Türü: Taşlılık
Merkeze yakınlık Çalı Temizliği
Münavebe Şekli
Ulaşım :
Varsa Ekili Ürün
Cinsi :

A- Arsa

Cinsi	Yapılaşma ya Uygun mu	İmar Durumu	TAKS	KAKS	TAKS	KAKS	
Belediye Hizmetleri							
Su Şebekesi	Ulş.ve Top.Taş.	Kanlz .	Elektrik Aydınlatma	Çöp Toplama	Etrafı Meskun mu?	Düşünceler	

Taşınmazlar Üzerindeki Tespiti Yapılan Ağaçlar**B- Meyveli/Meyvesiz Ağaçlar**

Cinsi	Yaşı	Çapı	Miktarı (Adet)	Kapama	Düşünceler

C- Taşınmaz Üzerindeki Yapılar

YAPI NEVİ	Yaşı	Kat Sayısı	Yapı Cinsi	Ölçüleri Uz.x Gen.x Yük (m).	Alan (m2)	Eksik İmalat	Bakım Durumu	Değerine Etki Eden Unsurlar	Foto Dosya adı	Düşünceler

Tarih

...../...../.....

Tespiti Yapan DSİ Yetkilileri

Hazır Bulunan İlgililer