

TARIMSAL ARAZİ EDİNDİRME İŞ VE İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ TEKNİK TALİMAT

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – Bu talimatın amacı; Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri Hakkında Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- Bu talimat hükümleri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda öngörülen; arazi ediniminin kolaylaştırılması, tarımsal arazi piyasasının düzenlenmesi, mülkiyetten kaynaklanan ihtilafların giderilmesi, tarım arazilerinin değerinin tespiti, tarımsal üretimde kullanılmayan arazilerin üretime kazandırılması, arazi sahiplerinin satış talebi ve alıcıların alım talepleri değerlendirilerek, tarafların birbirleriyle ilişkilendirilmesi ve işletmelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaştırılması veya daha da artırılmasını sağlamak amacıyla tarımsal arazi edindirme iş ve işlemlerini kapsamaktadır.

Dayanak

MADDE 3- Bu Talimat, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 8/K maddesi ile 13/4/2018 tarihli ve 30390 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri Hakkında Yönetmeliğin 13 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- Bu talimatta geçen;

- a) Kanun 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu
- b) Yönetmelik: 13/04/2018 tarihli ve 30390 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Tarımsal Arazi Edindirme İş ve İşlemleri Hakkında Yönetmeliği’ni;
- c) Bakanlık: Tarım ve Orman Bakanlığını,
- ç) Genel Müdürlük: Tarım Reformu Genel Müdürlüğünü,
- d) İl müdürlüğü: Tarım ve Orman il müdürlüğünü,
- e) İlçe müdürlüğü: Tarım ve Orman ilçe müdürlüğünü,
- f) Alıcı: Tarımsal arazi mülkiyetini devir almak isteyen gerçek ya da tüzel kişiyi,
- g) Satıcı: Üzerine kayıtlı bulunan tarımsal arazi mülkiyetini devir etmek isteyen özel ya da tüzel kişiyi,
- ğ) Çiftçi: Mal sahibi, kiracı, yarıcı veya ortakçı olarak devamlı veya en az bir üretim dönemi veya yetiştirme devresi tarımsal üretim yapan gerçek ve tüzel kişileri,
- h) Fiili Kullanıcı: Herhangi bir tarım arazisini hâlihazırda yasal haklara uygun olarak kullanmakta olan mal sahibi, kiracı, ortakçı ve yarıcı gibi gerçek ya da tüzel kişiyi ,
- ı) Genç Çiftçi: 18-40 yaş aralığında, kırsal alanda ikamet eden/etmek isteyen ve tarımsal faaliyet gösteren/ göstermek isteyen gerçek kişileri,
- i) Kapitalizasyon oranı: Taşınmazın yıllık ortalama net geliri ile gerçek satış değeri arasındaki oranı, (konum, pazara uzaklık, yol uzaklık.....v.b içermektedir.)
- j) Kiracılık: Tarım arazisinin kullanımını, belirli bir sürede ve bedel karşılığında, sahibi ile yapılacak sözleşmeye göre kullanılmasını,
- k) Ortakçılık: Toprağın işlenmesi sonucunda elde edilecek ürünün, Arazi Sahibi ile toprağı işleyen arasında koşulları önceden belirlenen özel sözleşmeye göre paylaşılmasına dayanan işletme biçimini,



- l) Yarıcılık: Bir tarımsal araziden elde edilen ürünün, girdilerin sağlanarak Arazi Sahibi ile ortakçı arasında yarı yarıya paylaşıldığı üretim ilişkisini,
- m) Proje Alanı: Arazi edindirme iş ve işlemleri ile arazi değerlemesi yapılacak yerlerin sınırları içinde kalan alanı,
- n) Tarım Arazilerinin Değeri: Tarım arazilerinden elde edilecek yıllık ortalama net gelirin, kapitalizasyon oranı kullanılarak hesaplanan değerini,
- o) Tüzel Kişilik: Hukuk bakımından bir çok kişinin veya malın topluluğundan doğan ve tek bir kişi sayılan varlığı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Tarımsal Arazi Edindirme ve Değerleme İş ve İşlemleri

Uygulama yapılacak yerler

MADDE 5- Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemleri, gerçek ve tüzel kişilere ait olan tarım arazilerinde Teknik Talimat hükümleri dahilinde Bakanlıkça/il müdürlükleri tarafından belli bir program dahilinde yapılır ya da yaptırılır. Aynı zamanda il ve ilçe müdürlüklerine yapılan bireysel başvurular değerlendirilir.

Tarım arazilerinin değerinin tespiti

MADDE 6 –Tarım arazilerinin değeri ve kira bedelleri Bakanlıkça tespit edilir ya da ettirilir.

Satılacak ve kiralanacak parsellerin belirlenmesi

MADDE 7-- Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemlerine konu edilmek üzere;

- a) Hisselilik, parçalılık, mülkiyet ihtilafı, tarımsal faaliyete son verilmesi veya göç gibi nedenlerle işlenmeyen ve tarımsal üretimde kullanılmayan,
- b) Ekonomik olarak işletilememesi nedeniyle malikleri tarafından satışa çıkarılmak istenen,
- c) Kiralama, ortakçılık veya yarıcılık şeklinde değerlendirilmesi talep edilen,
- ç) İntikali yapılmamış, hisseliliğin giderilemediği ve intikal işlemleri çözilemeyen,

Gerçek ve tüzel kişilere ait tarım arazilerinin belirlenmesi amacıyla; İl/İlçe müdürlükleri tarafından malikler ile görüşülerek “satışa çıkarılacak parseller” ve “kiralama yapılacak parseller” tespit edilir. Ayrıca satış ve kiralama talebinde bulunan maliklerin parselleri de bu listelere eklenir.

Satış ve kiralama listelerinin hazırlanması ve ilan edilmesi

MADDE 8 – (1) Gerçek ve tüzel kişilere ait köy/mahallede bulunan parsellerden;

Tarımsal arazi edindirme iş ve işlemlerine konu edilmek üzere tespit edilen tarım parselleri, maliklerinin veya hissedarların talebi üzerine muvafakat alınmak kaydıyla mülkiyet bilgilerine de yer verilerek "Satışa Çıkarılacak Parseller"(Ek-1) veya "Kiralama Yapılacak Parseller"(Ek-2) listesine eklenir. Bu listeler, il müdürlüğünün kurumsal internet sitesinde ve mahallinde alışılmış usuller ile 15 gün süre ilan edilir. Mahallinde yapılan ilan tarihleri tutanak ile tespit edilir. (Ek-3).

(2) Parselleri satın almak veya kiralamak isteyen gerçek ya da tüzel kişiler belirlenerek, ilan edilen listelerdeki alıcı (Ek-4) ve kiracı (Ek-5) listeleri oluşturulur.

(3) Satışa çıkarılacak olan parsellerde ön alım hakkı bulunması halinde önalım hakkı olan kişilere alıcı tarafından tebligat yapılarak önalım hakkını kullanıp kullanmayacaklarına dair bilgi istenir. Önalım hakkı kullanılacaksa bu parseller listeden çıkartılır.

(4) Öncelik sıralaması ile arz ve talep dengesi de göz önünde tutularak listeler eşleştirilir. Alıcı ve kiracıların öncelik sıralaması aşağıdaki şekilde 100 puan üzerinden değerlendirilerek aşağıdaki şekilde belirlenir:

- a) Fiili kullanıcı olması (20 puan),
- b) İşletmelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaştırılması (30 puan),
- c) Genç çiftçi olması (30 puan). Genç çiftçilerin çiftçilikle uğraştıklarına dair Ziraat Odalarından temin edecekleri belge veya ÇKS' ine kayıtlı olduklarına dair belgeye göre;

- Yeni çiftçi olacaklara (10 puan),
- 1-3 yıllık çiftçi olanlara (15 puan),
- 4-6 yıllık çiftçi olanlara (20 puan),
- 7-9 yıllık çiftçi olanlara (25 puan),
- 10 ve daha fazla yıllık çiftçi olanlara (30 puan) verilerek puanlama yapılır.

ç) Ziraat Mühendisi/ Teknikeri-Teknisyeni, Veteriner Hekim/ Hayvan Sağlığı Teknikeri- Teknisyeni olup, çiftçilikle uğraşanlara yılına bakılmaksızın (20) puan verilir.

(5) Puanlamanın eşit olduğu durumda fiilen araziyi kullanana, bu mümkün olmadığında yeter gelirli arazi büyüklüğüne ulaşacak olana öncelik verilir.

(6) Satışa ve kiraya çıkarılan parseller ile alıcı ve kiracıların eşleştirildiği listeler (Ek-4) ve (Ek-5), il/ilçe müdürlüklerince internet sitesinde ve mahallinde on beş gün süre ile ilan edilir (Ek-6)

(7) Eşleştirilen listeye ilan süresi içinde varsa itiraz ve şikâyetler alınır. İtiraz ve şikâyetler ilanın yapıldığı mahalle/köyün bağlı olduğu il/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüklerine yazılı olarak yapılır. İtiraz ve şikâyetlerin değerlendirilmesi il müdürlüğü tarafından oluşturulacak olan biri başkan en az 3 ziraat mühendisinden oluşan komisyon marifetiyle inceleme sonucunda kesinleşen listeler (Ek-4, Ek-5 ve Ek-6) yeniden ilan edilir. Kiralama süresinin sonunda kiracı/malik devam etmek istediği takdirde fiili kullanıcı kabul edilir ve puanlama yeniden yapılır. Kira anlaşmaları, kiracı ile kiralayan arasında yazılı bir anlaşma yok ise, tek yıllık bitkilerde en az 1 yıl, çok yıllık bitkilerin ise bitkininin özelliğine göre il müdürlüğü tarafından tespit edilir.

Satış ve kiralama işlemleri

MADDE 9- (1) Satış ile ilgili gerekli tüm bilgi ve belgeler temin edilir. İhtiyaç halinde devir işlemleri için taşınmazın malik ve hissedarlarından vekâletname alınır. (Vekaletname il/ilçe müdürlüğüne verilir. Dairenin görevlendirdiği eleman daire adına işlemleri yürütür.)

(2) Alıcı, satıcı veya vekilleri tarafından mahalli tapu müdürlüklerinde devir işlemleri gerçekleştirilir. Tarafların talebi halinde, satışa çıkarılacak parseller listesindeki taşınmazların alıcısı ile satıcıları arasındaki satış işleminin gerçekleşmesine yönelik il/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğüne il veya ilçe tapu müdürlükleri ile gerekli yazışmalar yapılarak aracılık işlemleri yapılır veya yaptırılır.

(3) Alıcı ve satıcılar, tespit edilen arazi değerinden farklı bir değer üzerinde anlaşılırsa bu durumu yazılı olarak il/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğüne bildirirler. Satış işlemleri bu bedel üzerinden yürütülür.

(4) Arazi ediniminde öz kaynak dışında kredi kullanmak isteyenlerin kredi işlemlerinde Bakanlıkça teknik destek sağlanır.

(5) Kiralama ile ilgili gerekli tüm bilgi ve belgeler temin edilir. İhtiyaç halinde kiralama işlemleri için taşınmazın malik ve hissedarlarından vekâletname alınır.

(6) Kiracı ve Mal sahipleri, tespit edilen arazi kira bedeli değerinden farklı bir değer üzerinde anlaşılırsa bu durumu yazılı olarak il/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğüne bildirirler. Kiralama işlemleri bu bedel üzerinden yürütülür.

(7) Kira sözleşmeleri ile toprağın işlenmesi sonucu elde edilecek ürünün belirli bir oranda Arazi Sahibi ile toprağı işleyen arasında paylaşılmasını öngören, sözleşmeye dayanan, yöre ve bölgelerdeki örf ve adetlere göre de değişen ortakçılık ve yarıcılık işletmecilik şekillerine ilişkin tip sözleşmeler (Ek-7), il/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğüne hazırlanır ve önceden ilan edilir (Ek-8). Tarafların talebi halinde kira sözleşmelerinde il veya ilçe Tarım ve Orman Müdürlüğüne aracılık işlemleri yürütülür.

Toplulaştırma alanlarında arazi edindirme

MADDE 10- (1) Arazi toplulaştırma alanlarında, toplulaştırma çalışmalarına başlandıktan sonra parselasyon askısı itiraz süresi bitene kadar geçen süre içerisinde arazi edindirme iş ve işlemlerinin uygulamaları ile ilgili; alıcıların, satıcıların, kiracıların ve satılacak ve kiralanacak parsellerin belirlenmesi çalışmaları, Ek-1'den Ek-8'a kadar olan yazışmalar, ilanlar ve listelere göre yapılır.

(2) Özel toplulaştırma alanlarında çalışmaların başlamasını müteakip, özel toplulaştırmayı yürüten idare tarafından toplulaştırma yapılan alan, il/ilçe Tarım ve Orman

Müdürlüklerine bildirilir. İl/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüklerince birinci fıkrada belirtilen işlemler yapılır.

(3) Arazi toplulaştırma çalışmaları kapsamında parselasyon planlaması çalışmalarına, yeni edinilen araziler ile alıcıların sahip oldukları parseller birlikte değerlendirilerek başlanır. En az 10 yıllık kiralamalarda mal sahibinin görüşü alınmak sureti ile parseller kiracının parselleri ile birlikte değerlendirilir.

(4) Yer teslimi yapılan arazi toplulaştırma alanlarında arazi edindirme işlemleri, il/ilçe müdürlüklerince bu talimatın 7, 8. ve 9 uncu maddeleri uyarınca yapılır. Tescilden önce bu işlemlerin tamamlanması durumunda toplulaştırmayı yapan idare tarafından gerekli düzeltmeler yapılır.

Mülkiyetten kaynaklanan ihtilafların çözülmesi ve kamulaştırma

MADDE 11 – (1) Bakanlık tarafından, Kanunun geçici 5 inci maddesi saklı kalmak kaydıyla paylaşımı yapılamayan, intikal işlemleri çözilemeyen, satış ve kiralama için muvafakat edilmeyen tarım arazilerinin, alıcısının bulunması halinde Kanun ve üretim amaçları doğrultusunda değerlendirilmek üzere hazırlanacak gerekçe raporuna istinaden kamulaştırılması için Maliye Bakanlığına talepte bulunulabilir.

(2) Gerekçe raporunda; Filli kullanıcı olması, hisseliliğin azaltılması, parçalılığın önlenmesi, yeter gelirli arazi büyüklüğüne ulaşacak olması, parsellerin şekil ve büyüklük açısından istenilen düzeye ulaşabilecek olması nedenleri kapsamında kamu yararı kararı detaylandırılır.

(3) Kamulaştırma talebinde bulunmadan önce malik, varis ve filli kullanıcıları arasında alıcı olmak isteyenler aşağıdaki şekilde belirlenir.

- a) Tapu alanında en büyük hisseye sahip olana **(20) puan**,
- b) Fiilen kullanıcı olana **(15) puan**,
- c) Tarımsal arazileri işleyebilecek mesleki bilgi ve beceriye sahip belgesi olanlara **(10) puan**,
- ç) Alıcının yeter gelirli araziye ulaşacak olma durumu **(20) puan**,
- d) Tarım sigortası dışında sosyal güvencesi olmayanlara **(10) puan**,
- e) Bakanlığın mevcut sistemlerine kayıtlı olanlara (ÇKS, TÜKAS, TBS vb.)(10) puan,
- f) Tarımsal örgütlere kayıtlı olanlara **(5) puan**,
- g) Tarım alet ve donanımlarına sahip olanlara **(5) puan**,
- ğ) Genç çiftçilere **(5) puan** verilir.

(4) Yapılan hesaplama sonucunda en yüksek puanı alan çiftçi alıcı kabul edilir.

(5) Puanlamanın eşit olduğu durumda fiilen araziye kullanana öncelik verilir.

(6) Miras bırakanın veya mirasçısı bulunmadığı veya mirasçıların tamamı bilinmiyorsa 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 594 üncü maddesinde belirtilen sürecin işletilebilmesi için Sulh Hukuk Hakimliğine alıcısı tarafından dava açılır. Dava neticesinde iş ve işlemler davacı üzerinden yürütülür.

(7) Alıcı, "alım vaadi taahhütnamesi"ni hazırlayarak noter onaylı suretinin aslını arazinin bulunduğu il müdürlüğüne teslim eder. Tespit edilen bedelin öncelikle Hazine ve Maliye Bakanlığının belirlediği hesaba yatırılması gerekmektedir. Eğer alıcı kredi kullanacaksa ilgili bankadan kredinin çekilmesi dahil tüm bu işlemler 30 gün içerisinde tamamlanır. Ancak bu süre, gerekçesi belirtilmek suretiyle en fazla 30 gün uzatılabilir.

(8) Kamu yararı kararı alınması işlemi Bakanlıkça tamamlanmasını müteakip söz konusu tarım arazilerinin alıcısı adına kamulaştırılması için Hazine ve Maliye Bakanlığında talepte bulunulur. Aynı zamanda kamulaştırma bedeli belirlenerek tüm maliklere alıcı tarafından tebligat yapılır, maliklerin bulunmaması halinde (7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28,29,30, ve 31. Maddeleri doğrultusunda işlem tesis edilir.) kurumun internet sitesinde ve mahallinde 15 gün süre ile ilan edilir. Kamulaştırma bedeline itiraz edilmesi durumunda öncelikle il müdürlüğü tarafından bir ay içerisinde oluşturulacak olan biri başkan en az 3 ziraat mühendisinden oluşan komisyon ile yeni bedel belirlenir. Bu bedel üzerinden de anlaşma sağlanamaz ise mahkemece yeni kamulaştırma bedeli tespit edilir. Tespit edilen kamulaştırma bedeli daha yüksek olması durumunda aradaki fark alıcı tarafından ödenir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı arazi bedelinin yatırılmasından sonra 3 ay içerisinde araziyi kamulaştırır.

(9) Alıcısı adına kamulaştırma kararı alınması, arazi maliklerine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri çerçevesinde tebligat yapılması, yapılan tebligatta bedelin yatırılacağı hesap numaralarının bildirilmesi halinde bedelin hesaba aktarılması, bildirilmemesi durumunda kamulaştırılacak arazi ile özgülenererek açılacak banka hesabına yatırılarak kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi ve ilgili parselin tapuda alıcı adına tescili Hazine ve Maliye Bakanlığınca sağlanır.

Tarım arazilerinin değerlendirilmesinin yapılması

MADDE 12– (1) Tarım arazilerinin gelir değeri, değerlendirme tarihinde, arazilerin mutad münavebe ile (tipik işletme) elde edilecek yıllık ortalama net gelire göre hesaplanır. Bunun için;

- a) Genel Müdürlükçe arazi edindirme ve değerlendirme proje alanı olarak belirlenen yerlerde öncelikle söz konusu alanın arazi üzerindeki tüm müştemilatıyla beraber sayısallaştırması gerekmektedir. Bu veriler varsa ilgili birim veya kurumlardan alınır yoksa yapılır veya yaptırılır ve Bakanlık veri tabanına aktarılır.
- b) Arazi değerlemesi yapılacak parsellerin dijital ortamda saklanması ve oluşturulan veya oluşturulacak olan ve Tarım ve Orman Bakanlığı veri tabanının altında yer alacak olan TBS değerlendirme verileri için sayısallaştırması yapılmış, yapılacak veya yaptırılacak olan alana ilişkin olarak; varsa toprak etüt ve haritalama verileri ilgili birim/kurumlardan temin edilir, yoksa yapılır veya yaptırılır ve Bakanlık veri tabanına aktarılır.

(2) Üretim dönemlerine ait gayrisafi üretim değerlerinin hesaplanmasında, çiftçinin eline geçen ürün fiyatları ile verimler dikkate alınır. Çiftçi eline geçen ürün fiyatlarında Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri ile Bakanlık sistemlerindeki veriler esas alınır.

(3) Ürün deseni ve verimlerin hesabında ise; değerlendirme yapılacak arazinin veya bu arazilere benzer özellik arz eden yöredeki diğer arazilerin Bakanlık sistemlerindeki arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık kayıtları esas alınarak belirlenir.

(4) Araziden elde edilen yıllık gayrisafi üretim değerinin hesaplanması değerlendirme yapılan yıl içinde çiftçi eline geçen ürün fiyatlarıyla, arazilerde yetiştirilen ürünlerin münavebe dönemine göre yıllık verim ortalamaları çarpılması suretiyle bulunur.

(5) Tipik işletme şekli ve münavebe sisteminin analizinden sonra, GSÜD'nin hesaplanması için gerekli olan ortalama ürün verimi ve çiftçinin eline geçen ürün fiyatlarının analizi gerekmektedir. Ürün verimlerinin belirlenmesinde, hava koşullarının ekstrem tesirlerinden uzak, normal verimleri tespit edebilmek için, geçmiş yıllara ait verim değerlerinden hareket etmek yararlı görülmektedir. ***Bu amaçla genellikle bir münavebe planındaki ürünlerin her birinin geçmiş 6-10 yıllık ürün verimlerinin tespit edilmesi, serideki ekstrem değerler (maksimum ve minimum değerler) çıkarıldıktan sonra, ürünlere göre ortalamanın alınması gerekecektir.***

(Handwritten signatures and initials)

Örnek: İlçesi'nde buğday-kavun münavebesi uygulanan kuru arazilerin ürün verimleri

Yıllar	Buğday Verimi (Kg/Da)		Kavun Verimi (Kg/Da)	
1	350	350	1.200	1.200
2	320	320	1.500	1.500
3	210		840	
4	330	330	1.450	1.450
5	340	340	1.250	1.250
6	550		2.000	
7	325	325	1.280	1.280
8	335	335	1.300	1.300
9	205		760	
10	345	345	1.250	1.250
Ortalama	331	335	1.283	1.319

Ürün verimi üzerinde anormal hava koşullarının etkisi görülmekte ve bunun için ekstrem değerlerin seriden atılması gerekmektedir. Buna göre buğday verimi 331 kg/da yerine 335 kg/da ve kavun verimi ise 1.283 kg/da yerine 1.319 kg/da alınarak GSÜD hesaplanmalıdır.

Örnek: Kuru Tarım Arazilerinde Yetiştirilen Başlıca Ürünlerin Verimleri, Fiyat ve GSÜD'leri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		GSÜD (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün	
Arpa	249,54	309,63	0,30	0,10	105,83
Buğday	262,07	293,63	0,35	0,10	121,09
Susam	99,13	-	2,51	-	248,82

Örnek: Kuru Arazilerin Yıllık Ortalama Net Gelirleri (Arazi Rantları)

Ürünler	GSÜD (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yaygın Münavebe Sistemi
Arpa	105,83	69,01	36,82	A-S
Buğday	121,09	75,54	45,55	B-B B-S
Susam	248,82	99,72	149,10	S-S S-B S-A

(Handwritten signatures and initials)

Örnek: Kuru Tarla Arazilerinin Birim Değerleri ve Değişmeler

Münavebe Sistemleri	Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/Da)	Kapitalizasyon Oranlarına Göre Arazi Değerleri (TL/Da)	
		f = % 3,0	f = % 4,0
Arpa-Susam	92,96	3.098,67	2.324,00
Buğday-Buğday	45,55	1.518,33	1.138,75
Buğday-Susam	97,33	3.244,33	2.433,25
Susam-Susam	149,10	4.970,00	3.727,50

Örnek:Bölgesinde Tarla Arazilerinin Gerçek Alım-Satım Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Tarla Arazisi	Arazi Rantları (Net Gelirleri) (TL/Da) (R)	Gerçek Arazi Satış Fiyatları (TL/Da) (D)
1	95,50	1.340
2	78,00	1.250
3	100,00	1.150
4	77,50	1.215
5	85,00	1.350
6	125,00	1.280
7	98,00	1.370
8	85,00	1.175
9	99,90	1.340
10	88,80	1.390
Toplam (Σ)	932,70	12.860,00

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D} = \frac{932,70}{12.860,00} = \% 7,25 \text{ (Ortalama)}$$

Dr. Z. Ak H H

Kapitalizasyon Oranını Olumlu ve Olumsuz Etkileyen Faktörlerin Değerlendirilmesi

Olumlu Faktörler	Etki Düzeyi* (Puan)	Olumsuz Faktörler	Etki Düzeyi* (Puan)
Taşınmazın kente veya kasabaya yakın olması		Taşınmazın kente veya kasabaya uzak olması	
Taşınmaza en yakın il/ilçenin nüfusu veya nüfus yoğunluğunun fazla olması		Taşınmaza en yakın il/ilçenin nüfusu veya nüfus yoğunluğunun düşük olması	
Taşınmazın ulaşım olanaklarından (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu) yararlanma olanağı ve kolaylığı (yolun kaliteli olması)		Taşınmazın ulaşım olanaklarından (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu) yararlanamaması ve ulaşımın güçlüğü (yol kalitesinin düşüklüğü)	
Çevrede sağlık koşullarının iyi olması (sorun olmaması)		Çevrede sağlık koşullarının kötü olması (sorun olması)	
Pazar olanaklarının bulunması veya ürünlerin değerlendirilme kolaylığı		Pazar olanaklarının bulunmaması veya ürünlerin değerlendirilmesinin güç olması	
Arazinin tek bir parçadan oluşması ve biçiminin düzgün (dikdörtgen veya kare olması)		Arazinin çok parçalı veya biçiminin düzgün olmaması (işlenmeden kalan arazi ile sınırlı anlaşmazlıklarının fazla olması)	
Yörede mülkiyet güvencesi yönünden sorun yaşanmaması		Yörede mülkiyet güvencesi yönünden sorun yaşanması	
Yörede arazinin serbest olarak tarım ve tarım dışı amaçlar için alınıp satılabilmesi veya alım-satım sayısının sık ve fazla olması		Arazinin serbest olarak tarım ve tarım dışı amaçlarla kullanım için alım-satımının yapılamaması veya alım-satım sayısının çok sınırlı (ender) olması	
Arazi sahibinin ve tarımda çalışanların can güvenliği yönünden sorunlarının olmaması		Arazi sahibinin ve tarımda çalışanların can güvenliği yönünden sorunların olmaması	
Arazinin bulunduğu yörede kadastro çalışmasının tamamlanmış olması ve arazinin tapulu olması		Arazinin bulunduğu yörede kadastro çalışmasının yapılmamış olması ve arazinin zilyedlikle işlenmesi	
Arazi üzerinde uygulanan münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilebilmesi ve arazide çok sayıda ürünün yetiştirilebilmesi		Arazi üzerinde uygulanan münavebe sisteminin kolaylıkla değiştirilememesi veya değiştirmenin güçlüğü	
Arazi sulu ve sulamanın kolaylıkla (pompa kullanmadan cazibeyle) yapılması		Arazi kuru veya su kaynağı olduğu halde sulamanın güçlüklerle yapılabilmesi	
Taşınmazın turistik tesislere, sanayi ve ticaret işletmelerine ve deniz, göl ve nehir kıyılarına yakın olması		Taşınmazın turistik tesislere, sanayi ve ticaret işletmelerine ve deniz, göl ve nehir kıyılarına uzak olması	
Taşınmazın köy yerleşim yerine yakın olması		Taşınmazın köy yerleşim yerine uzak olması	
Taşınmaz üzerinde yapı olması ve yapının bakımlı ve amaç için uygun olması		Taşınmaz üzerinde yapı olmaması ve yapı varsa bakımsız ve amaç için yetersiz olması	

Yıllık Net Gelirin hesabı;

Bakanlıkça değerlemesi yapılacak tarım arazilerinde mutata münavebeye giren ürünler için yıllık üretim masraflarının (arazi kirası hariç), yıllık gayrisafi üretim değerinden çıkartılması sonucu, ürünlerin yıllık net geliri tespit edilir.

Örnek: İlçesi'nde Sulu Koşullardaürününe ait yetiştiricilik giderleri (TL/da)

Maliyet Unsurları	Yerel Uygulamaya Göre Masraf Tutarı (Örnektir)	Olmaması Gereken Masraf Tutarı (Örnektir)
Birinci Sürüm	13	13
İkinci Sürüm	6,50	6,50
Üçüncü Sürüm	6,50	6,50
Kanal-Karık Açma	2,50	2,50
Ekim-Dikim	6,50	6,50
Tohum Giderleri	120	120
Sulama Gideri	22,50	22,50
Su Bedeli (Cazibeli)	10,00	10,00
Gübreleme Gideri	1,50	1,50
Gübre Bedelleri (10 kg Azot ve 25 Kg Kompoze)	16,70	16,70
Çapalama-Boğaz Doldurma	32,00	32,00
Hastalıklarla Mücadele ve İlaç Bedeli (0,20 Kg)	3,74	3,74
Zararlılarla Mücadele ve İlaç Bedeli (0,03 Kg)	9,33	9,33
Hasat Giderleri	27,00	27,00
Ambalaj Giderleri	8,00	8,00
Taşıma Giderleri	14,00	14,00
Sermaye Faizi	-	74,94
Değişen Masraflar (DM)	-	374,71
Genel İdare Giderleri (DM*0,03)	-	11,24
Üretim Masrafları Toplamı	299,77	385,95

Meyve bahçelerinde hesaplama ise; tesis, artış, normal üretim ve eksiliş dönemleri dikkate alınarak, bu arazilerin ekonomik ömrü boyunca her yıla ait net gelirlerinden yararlanılarak değerleri belirlenir.

Meyve bahçelerine, gelire göre değer takdir etmek, tarla arazilerine oranla daha karmaşık ve güç bir işlemdir. Bu plantasyonlarda meyve verme veya ticari kereste üretimi

aşamasına kadar gelir elde edilmesi söz konusu olmadığından, kapitalizasyon işleminin meyve bahçeleri ve ağaçlıklara uygulanması özel bir durum oluşturmaktadır.

Gelir sürekli olarak belirli bir periyot boyunca elde edilmediğine göre, gelecekte elde edilecek gelirle ve yapılacak masrafların bugünkü değerlerinin tahmin edilmesi gerekmektedir.

Meyve bahçesi, düzenli sabit senelik gelir verecek biçimde tesis edilebilir. Bu durumda toprak, üzerinde bulundurduğu meyve ağaçlarının ömrü kadar parçalara ayrılmış ve her parça bir yıl dikilmiştir. Böyle bir tesise değer biçme, sabit senelik geliri olan tarla arazileri ve binalar gibi sabit senelik gelir veren taşınmaz mallar gelir yöntemine göre değer biçme gibi yapılır.

Örneğin, ekonomik ömrü 40 yıl olan bir meyve bahçesinin tesis edileceği bir arazi, önce 40 eşit parçaya bölünür ve her yıl bunlardan biri tesis edilirse, söz konusu bahçeden elde edilecek gelir yaklaşık olarak yıllık ortalama net gelire eşit olacaktır.

1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl
9.Yıl	10.Yıl	11.Yıl	12.Yıl	13.Yıl	14.Yıl	15.Yıl	16.Yıl
17.Yıl	18.Yıl	19.Yıl	20.Yıl	21.Yıl	22.Yıl	23.Yıl	24.Yıl
25.Yıl	26.Yıl	27.Yıl	28.Yıl	29.Yıl	30.Yıl	31.Yıl	32.Yıl
33.Yıl	34.Yıl	35.Yıl	36.Yıl	37.Yıl	38.Yıl	39.Yıl	40.Yıl

Meyve bahçesinde toprak sermayesi, her ömrün sonunda aynı durumda olacaktır. Tarla bitkilerinde ömür bir yıl olduğu halde, meyvelerde ömür uzun yılları kapsamaktadır. Çok yıllık plantasyonlarda teknik yönden kabul edilen tesis süreleri ve ekonomik ömürler aşağıda verilmiştir. Buna göre gelir analizi için öncelikle tesis ve üretim dönemlerinde yapılan masrafların ve gelirlerin ortaya konulması gerekmektedir.

- **Tesis Süresi: 1-15 Yıl (Yonca-Antepfıstığı)**
- **Ekonomik Ömür: 3-100 Yıl (Çilek-Zeytin)**

(Handwritten signatures)

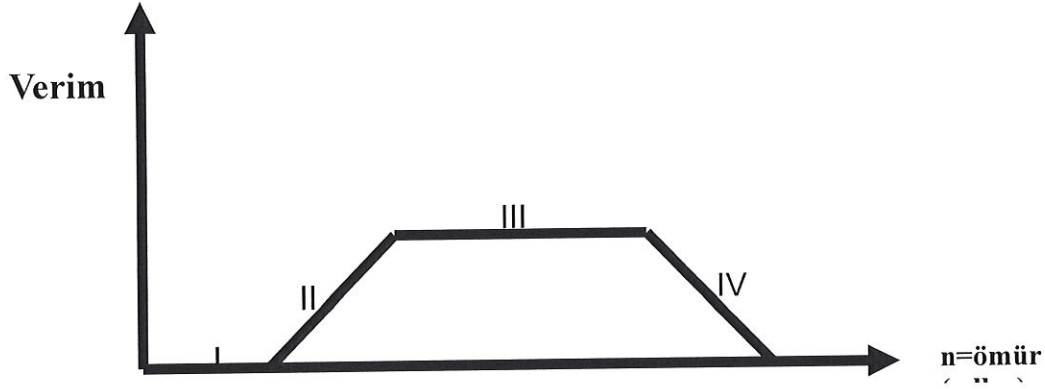
Örnek: Ülkemizde yetiştiriciliği yapılan uzun ömürlü plantasyonların ortalama tesis süreleri ve ekonomik ömürleri

Plantasyonlar	Tesis Süreleri (Yıl)	Ekonomik Ömürler (Yıl)
Antepfıstığı	12	100
Armut	4-5	50
Ayva	4	30
Ceviz	6-10	80
Dut	4-5	50
Elma	4-5	40
Erik	4	30
Fındık	4	60
İncir	4-6	40
Kiraz	4	30
Şeftali	3-4	20
Zeytin	6	100
Mandarin	4	30
Portakal	4	40
Badem	5	40
Limon	4	40
Nar	4	30
Yeni Dünya	4	40
Kayısı	4-5	30
Trabzon Hurması	5	40
Bağ	3-4	40-60
Kavak	7-10	10-15
Yonca	1	7-10
Korunga	1	4-7

Yonca, çayır gibi yem bitkileri, bağ, meyve bahçeleri ve meyvesiz ağaçlıklar gibi uzun ömürlü bitkisel üretim faaliyetlerinde, tesis ve üretim masraflarının tek tek ortaya konulması gerekmektedir. Bu ürünler için belirli bir ömür söz konusu olduğundan arazi değerlemesi açısından önemli olan; bu ömür içinde masraf ve gelirlerin farklılık göstermesidir.

Uzun ömürlü bir meyvelik için ekonomik ömür içinde 4 farklı dönem söz konusudur. Bunlar: tesis dönemi (I), verime yatma ve verim artışı dönemi (II), normal verim dönemi (III) ve yaşlanma ve verim eksilişi dönemi (IV) şeklindedir.

Al 2. Al H H



- a) Meyvesiz ağaçlıklarda ise net gelir; ilk tesis yılı ile kesim yılı arasında ağaçlıktan elde edilen toplam gayrisafi üretim değeri ile aynı dönemde yapılan toplam tesis ve bakım masrafları arasındaki fark kadardır. Bunların dışında kalan tarla tarımı ürünlerinden uzun ömürlü olanlarında ekonomik ömrü boyunca her yıl elde ettiği gayrisafi üretim değeri ve yıla düşen masraflar dikkate alınarak arazi değerlemesi yapılır.
- b) Meyveli ve meyvesiz ağaçlıklarda hesaplanacak masraflar ve gelirler için Bakanlık verileri kullanılır.

Örnek:İli.....İlçesi.....Bahçelerinde/Bağlarda Dönemlere Göre GSÜD, Maliyetler ve Rantlar

DÖNEMLER	Tesis Yaşı	Ortalama Verim			Ortalama Satış Fiyatı	Yan Ürün Geliri	Toplam GSÜD	Toplam Masraflar	Net Gelir (Rant)
		Kg/ocak	Kg/da	ocak/da	(TL/kg)				
TESİS	1	--	--	50	--	--	--	111,60	-111,60
	2	--	--	50	--	--	--	66,11	-66,11
	3	--	--	50	--	--	--	77,30	-77,30
	4	--	--	50	--	--	--	77,30	-77,30
VERİM ARTIŞ	5	0,50	25,00	50	1,66	--	41,50	172,89	-131,39
	6	1,25	62,50	50	1,66	--	103,75	172,89	-69,14
	7	2,50	125,00	50	1,66	--	207,50	172,89	34,61
	8	3,50	175,00	50	1,66	--	290,50	172,89	117,61
NORMAL VERİM	9-56	4,24	212,14	50	1,66	--	352,15	172,89	179,26
VERİM EKSİLİŞ	57	4,00	200,00	50	1,66	--	332,00	172,89	159,11
	58	3,80	190,00	50	1,66	--	315,40	172,89	142,51
	59	3,75	187,50	50	1,66	--	311,25	172,89	138,36
	60	3,60	180,00	50	1,66	--	298,80	172,89	125,91
MEYVE TESİSİNİN SABİT PERİYODİK ARAZİ RANTİ (Kapitalizasyon Oranı % 4 İçin)									26.088,55
MEYVE TESİSİNİN YILLIK ORTALAMA NET GELİRİ (Kapitalizasyon Oranı % 4 İçin)									109,62
MEYVE TESİSİNİN SABİT PERİYODİK ARAZİ RANTİ (Kapitalizasyon Oranı % 5 İçin)									35.100,64
MEYVE TESİSİNİN YILLIK ORTALAMA NET GELİRİ (Kapitalizasyon Oranı % 5 İçin)									99,27

Not: Yukarıdaki tablo örnek olup; her yıl fiyat ve verimler yeniden belirlenmelidir.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Meyve Bahçelerinin Tesis ve Üretim Giderleri, GSÜD, Net Gelirleri, Sabit Periyodik Arazi Rantı ve Yıllık Ortalama Net Geliri

Meyve bahçelerinde her yaş için belirlenen gelir-gider farkları, tek tek dönem sonuna taşınmadan, doğrudan ekonomik ömrün sonuna toplanmıştır. Kapitalizasyon oranı % 4,0 olarak alınırsa, meyve bahçelerinin sabit periyodik arazi rantı ve yıllık ortalama net gelirini (R) saptamak için şu eşitlikler yazılabilir:

$$\sum_0^{60} (R) = (-111,60(1+0,04)^{59}) + (-66,11(1+0,04)^{58}) + (-77,3(1+0,04)^{57}) + (-77,3(1+0,04)^{56}) + (-131,39(1+0,04)^{55}) + (-69,14(1+0,04)^{54}) + (34,61(1+0,04)^{53}) + (117,61(1+0,04)^{52}) + [(179,26((1+0,04)^{48} - 1)/0,04) \cdot (1+0,04)^4] + (159,11(1+0,04)^3) + (142,51(1+0,04)^2) + (138,36(1+0,04)^1) + (125,91) = 26.088,55 \text{ TL/da}$$
$$R = [(\sum R) \cdot f/q^n - 1] = 26.088,55 \cdot (0,0042018) = 109,62 \text{ TL/Da}$$

Meyve Bahçelerinin Tesis ve Üretim Giderleri, GSÜD, Net Gelirleri, Sabit Periyodik Arazi Rantı ve Yıllık Ortalama Net Geliri

f=% 5,0 alınırsa, meyve bahçelerinin sabit periyodik arazi rantı ve yıllık ortalama net geliri ise aşağıdaki gibi saptanır:

$$\sum_0^{60} (R) = (-111,60(1+0,05)^{59}) + (-66,11(1+0,05)^{58}) + (-77,3(1+0,05)^{57}) + (-77,3(1+0,05)^{56}) + (-131,39(1+0,05)^{55}) + (-69,14(1+0,05)^{54}) + (34,61(1+0,05)^{53}) + (117,61(1+0,05)^{52}) + [(179,26((1+0,05)^{48} - 1)/0,05) \cdot (1+0,05)^4] + (159,11(1+0,05)^3) + (142,51(1+0,05)^2) + (138,36(1+0,05)^1) + (125,91) = 35.100,64 \text{ TL/da}$$

$$R = [(\sum R) \cdot f/q^n - 1] = 35.100,64 \cdot (0,0028282) = 99,27 \text{ TL/Da}$$

- Meyve bahçelerinin ekonomik ömrü boyunca getirebileceği toplam sabit periyodik arazi rantı, kapitalizasyon oranı % 4,0 alındığında, 26.088,55 TL/da olup, bu değer kapitalize edilerek meyve tesis edilen arazinin çıplak toprak değeri bulunacaktır.
- f=% 5,0 alınırsa, arazi rantı ve arazinin yıllık ortalama net geliri sırasıyla 35.100,64 TL/da ve 99,27 TL/da olarak tahmin edilecektir. Meyve bahçesinin tahmin edilen yıllık ortalama net geliri doğrudan kapitalizasyon oranına bölünürse veya sabit periyodik arazi rantı kapitalize edilirse, meyve bahçelerinin çıplak toprak değeri tespit edilmiş olacaktır.

Meyve Bahçelerinin Çıplak Toprak Değeri

- Meyve bahçeleri için ortalama kapitalizasyon oranı % 4,0 olarak alınarak sabit periyodik meyve bahçesi rantı kapitalize edilirse, bahçelerin çıplak toprak değeri (D_0) 2.740,51 TL/da ve kapitalizasyon oranı % 5,0 olarak alındığında 1.985,43 TL/da olarak saptanmıştır.
- İncelenen meyve bahçeleri genellikle son 20-30 yıl içinde tesis edilmiştir. Araştırmada 5. ile 40. yaşlar arasında meyve bahçelerinin ağaçla kaplı arazi değerleri ve birim ağaç (ocak) değerleri saptanmıştır.

Çok Yıllık Plantasyonlarda (meyve bahçeleri, bağ gibi) Çıplak Toprak Değeri;

$$D_0 = \frac{\sum_{i=0}^n (R)}{q^n - 1}$$

$$D_0 = 26.088,55 / ((1,04)^{60} - 1) = 2.740,51 \text{ TL/Da}$$

$$D_0 = 35.100,64 / ((1,05)^{60} - 1) = 1.985,43 \text{ TL/Da}$$

Meyve Bahçelerinin D_t Değeri

- Geçmiş değerler yöntemine göre f=% 4,0 alındığında, 5. yaş ile 40. yaşlardaki meyve bahçelerinin ortalama değerleri (arazi ve ağaç değerleri toplamı) 3.600 TL/da ile 4.300 TL/da arasında ve f=% 5,0 olarak alınırsa ağaçla kaplı meyve bahçesi değerleri 2.900 TL/da ile 3.500 TL/da arasında olacaktır.
- Örneğin, 10. yaşındaki meyve bahçesinin değerinin takdiri ile ilgili işlemler açık olarak yazılmıştır (f=% 4,0 için):

Geçmiş Değerler Yöntemine Göre;

$$D_t = D_0 \cdot q^t - \sum_0^t (R)$$

$$D_{10} = D_0 \cdot q^{10} - \sum_0^{10} (R)$$

$$\begin{aligned} \text{➤ } D_{10} &= (2.740,51 \cdot (1,04)^{10}) - [(-111,60 \cdot (1+0,04)^9) + (-66,11 \cdot (1+0,04)^8) + \\ &(-77,3 \cdot (1+0,04)^7) + (-77,3 \cdot (1+0,04)^6) + (-131,39 \cdot (1+0,04)^5) + (-69,14 \cdot (1+0,04)^4) + \\ &(34,61 \cdot (1+0,04)^3) + (117,61 \cdot (1+0,04)^2) + (179,26 \cdot (1+0,04)^1) + (179,26 \cdot (1+0,04)^0)] = 4.214,38 \text{ TL/da} \end{aligned}$$

Dr. Z. Akın

Meyve Bahçelerinin D_t ve Ağaç Değerleri

- Ağaçla kaplı arazi değeri ile çıplak toprak değeri arasındaki fark, ağaç değerini verir.
- Meyve geliri elde edebilmek için ağaçların varlığı zorunlu olduğuna göre, herhangi bir yaştaki meyve bahçesinin gelir yöntemine göre bulunan değerine ağaç bedelinin eklenmemesi gerekir.
- Ağaç bedellerinin yaş ile ilişkisi; meyve ağaçları ve bağlarda, orman ve meyvesiz ağaçlıklarda nasıl değişir? (Zamanla azalan veya artan ağaç değeri)

Örnek: Meyve Bahçelerinin D_t ve Ağaç Değerleri

Yaş	Çıplak Toprak Değeri (TL/da)		Ağaç Kaplı Arazi Değeri (TL/da)		Ağaç Değeri (TL/Adet)	
	$f= \% 4,0$	$f= \% 5,0$	$f= \% 4,0$	$f= \% 5,0$	$f= \% 4,0$	$f= \% 5,0$
5	2.740,51	1.985,43	3.834,56	3.043,92	21,88	21,17
10	2.740,51	1.985,43	4.214,38	3.431,73	29,47	28,93
15	2.740,51	1.985,43	4.156,51	3.389,33	28,32	28,08
20	2.740,51	1.985,43	4.086,10	3.335,21	26,91	27,00
25	2.740,51	1.985,43	4.000,44	3.266,15	25,20	25,61
30	2.740,51	1.985,43	3.896,22	3.178,00	23,11	23,85
35	2.740,51	1.985,43	3.769,41	3.065,49	20,58	21,60
40	2.740,51	1.985,43	3.615,14	2.921,91	17,49	18,73

Meyve Bahçelerinin D_t ve Ağaç Değerleri

- ❖ Örneğin, 10. yaşındaki meyve bahçesinde birim ağaç bedelinin (bir ağacın değeri) takdiri ile ilgili işlemler açık olarak yazılmıştır ($f=\% 4,0$ için):
- ❖ Ağaç Değeri (Bir Ağacın Değeri) = $[(D_t - D_0) / \text{Dekardaki Ağaç Sayısı}]$
- ❖ Ağaç Değeri (Da'daki Ağacın Değeri) = $[(4.214,38 - 2.740,51) / 50]$
= 1.473,87 TL/da
= 29,47 TL/Ağaç

(6) Tarımsal gelir değerine yapılacak itirazlar; hesaplamada kullanılan arazilerdeki ürün deseni ve verimleri, ürün maliyetleri ve çiftçi eline geçen fiyatlar üzerinden yeniden değerlendirilir. Arazilerin ürün desenine, masraflarına ve çiftçi eline geçen fiyatlara yapılacak itirazlarda Bakanlık ve TÜİK sistemlerindeki kayıtlar esas alınır.

(7) Arazi değerlemesinde kullanılacak kapitalizasyon oranı Bakanlık sistemindeki kayıtlar ile Bakanlık il ve ilçe müdürlüklerinden temin edilir.

Bu veriler öncelikle uygulama yapılan alandaki İl Müdürlüğünce oluşturulan konunun uzmanı 3 ziraat mühendisi veya 1 harita mühendisi ya da teknikeri ile 2 adet ziraat mühendisi olmak üzere toplam 3 kişiden meydana gelen komisyon tarafından incelenerek arazi edinimi ve değerlemesine ait tüm datalara son şekli verilerek imza altına alınır, sisteme girişi yapılır ve mahallinde ilanı yapılır. Yapılan ilana ilan tarihinden itibaren 15 gün içinde itiraz gelmesi durumunda;

Bu veriler Bakanlık tarafından oluşturulacak olan komisyon tarafından (konunun uzmanı 3 ziraat mühendisi) yapılan çalışmalar ve elde edilen veriler mahallinde incelenerek netleştirilir ve imza altına alınır.

Komisyonun kararı mahallinde alışılmış usullerle 15 gün süre ile ilan edilerek sisteme girişi yapılır.

Meyvesiz Ağaçlıklar Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi

➤ Arazinin sabit periyodik rantı, kapitalizasyon formülü ($P_0 = p \cdot 1/(q^n - 1)$) ile kapitalizasyon yapılarak çıplak toprak değeri bulunur. Bu amaçla ağaçlıklardan sağlanabileceği tahmin edilen rant kapitalize edilerek arazi değeri direkt olarak bulunur.

➤ Arazinin sabit periyodik rantı, senelik gelir formülü ($s = S_n \cdot f / (q^n - 1)$) kullanılarak yıllık ortalama net gelire dönüştürülür ve bu yolla bulunan yıllık ortalama net gelir kapitalizasyon oranına ($D = R/f$) bölünerek, çıplak toprak değeri takdir edilir.

Örnek: Bir dekar kavaklık için idare süresi 10 yıl olup, tesis için yapılan giderler aşağıdaki gibidir. Yörede kapitalizasyon oranı % 5 olarak saptanmıştır. Buna göre kavaklık arazisinin gelir yöntemine göre değerini belirleyelim:

Örnek:İli.....İlçesi Kavak Tesis Edilmiş Arazilerde Dönemlere Göre GSÜD, Masraflar ve Net Gelirler (Rantlar)

Dönem	Yaşı	Ortalama Verim			Ortalama Satış Fiyatı (TL/m ³)	Yan Ürün Geliri (TL)	Toplam GSÜD (TL)	Toplam Masraflar (TL)	Rant (TL/da)
		m ³ /ağaç	m ³ /da	ağaç/da					
Tesis & Yetiştirme	1	-	-	45	-	-	-	115,52	-115,52
	2	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	3	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	4	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	5	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	6	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	7	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	8	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
	9	-	-	45	-	-	-	38,57	-38,57
Kesim	10	0,88	39,60	45	67,86	-	2.687,26	152,66	2.534,60
Kavak Tesisinin Sabit Periyodik Arazi Rantı (Kapitalizasyon Oranı % 4,0 İçin)								2.000,54	
Kavak Arazisinin Yıllık Ortalama Net Geliri (Kapitalizasyon Oranı % 4,0 İçin)								166,64	
Kavak Tesisinin Sabit Periyodik Arazi Rantı (Kapitalizasyon Oranı % 5,0 İçin)								1.968,63	
Kavak Arazisinin Yıllık Ortalama Net Geliri (Kapitalizasyon Oranı % 5,0 İçin)								156,51	
Kavak Tesisinin Sabit Periyodik Arazi Rantı (Kapitalizasyon Oranı % 6,0 İçin)								1.934,81	
Kavak Arazisinin Yıllık Ortalama Net Geliri (Kapitalizasyon Oranı % 6,0 İçin)								146,73	

Yukarıdaki verilere göre, idare süresince yıllara göre net gelirlerin ekonomik ömrün sonuna toplanması ve kapitalizasyon yapılması gerekir. Daha sonra periyodik sabit gelirlerin kapitalizasyonu formülü ($P_0 = p \cdot 1/(q^n - 1)$) kullanılarak, çıplak arazinin değeri bulunacaktır:

$$\Sigma R = (-115,52)(1+0,05)^9 + ((-38,57)(1+0,05)^8 - 1/0,05))(1+0,05) + (2534,60) = 1.968,63 \text{ TL/Da}$$

$$R = [(\Sigma R) \cdot f / (q^n - 1)] = 1.968,63 \cdot (0,0795) = 156,51 \text{ TL/Da}$$

$$P_0 = p \cdot (1/(q^n - 1)) = 1.968,63 / ((1+0,05^{10}) - 1) = 3.130,28 \text{ TL/Da}$$

$$D = R/f = 156,51/0,05 = 3.130,20 \text{ TL/Da}$$

➤ Her iki yöntem ile bulunan çıplak arazi değeri hemen hemen aynıdır. Uygulamada bu iki yöntemden birini seçerek, meyvesiz ağaçlar ile kaplı arazinin çıplak değerini kolaylıkla saptayabileceklerdir.

(Handwritten signature)

Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi

Kavak Tesis Edilmiş Arazilerin Çıplak Toprak ve Ağaçla Kaplı Arazi Değerleri İle Birim Ağaç Değerleri (Kapitalizasyon Oranı % 4,0, % 5,0 ve % 6,0 İçin)

Arazi Değerleri	Kapitalizasyon Oranları		
	f = % 4,0	f = % 5,0	f = % 6,0
Sabit Periyodik Arazi Rantı (TL/Da)	2.000,54	1.968,64	1.934,81
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)	166,64	156,51	146,73
Çıplak Toprak Değeri (TL/Da)	4.166,00	3.130,20	2.445,50
Ağaç Değeri (TL/Da)	2.534,60	2.534,60	2.534,60
Ağaç Kaplı Arazi Değeri (TL/Da)	6.700,60	5.664,80	4.980,10
Birim Ağaç Değeri (TL/Adet)	56,32	56,32	56,32

Yürürlük

MADDE 13 - (1) Bu usul ve esaslar onayı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14 – (1) Bu talimat hükümlerini Tarım Reformu Genel Müdürü yürütür.

EKLER

(EK-1)

İli :
İlçesi :
Köyü :

SATIŞA ÇIKARILAN PARSELLER LİSTESİ

MALİKİN			Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Mevkii	HİSSE		Paya Düşen Alan (m2)	Niteliği	Not
Soyadı	Adı	Baba Adı				Pay	Payda			

(EK-2)

İli :
İlçesi :
Köyü :

KİRALAMA YAPILACAK PARSELLER LİSTESİ

MALİKİN			Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Mevkii	HİSSE		Paya Düşen Alan (m2)	Niteliği	Not
Soyadı	Adı	Baba Adı				Pay	Payda			

A. Z. Akın H. H.

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
.....İL/İLÇE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :

.... / ... /

Konu : İlan

..... KÖYÜ/MAHALLESİ MUHTARLIĞINA

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; arazi maliklerinin müracaatı üzerine hazırlanan, Satışa Çıkarılan Parseller Listesi ve Kiralama Yapılacak Parseller Listesi ile ilgili ekteki ilanın 15 gün süre ile Köy Odası ilan tahtasına asılmasını ve mutad vasıtalarla (hoparlör, tellal vb.) halka duyurulmasını, duyurunun başlangıç ve bitim tarihlerinin birer tutanakla tespit ile İl/İlçe Müdürlüğüne teslimini rica ederim.

İl/İlçe Müdürü
İmza

Ek :

- 1 : İlan metni
- 2 : 2 adet tutanak
- 3 : Satışa Çıkarılan Parseller Listesi (..... sayfa)
- 4 : Kiralama Yapılacak Parseller Listesi (..... sayfa)



İLAN

..... TARIM VE ORMAN İL / İLÇE MÜDÜRLÜĞÜNDEN

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; arazi maliklerinin müracaatı üzerine hazırlanan “Satışa Çıkarılan Parseller Listesi” ile “Kiralama Yapılacak Parseller Listesi” ekte ilan edilmiştir. İlanın başladığı/...../..... tarihinden itibaren 30 gün içinde listelerde bulunan parsellerden satın almak veya kiralamak isteyenlerin İl/İlçe Müdürlüğüne dilekçe ile müracaat etmeleri gerekmektedir.

İlgililere ilanen duyurulur.

İl/İlçe Müdürü

İmza

İLAN ASKI TUTANAĞI

..... İli İlçesi Köyünde/Mahallesinde Satışa Çıkarılan Parseller Listesi ile Kiralama Yapılacak Parseller Listesi Tarım ve Orman İl/İlçe Müdürlüğünün/...../..... tarih ve sayılı yazısı ekinde gönderilen ilan metni/...../..... tarihinden itibaren ilan tahtasına asılarak ilan edilmeye başlanmıştır.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir./...../.....

İl/İlçe Müdürlüğü Yetkilileri

Muhtar – Aza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza



İLAN İNDİRME TUTANAĞI

..... İli İlçesi Köyünde/Mahallesinde Satışa Çıkarılan Parseller Listesi ile Kiralama Yapılacak Parseller Listesi Tarım ve Orman İl/İlçe Müdürlüğünün/...../..... tarih ve sayılı yazısı ekinde gönderilen ilan metni/...../..... tarihinden itibaren 15 gün süre ile ilan tahtasına asılmış olup,/...../..... tarihinde askıdan indirilmiştir.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. / /

İl/İlçe Müdürlüğü Yetkilileri

Muhtar – Aza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

(EK-4)

İli :
İlçesi :
Köyü :

ÖNCELİK SIRALAMASINA GÖRE ALICILAR LİSTESİ

ALICININ			ALACAĞI PARSELİN				ALACAĞI HİSSE		Paya Düşen Alan (m2)
Adı	Soyadı	Baba Adı	Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Mevkii	Niteliği	Pay	Payda	

(EK-5)

İli :
İlçesi :
Köyü :

ÖNCELİK SIRALAMASINA GÖRE KİRALACILAR LİSTESİ

KİRACININ			KİRALAYACAĞI PARSELİN				KİRALAYACAĞI HİSSE		Paya Düşen Alan (m2)
Adı	Soyadı	Baba Adı	Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Mevkii	Niteliği	Pay	Payda	

(Handwritten signatures and marks)

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
.....İL/İLÇE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :

.... / ... /

Konu : İlan

..... KÖYÜ/MAHALLESİ MUHTARLIĞINA

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; arazi maliklerinin müracaatı üzerine satışı ve kiralaması gerçekleştirilmek üzere ilan edilen ve arazileri satın-almak ve kiralamak isteyenlerin talebi üzerine hazırlanan, Öncelik Sıralamasına Göre Alıcılar Listesi ve Öncelik Sıralamasına Göre Kiracılar Listesi ile ilgili ekteki ilanın 15 gün süre ile Köy Odası ilan tahtasına asılmasını ve mutad vasıtalarla (hoparlör, tellal vb.) halka duyurulmasını, duyurunun başlangıç ve bitim tarihlerinin birer tutanakla tespit ile İl/İlçe Müdürlüğüne teslimini rica ederim.

İl/İlçe Müdürü
İmza

Ek :

- 1 : İlan metni
- 2 : 2 adet tutanak
- 3 : Öncelik Sıralamasına Göre Alıcılar Listesi (..... sayfa)
- 4 : Öncelik Sıralamasına Göre Kiracılar Listesi (..... sayfa)

İLAN

..... TARIM VE ORMAN İL / İLÇE MÜDÜRLÜĞÜNDEN

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; arazi maliklerinin müracaatı üzerine hazırlanan “Öncelik Sıralamasına Göre Alıcılar Listesi” ile “Öncelik Sıralamasına Göre Kiracılar Listesi” ekte ilan edilmiştir. İlanın başladığı/...../..... tarihinden itibaren 30 gün içinde listelere yapılacak itiraz ve şikâyetlerin İl/İlçe Müdürlüğüne dilekçe ile bildirmeleri gerekmektedir.

İlgililere ilanen duyurulur.

İl/İlçe Müdürü
İmza



İLAN ASKI TUTANAĞI

..... İli İlçesi Köyünde/Mahallesinde Öncelik Sıralamasına Göre Alıcılar Listesi ile Öncelik Sıralamasına Göre Kiracılar Listesi Tarım ve Orman İl/İlçe Müdürlüğünün/...../..... tarih ve sayılı yazısı ekinde gönderilen ilan metni/...../..... tarihinden itibaren ilan tahtasına asılarak ilan edilmeye başlanmıştır.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. / /

İl/İlçe Müdürlüğü Yetkilileri

Muhtar – Aza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

İLAN İNDİRME TUTANAĞI

..... İli İlçesi Köyünde/Mahallesinde Öncelik Sıralamasına Göre Alıcılar ile Öncelik Sıralamasına Göre Kiracılar Listesi Tarım ve Orman İl/İlçe Müdürlüğünün/...../..... tarih ve sayılı yazısı ekinde gönderilen ilan metni/...../..... tarihinden itibaren 15 gün süre ile ilan tahtasına asılmış olup,/...../..... tarihinde askıdan indirilmiştir.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. / /

İl/İlçe Müdürlüğü Yetkilileri

Muhtar – Aza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza



ARAZİ KİRA SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR: Bir taraftan "ARAZİ SAHİBİ", karşı taraftaki "KİRACI" diye adlandırılmıştır. Temsilen aşağıda isim ve imzaları bulunan yetkililer ile diğer taraftan aşağıda isim ve imzası bulunan **Kiracı** arasında aşağıda yazılı şartlarla iş bu sözleşme akit olunmuştur.

- a. **ARAZİ SAHİBİ** :.....
VERGİ DAİRESİ :.....
VERGİ HESAP NO :.....
TEBLİGAT ADRES:.....

TEL: (0.....)
 b. **KİRACI** :.....
VERGİ DAİRESİ :.....
VERGİ HESAP NO :.....
TEBLİGAT ADRES:.....

TEL: (0.....)

Kiralanacak Arazinin/Yerin Nitelikleri;

İli	İlçesi	Köyü/Mah	Mevkii	Cinsi
Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü(m2)	
Kadastro Görmemiş İse				
Tapu Tarihi ve Numarası	Doğusu	Batısı	Kuzeyi	Güneyi
Üzerindeki yapı ve Tesis		Kullanma şekli	Sulanıp/sulanmadığı	
☐ Var	☐ Yok		☐ Sulu	☐ Kuru
Kira Süresi(Yıl)	Sürenin Başlama Tarihi	Kiralanın Alan(da)	Yıllık Kira Bedeli (TL)	Toplam Kira Bedeli (TL)
	/...../.....			

Kiracının

Adı-Soyadı T.C No:	Baba Adı	Yasal Yerleşim Yeri Adresi

Arazi Sahibinin

Adı-Soyadı T.C No:	Baba Adı	Yasal Yerleşim Yeri Adresi

ŞARTLAR;

Madde 1- Kira süresi;

Arazi Sahibi ve idare tarafından belirlenen süreyi kapsayan, arazinin kiracıya teslim edildiği tarihte başlar.

Madde 2- Kira Bedeli;

Kiracı, ilk yılın kira bedelinin % 50'sini sözleşmenin yapılması sırasında peşin, geri kalan miktarını yetiştirilen ana ürünün satışı ile ödemeyi taahhüt eder.

Takip eden yılların kira bedelleri, ait olduğu yıl yetiştirilen ana ürünün satışı ile defaten ödenir.

Kiracı, zamanında ödenmeyen kira bedelinin, Arazi Sahibinin fesih hakkı saklı kalması kaydı ile ödeme zamanına kadar yasal faiz oranında temerrüt faizi ödemeyi taahhüt eder.

Madde 3- Yasal Yerleşim Yeri;

Kiracı ve Arazi Sahibi belirttikleri adreslerinin yasal yerleşim yeri sayılmasını ve her türlü tebligatın bu adreslere yapılmasını kabul ederler.

Madde 4- Kiracının Yükümlülükleri;

Kiracı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa uygun hareket etme, kiraladığı araziye bizzat işleme, kira bedelini zamanında ödeme, arazide ve üzerindeki tesislerde Arazi Sahibinin yazılı izni olmaksızın hiçbir değişiklik yapmamakla yükümlüdür.

Kiracı, kiraladığı araziye hiçbir suret ile tamamen veya kısmen başkasına kiralayamayacağı gibi, ortağa da veremez.

Madde 5- Arazi Sahibinin Yükümlülükleri;

Arazi Sahibi, kiracının toprak üzerindeki tarımsal üretimle ilgili çalışmalarını önleyici, zorlaştırıcı veya sözleşme süresince kiracıyı sözleşmeyi feshe zorlayıcı fiillerde bulunmaz.

Madde 6- Vergilerin Ödenmesi;

Arazi ve kiraya verilen tesislerle ilgili bina ve arazi vergilerini Arazi Sahibi öder.

Madde 7- Arazi Sahibi ve Kiracının Denetlenmesi ve Sonuçları;

Mal sahibi ve kiracı, kanun yönetmelik ve bu sözleşme hükümlerine uygun hareket edip etmediğinin, Tarım ve Orman İl Müdürlüğünce denetlenmesini kabul eder. Arazi Sahibi ve kiracı, kendisine yapılan yazılı uyarıya rağmen, hata ve aksaklıkları düzeltmez ise veya bunların düzeltilmesi olanağı bulunamaz ise İl Müdürlüğü sözleşmeyi feshedebilir.

Madde 8- Arazi Sahibinin Süre Bitiminden Önce Fesih Hakkı;

Arazi Sahibi,

a) Kira bedelinin ödenmesinde, ölüm, uzun süreli hastalık, askerlik, tutukluluk, hükümlülük hali veya su baskını, yer kayması, dolu vurması, periyodik kıtlık, yetkililerce belgelendirilmiş benzeri afetler gibi nedenler dışında bir gecikme olmuş ise ve Arazi Sahibi tarafından verilen otuz günlük ek süre içinde bedel ödenmemiş ise veya yukarıda belirtilen nedenlerle de olsa devamlı ödeme imkânsızlığı ortaya çıkmış ise,

b) Kiracı, toprağın verimli şekilde işletilmesini tehlikeye sokmuş ise veya kiracının ihmali sonucunda topraktan faydalanma imkânı önemli derecede azalmış ise,

- c) Kiracı, Arazi Sahibinin olumlu görüşünü almaksızın arazinin tamamını veya bir bölümünü başkasına kiraya veya ortağa vermiş ise yahut bu sözleşmenin 5 inci maddesinde belirtilen diğer yükümlülüklerini yerine getirmemiş ise,
- d) Kiracı, arazinin Devlet tarafından sulanır hale getirilmesi için yapılacak çalışmalar ile tarımsal altyapı çalışmalarını engeller ise, sözleşmeyi ilk hasat mevsimi sonunda uygulamak üzere süre bitiminden önce fesih hakkına sahiptir.

Madde 9- Kiracının Süre Bitiminden Önce Fesih Hakkı;

Kiracı, uzun süreli hastalık, askerlik, hükümlülük hali veya başkaca mücbir sebep veya doğal afetler gibi zorunlu nedenlerin varlığı halinde, köy ihtiyar kurulundan tasdikli bir dilekçe ile bildirilmesi şartı ile sözleşmeyi, bildirme tarihinden itibaren bir ay sonra olmak üzere süre bitiminden önce feshedebilir.

Madde 10- Sözleşmenin Süre Bitiminden Önce Diğer Sona Erme Halleri;

Sözleşme;

- a) Sözleşme süresi içinde kiracının ölümü üzerine, işletmede kendisi ile birlikte çalışan eşinin veya reşit çocuklarının veya yasal mirasçılarının üç ay içinde sözleşmenin devamını talep etmemiş olmaları halinde,
- b) Kiralanan arazinin kamulaştırılmasına karar verilmesi halinde,
- c) Sözleşme süresi içinde toprağın el değiştirmesi veya sahibinin ölümü halinde, toprağın yeni sahibi, toprağı kendi işletmek istiyor ise keyfiyeti alım tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirdiği takdirde, takip eden hasat sonunda kendiliğinden sona erer.

Madde 11- Arazinin Tahliyesi;

Kiracı, sözleşme hangi sebeple son bulursa bulsun, araziye o yılın ilk hasat mevsimi sonunda ve bir mahkeme hükmüne ihtiyaç kalmaksızın derhal tahliye etmeyi taahhüt eder. Sözleşme sona erdiği halde, arazinin tahliye edilmemesi durumunda kiracı, geçen her gün için dekar başına TL'yi cezai şart olarak ödemeyi, bundan başka bir zarar ziyan meydana gelmiş ise onu da tazmin etmeyi kabul eder.

Madde 12- Özel şartlar;

- 1-
- 2-
- 3-

Taraflar Tarım ve Orman Bakanlığınca hazırlanan bu sözleşme hükümlerine uygun hareket etmeyi, ayrıca Kanuna ve Tip Kira Sözleşmesine aykırı olmamak kaydıyla koydukları özel şartlara uymayı taahhüt ederler.

Sözleşmede, miktarı, niteliği kira bedeli, belirtilen araziye kiralamakla kiracı, kiraya vermekle Arazi Sahibi, sözleşmede kendine düşen hak, ödev ve sorumlulukları kabul eder.

Madde 13- Uyuşmazlıkların Çözülmesi;

Taraflar imzaladıkları kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, arazinin bulunduğu yer mahkemelerinin yetkili olduğunu kabul eder.

ARAZİ SAHİBİ

Adı Soyadı

Tarih-İmza

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

KİRACI

Adı Soyadı

Tarih-İmza

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



ARAZİ ORTAKÇILIK/YARICILIK SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR: Bir taraftan "ARAZİ SAHİBİ", karşı taraftaki "ORTAKÇI/YARICI" diye adlandırılmıştır. Temsilen aşağıda isim ve imzaları bulunan yetkililer ile diğer taraftan aşağıda isim ve imzası bulunan **Ortakçı/Yarıcı** arasında aşağıda yazılı şartlarla iş bu sözleşme akit olunmuştur.

c. **ARAZİ SAHİBİ:**.....

VERGİ DAİRESİ :.....

VERGİ HESAP NO :.....

TEBLİGAT ADRES:.....

.....

TEL: (0.....)

d. **ORTAKÇI/YARICI** :.....

VERGİ DAİRESİ :.....

VERGİ HESAP NO :.....

TEBLİGAT ADRES:.....

.....

TEL: (0.....)

Arazinin/Yerin Nitelikleri;

İli	İlçesi	Köyü/Mah	Mevkii	Cinsi
Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü(m2)	
Kadastro Görmemiş İse				
Tapu Tarihi ve Numarası	Doğusu	Batısı	Kuzeyi	Güneyi
Üzerindeki yapı ve Tesis		Kullanma şekli	Sulanıp/sulanmadığı	
☐ Var	☐ Yok		☐ Sulu	☐ Kuru
Süresi (Ay/Yıl)	Sürenin Başlama Tarihi	Alan(da)		
	/...../.....			

Ortakçı/Yarıcının

Adı-Soyadı T.C No:	Baba Adı	Yasal Yerleşim Yeri Adresi

Arazi sahibinin

Adı-Soyadı T.C No:	Baba Adı	Yasal Yerleşim Yeri Adresi

A. T. Ak M H

SARTLAR;

Madde 1- Sözleşmenin süresi;

Arazi Sahibi ve idare tarafından belirlenen süreyi kapsayan, arazinin Ortakçı/Yarıcıya teslim edildiği tarihte başlar. Ortakçılık ve Yarıcılıkta sözleşmenin süresi bir mahsul dönemidir. Hasat yapılması sonrası sözleşme sona erer.

Madde 2- Yasal Yerleşim Yeri;

Ortakçı/Yarıcı ve Arazi Sahibi belirttikleri adreslerinin yasal yerleşim yeri sayılmasını ve her türlü tebligatın bu adreslere yapılmasını kabul ederler.

Madde 3- Ortakçı/Yarıcının Yükümlülükleri;

Ortakçı/Yarıcı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa uygun hareket etme, tarımsal faaliyet göstereceği araziye bizzat işleme, Arazi Sahibinin payını zamanında ödeme, arazide ve üzerindeki tesislerde Arazi Sahibinin yazılı izni olmaksızın hiçbir değişiklik yapmamakla yükümlüdür. Yarıcılık usulü yapılması durumunda Yarıcı, Arazi Sahibi' nin payını zamanında ödeyecektir.

Ortakçı/Yarıcı, tarımsal faaliyet göstereceği araziye hiçbir suret ile tamamen veya kısmen başkasına kiralayamayacağı gibi, diğer bir ortağa da veremez.

Her türlü makine ve iş gücü giderleri Ortakçı/Yarıcı tarafından karşılanabileceği gibi, Arazi Sahibi tarafından karşılanması durumunda, bu durum Madde 12 Özel Şartlar'da belirtilecektir.

Madde 4- Arazi Sahibinin Yükümlülükleri;

Arazi Sahibi, Ortakçı/Yarıcı'nın toprak üzerindeki tarımsal üretimle ilgili çalışmalarını önleyici, zorlaştırıcı veya sözleşme süresince Ortakçı/Yarıcıyı sözleşmeyi feshe zorlayıcı fiillerde bulunmaz.

Yarıcılık da tarımsal faaliyetin idaresi Arazi Sahibine aittir.

Ortakçılıkta ise işletme idaresi Arazi Sahibi ve Ortakçı arasında belirlenecek olup, Madde 12 Özel Şartlar'da belirtilecektir.

Madde 5- Tarımsal Faaliyetin Yürütülmesi;

Yarıcılık sözleşmesi yapılması halinde Arazi Sahibi, Yarıcı'ya toprak, bina, tohum ve bazı hallerde işletme sermayesi verebilir. Aynı durum Ortakçılık usulünde de aynıdır. Tohum Arazi Sahibi tarafından verileceği gibi yöresel farklılıklardan dolayı tohumun sözleşme taraflarının hangisi tarafından sağlanacağı Madde 12 Özel Şartlar'da açıkça yazılacaktır.

Ortakçılık usulüne göre, tarımsal faaliyet sonucunda elde edilen mahsul içerisinden tohum çıkartılmadan mahsulün yada tarımsal faaliyetin hayvan yetiştiriciliği, su ürünleri yetiştiriciliği, tavukçuluk faaliyetleri ve arıcılık faaliyetleri olması durumunda tarımsal ürünün hangi oranda (yarı yarıya vb.) bölüşüleceği, kar ve zarar oranları Madde 12 Özel Şartlar'da açıkça yazılacaktır. Ayrıca yan ürün (bitkisel veya hayvansal üretim göz önüne alınarak) pay oranı açıkça yazılacaktır.

Ortakçılık sözleşmesi yapılması durumunda tohum, gübre, tarımsal ilaç, su ücreti gibi her türlü girdi maliyetleri ortak karşılanacak olup, arazi bedeli arazi sahibi tarafından verildiği var sayılmakta, ortakçı arazi bedeli ödememekte ve elde edilen gelirin hangi oranda paylaşılacağı sözleşmede açıkça yazılacaktır.

Yarıcılık usulünde yarıcı, sadece emeğini ve varsa makinesini ortaya koymakta (makinesi olması durumunda bu durum Özel Şartlarda belirtilecektir) ve üründen pay almaktadır. Yarıcı hasat sonunda elde edilen gelirden değil, üründen pay alacaktır. Yarıcı, ürünün belli bir yüzdesini alacak olup bu oran Madde 12 Özel Şartlar'da açıkça yazılacaktır.

Ürünün pazarlaması da yarıcıya aittir. Eğer yarıcı ile arazi sahibi anlaşılırsa ürün ortak da satılabilecektir.

Arazi Sahibi bitkisel üretimde tarlasını boş olarak ve ekime mani hiç bir engel bulunmadan Yarıcıya/Ortakçıya teslim etmek zorundadır. Dolayısıyla Ortakçı/Yarıcı hasat dönemi sonunda kendi mahsulünü toplayacaktır. Arazi Sahibinin arazide çalışması şart koşulamaz.

Özellikle yarıcılık usulünde, bitkisel üretimde sözleşmeye konu olan tarlanın ziraata elverişli olması gerekmektedir. Çünkü sözleşmenin amacı, arazinin ekilip mahsul alınmasıdır.

Bitkisel üretimde tarlaya ekilecek olan mahsulün belli edilmesi gerekmektedir. Bu durum Madde 12 Özel Şartlar'da açıkça yazılacaktır.

Yarıcılık usulüne göre tarımsal faaliyette, verimli mahsulün alınabilmesi ve ıslahı için yapılması gereken iş gücü gerektiren tarımsal faaliyetler tamamen Yarıcıya aittir. Başka bir ifade ile, ekin olgunlaşmadan önce gerekli olan iş gücü gerektiren tarımsal faaliyetler yarıcıya aittir.

Mahsulün daha iyi olması için yapılması gereken, gübreleme vb. harcamalar ve hasat için gereken masraflar taraflar arasında, mahsulden alacakları oran ölçüsünde olmakla beraber bu durum Madde 12 Özel Şartlar'da açıkça yazılacaktır.

Paylaşım sonucu, Arazi Sahibi payına ait her türlü tarımsal ürünün nakliyesi vb. angarya hizmetler Arazi Sahibi tarafından yapılacak olup, Arazi Sahibinin ortakçı veya yarıcı ile anlaşması durumunda bu durum Madde 12 Özel Şartlar'da açıkça yazılacaktır.

Madde 6- Vergilerin Ödenmesi;
Ortakçılık ve Yarıcılığa verilen tesislerle ilgili bina ve arazi vergilerini arazi sahibi öder.

Madde 7- Arazi Sahibi ve Ortakçı/Yarıcı Denetlenmesi ve Sonuçları;
Arazi Sahibi ve Ortakçı/Yarıcı, kanun yönetmelik ve bu sözleşme hükümlerine uygun hareket edip etmediğini, Tarım ve Orman İl Müdürlüğünce her istenildiği zaman denetlenmesini kabul eder. Arazi Sahibi ve Ortakçı/Yarıcı, kendisine yapılan yazılı uyarıya rağmen, hata ve aksaklıklarını düzeltmez ise veya bunların düzeltilmesi olanağı bulunamaz ise İl Müdürlüğü sözleşmeyi feshedebilir.

Madde 8- Arazi Sahibinin Süre Bitiminden Önce Fesih Hakkı;
Arazi Sahibi,

- Ortakçı/Yarıcı tarafından tarımsal faaliyetin işleyişi sırasında Ortakçı/Yarıcı'nın ölüm, uzun süreli hastalık, askerlik, tutukluluk, hükümlülük hali olması durumunda ve yasal mirasçılarının üç ay içinde sözleşmenin devamını talep etmemiş olmaları halinde,
- Ortakçı/Yarıcı, toprağın verimli şekilde işletilmesini tehlikeye sokmuş ise veya kiracının ihmali sonucunda topraktan faydalanma imkânı önemli derecede azalmış ise,
- Ortakçı/Yarıcı, arazi sahibinin olumlu görüşünü almaksızın arazinin tamamını veya bir bölümünü başkasına yarıcılığa veya ortağa vermiş ise yahut bu sözleşmenin 5. maddesinde belirtilen diğer yükümlülüklerini yerine getirmemiş ise,

d) Ortakçı/Yarıcı, arazinin Devlet tarafından sulanır hale getirilmesi için yapılacak çalışmalar ile tarımsal altyapı çalışmalarını engeller ise, sözleşmeyi ilk hasat mevsimi sonunda uygulamak üzere süre bitiminden önce fesih hakkına sahiptir.

Madde 9- Ortakçı/Yarıcının Süre Bitiminden Önce Fesih Hakkı;

Ortakçı/Yarıcı, uzun süreli hastalık, askerlik, hükümlülük hali veya başkaca mücbir sebep veya doğal afetler gibi zorunlu nedenlerin varlığı halinde, köy ihtiyar kurulundan tasdikli bir dilekçe ile bildirilmesi şartı ile sözleşmeyi, bildirme tarihinden itibaren bir ay sonra olmak üzere süre bitiminden önce feshedebilir.

Madde 10- Sözleşmenin Süre Bitiminden Önce Diğer Sona Erme Halleri;

Sözleşme;

- a) Sözleşme süresi içinde Ortakçı ve Yarıcı'nın ölümü üzerine, işletmede kendisi ile birlikte çalışan eşinin veya reşit çocuklarının veya yasal mirasçılarının üç ay içinde sözleşmenin devamını talep etmemiş olmaları halinde,
- b) Tarımsal faaliyet yapılacak arazinin kamulaştırılmasına karar verilmesi halinde,
- c) Sözleşme süresi içinde arazinin el değiştirmesi veya arazi sahibinin ölümü halinde, arazinin yeni sahibi, araziye kendi işletmek istiyor ise keyfiyeti alım tarihinden itibaren bir ay içinde Ortakçı veya Yarıcı'ya bildirdiği takdirde, takip eden hasat sonunda kendiliğinden sona erer.

Madde 11- Arazinin Tahliyesi;

Ortakçı/Yarıcı, sözleşme hangi sebeple son bulursa bulsun, araziye o yılın ilk hasat mevsimi sonunda ve bir mahkeme hükmüne ihtiyaç kalmaksızın derhal tahliye etmeyi taahhüt eder. Sözleşme sona erdiği halde, arazinin tahliye edilmemesi durumunda Ortakçı/Yarıcı, geçen her gün için dekar başına TL'yi cezai şart olarak ödemeyi, bundan başka bir zarar ziyan meydana gelmiş ise onu da tazmin etmeyi kabul eder.

Madde 12- Özel şartlar;

- 1-
- 2-
- 3-
- 4-
- 5-
- 6-

Taraflar Tarım ve Orman Bakanlığınca hazırlanan bu sözleşme hükümlerine uygun hareket etmeyi, ayrıca Kanuna ve Tıp Ortakçı/Yarıcı Sözleşmesine aykırı olmamak kaydıyla koydukları özel şartlara uymayı taahhüt ederler.

Sözleşmede, miktarı, niteliği, paylaşım oranları belirtilen araziye tarımsal amaçlı işletmekle Ortakçı/Yarıcı, tarımsal faaliyeti Ortakçı veya Yarıcı ile yürütmek isteyen arazi sahibi, sözleşmede kendine düşen hak, ödev ve sorumlulukları kabul eder.

Madde 13- Tarım Arazisinin Fiili Kullanım Durumu;

- a) **Arazi Sahibinin**, tek hisseli, kendi malı; Parsel tümü ile işletmeye veya çiftçiye ait ve kendisi kullanıyor olması durumunda, **Ortakçı veya Yarıcı** ile "Ortakçılık/Yarıcılık Sözleşmesi" yapması yeterlidir.
- b) **Arazi Sahibinin**, parsel hissedar ve hissedarları adına kullanıyor olması (tapuda tescil edilmiş arazi sahiplerinden birisi olması) durumunda, Arazi Sahibi; fiili kullanım taahhütnamesi ve muvafakat name ile **Ortakçı/Yarıcı**'ya beyan edecektir.
- c) **Arazi Sahibinin**, fiili taksim; İşletme sahibi köydeki hisselerine karşılık, hissedarları ile anlaştığı bir yeri kullanıyor olması durumunda, Arazi Sahibi hissedarından alacağı muvafakat name ile **Ortakçı/Yarıcı**'ya taahhütname beyan edecektir.
- d) **Arazi Sahibinin**, yasal mirasçısı olduğu parseli kullandığı ancak intikal yapılmadığından tapuda hissedar olarak görülmediği, arazinin tapu tescili vefat etmiş

olan mahdum veya mahdumeye ait iken mirasen adına ilerde tescil olacak tapuda intikal işlemi yaptırmamış fakat araziyi fiilen kullanmakta olan gerçek kişilerden birisi olması durumunda;

- Arazi Sahibinin tek mirasçı olması durumunda **Ortakçı/Yarıcı**'ya taahhütname beyan edecektir.
 - Arazi Sahibinin birden fazla miras düşeceklerden birisi olması durumunda diğer mirasçılardan alacağı muvafakat name ile **Ortakçı/Yarıcı**'ya taahhütname beyan edecektir.
- e) **Arazi Sahibinin**, arazinin tapuda adına tescili olan sahibi ile şimdiki kullanıcısı kendisi arasında noterde satış senedi hazırlanmış olması durumunda, noter resmi belgeleri ile birlikte **Ortakçı/Yarıcı**'ya taahhütname beyan edecektir.

Madde 14- Arazi Üzerinde Yer Alan Taşınmazlar (varsa);

- a) **Ortakçı/Yarıcı**, arazi parseli sınırı içerisinde kalan Arazi Sahibine ait kalıcı ev, yazlık, mevsimlik ev, bekçi evi, kulübesi, ürün kurutma, depolama, kümes, ağıl, ahır, barınak, sera vb. yapılar olması durumunda, yapılara zarar vermeyecek ve teslim aldığı şekilde arazi sahibine teslim edecektir.
- b) **Ortakçı/Yarıcı**, yapılara ilişkin bakım onarım ve tadilat olması durumunda Arazi Sahibi'nin yazılı onayı alacak ve sabit yapılara ait masraflar karşılıklı anlaşma ile ödeme hususu belirlenecektir.

Madde 15- Sulu Tarım Yapılması (varsa);

- a) Sulama durumunun cazibe ile kanal, kanalet ve arazi içerisinde ya da sınırında su alma yapısından olması durumunda, **Ortakçı** kendi imkanları ile tarla içi sulama şebekesini oluşturacak ve sulama yapacaktır. Yarıcı ise iş gücü kısmını üstlenecek olup, sulama şebekesinin masrafları Arazi Sahibine ait olacaktır.
- b) **Ortakçı/Yarıcı**, mevcut bulunan kanal, kanalet ve çiftçi prizi vb. yapılara zarar vermeyecektir.
- c) Sulama suyunun terfi pompaj, pompa gücü veya motopomplar kullanılarak sağlandığı durumlarda söz konusu masraflar, **Yarıcılık** usulünde **Arazi Sahibine** ait olup, **Ortakçılık** usulünde ise **Ortakçı** ile **Arazi Sahibi** arasında ortak karşılanacaktır.
- d) **Ortakçı/Yarıcı**, arazi üzerinde varsa pompa veya motopomp cihazlarını sağlam ve çalışır vaziyette aldığını kabul eder. Bakım onarım ve tadilat olması durumunda Arazi Sahibinin yazılı onayı alacak ve **Yarıcılık** usulünde **Arazi Sahibine** ait olup, **Ortakçılık** usulünde **Ortakçı** ile **Arazi Sahibi** arasında ortak karşılanacaktır.
- e) Kullanılan sulama suyu ücretleri, **Yarıcılık** usulünde **Arazi Sahibine** ait olup, **Ortakçılık** usulünde **Ortakçı** ile **Arazi Sahibi** arasında ortak karşılanacaktır.

Madde 16- Dikili Tarım Yapılması (varsa);

- a) Arazi sahibine ait tarım arazisi üzerinde çok yıllık dikili tarım ürünü bulunması ve **Ortakçı/Yarıcı** tarafından yetiştiriciliği yapılması halinde, dikili ürünlerin tüm masrafları **Yarıcılık** usulünde **Arazi Sahibine** ait olup, **Ortakçılık** usulünde **Ortakçı** ile **Arazi Sahibi** arasında ortak karşılanacaktır.
- b) Dikili ürünlerin işçilik hariç bakım, sulama, gübreleme, ilaçlama ve nakliye vb. tüm masrafları **Yarıcılık** usulünde Arazi Sahibine aittir. Ürünün toplanması Yarıcı'ya aittir.

- c) **Ortakçılıkta ise işçilik dâhil tüm masraflar Ortakçı ile Arazi Sahibi** arasında ortak karşılanacaktır.

Madde 17- Diğer Hükümler;

- a) Ortakçılık usulüne göre tarımsal faaliyette **Ortakçı ve Arazi Sahibi**, Yarıcılık usulüne göre tarımsal faaliyette **Arazi Sahibi**, işbu sözleşme konusu iş kapsamında işyeri güvenliğinden, önlemlerin alınıp uygulanmasından ve sonuçlarından sorumlu olacaktır. **Ortakçı ve Arazi Sahibi**, iş güvenliği ve işçi sağlığı ile ve iş güvenliği yönetmeliklerinin mecbur kıldığı bu işle ilgili her türlü emniyet ve sağlık tedbirlerini almaya mecburdur. İş yapılması ve iş ile ilgili alan ve/veya çalışmaları esnasında meydana gelecek kazalardan ve kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya **Ortakçı ve Arazi Sahibi** sorumludur. Tarımsal üretim faaliyetinin idaresi kendisine ait olması ve emniyet tedbirlerinin alınmasının da kendi sorumluluğunda bulunması sebebiyle ceza sorumluluğu da **Ortakçı ve Arazi Sahibine** aittir.
- b) **Ortakçı ve Arazi Sahibi**, tarımsal işletmede ürün ekim, gelişme ve hasat döneminde mevsimlik tarım işçisi çalıştırması durumunda, sigortasız işçi çalıştırmayacak, çalıştırılan işçi ücretleri her türlü kanuni kesintiler (sigorta vb. gibi) gösterilmek suretiyle bordro ödemelerini, sigorta prim ve cezalarını aylık olarak düzenli ödeyecektir.
- c) İş Kanunu ve işin gereğince yerine getirilmesi gereken bütün diğer şartlar **Ortakçı ve Arazi Sahibine** aittir. **Ortakçı ve Arazi Sahibinin** güvenlik talimatlarına uymaması nedeni ile 4857 ve 1475 sayılı iş kanunu gereği vuku bulabilecek mükellefiyetlerin tamamı **Ortakçı ve Arazi Sahibine** aittir.
- d) **Ortakçı ve Arazi Sahibi**, tarımsal faaliyetin yapımı sırasında üçüncü kişilere verdiği tüm zararlardan sorumludur.
- e) **Ortakçı ve Arazi Sahibi**, araziye aşağıda verilen hangi tarımsal üretim amacıyla kullanacağını belirtecektir.
1. Bitkisel üretim,
 2. Seracılık,
 3. Hayvan yetiştiriciliği,
 4. Su ürünleri yetiştiriciliği (su yüzeyleri dahil),
 5. Tavukçuluk faaliyetleri,
 6. Arıcılık faaliyetleri,
 7. Mantar yetiştiriciliği, ipek böcekçiliği ve diğer

Madde 18- Uyuşmazlıkların Çözülmesi;

Taraflar imzaladıkları Ortakçı/Yarıcı sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, arazinin bulunduğu yer mahkemelerinin yetkili olduğunu kabul eder.

Madde 19- Yürürlük; İşbu sözleşme 5 sayfa 19 maddeden ibaret olup iki asıl nüsha düzenlenerek/....../..... tarihinde taraflarca imzalanmıştır. Sözleşme imza altına alındığı tarihte yürürlüğe girer.

ARAZİ SAHİBİ
Adı Soyadı
Tarih-İmza

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

ORTAKÇI veya YARICI
Adı Soyadı
Tarih-İmza

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



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
.....İL/İLÇE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :
Konu : İlan

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

..... KÖYÜ/MAHALLESİ MUHTARLIĞINA

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; hazırlanan Arazi Kira Sözleşmesi ile ilgili ekteki ilanın 15 gün süre ile Köy Odası ilan tahtasına asılmasını ve mutat vasıtalarla (hoparlör, tellal vb.) halka duyurulmasını, duyurunun başlangıç ve bitim tarihlerinin birer tutanakla tespit ile İl/İlçe Müdürlüğüne teslimini rica ederim.

İl/İlçe Müdürü
İmza

Ek :
Arazi Kira Sözleşmesi (..... sayfa)

İLAN

..... TARIM VE ORMAN İL / İLÇE MÜDÜRLÜĞÜNDEN

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca; kiralanacak arazilerle ilgili hazırlanan Arazi Kira Sözleşmesi ekte ilan edilmiştir. İlgililere ilanen duyurulur.

İl/İlçe Müdürü

İmza

A. Z. Ak / 31

İLÂN ASKI TUTANAĞI

..... İli İlçesi Köyünde/Mahallesinde kiralanacak arazilerle ilgili hazırlanan Arazi Kira Sözleşmesi Tarım ve Orman İl/İlçe Müdürlüğünün/...../..... tarih ve sayılı yazısı ekinde gönderilen ilan metni/...../..... tarihinden itibaren ilan tahtasına asılarak ilan edilmeye başlanmıştır.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. / /

İl/İlçe Müdürlüğü Yetkilileri

Muhtar – Aza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

A. Z. Ak

31

İLAN İNDİRME TUTANAĞI

..... İli İlçesi Köyünde/Mahallesinde kiralanacak arazilerle ilgili hazırlanan Arazi Kira SözleşmesiTarım ve Orman İl/İlçe Müdürlüğünün/...../..... tarih ve sayılı yazısı ekinde gönderilen ilan metni/...../..... tarihinden itibaren 15 gün süre ile ilan tahtasına asılmış olup,/...../..... tarihinde askıdan indirilmiştir.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir./...../.....

İl/İlçe Müdürlüğü Yetkilileri

Muhtar – Aza

Adı Soyadı
İmza

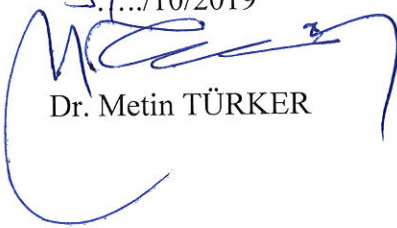
Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza

Adı Soyadı
İmza


İmam Ali ÖZCAN
Daire Başkanı

Uygun Görüşle Arz Ederim

31./10/2019

Dr. Metin TÜRKER

OLUR
31./10/2019

Hasan ÖZLÜ
Genel Müdür

24/10/2019 Çalışma Grup Sor. Ahmet ÜNSAL
24/10/2019 Çalışma Grup Sor. Dr. Hasan ŞANLI