

T.C.

KUMRU ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

ZİRAİ BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2022/168
DAVACI : İSMET SÜĞÜMLÜ
DAVACI VEKİL : Av.KAAN İNCESÖZ
DAVALI : İSMAİL ALIMLI,MUSTAFA ALIMLI....
DAVA KONUSU : TAPU İPTAL VE TESCİL,EL ATMANIN ÖNLENMESİ
DAVA TARİHİ : 2022
KEŞİF TARİHİ : 31.03.2026
DAVA KONUSU TAŞINMAZIN
İLİ : ORDU
İLÇESİ : Kumru
MAHALLESİ : Fizme- Karapınar
ADA ve PARSELİ : 121/69(561/7) nolu parseller

RAPORU DÜZENLEYEN BİLİRKİNİN

ADI SOYADI	İBRAHİM ALAÇERİ
UNVANI	Ziraat Bilirkişisi
BİLİRKİŞİ SİCİL NUMARASI	16542 e-imzalıdır

GÖREV TANIMI

Kumru İlçesi, fizme-karapınar Mahallesinde dava konusu parsellerin Değer tespitlerinin yapılması için; 30.03.2026 tarihinde mahkeme heyeti ile birlikte Ziraat bilirkişisi olarak gittim. Dava konusu taşınmaz gezilip görüldü. Gerekli notlar alındı. Dosyası incelendim.

DAVA DOSYASININ İNCELENMESİ VE KEŞİF GÖZLEMLERİ DEĞERLENDİRME TARİHİ:

Bilirkişi olarak, keşif konusu taşınmazların dava tarihi olan 2022 yılında değeri ,fındık ağaçlarının kali ve taşınmazın eski hale getirilmesi, fındık bahçesi tessi bedelinin değeri hesaplanacaktır.

TAŞINMAZIN CİNSİ, MEVKİİ, YÜZÖLÇÜMÜ:

1-561 ADA 7(121/69) PARSEL NOLU TAŞINMAZ: Tapuda fındık bahçesi vasfı ile kayıtlı olan davaya konu taşınmazın keşif esnasında yapılan zemin 15-20 yaşlarında kapama fındık bahçesi olduğu görülmüştür. taşınmaz killi-tınlı toprak yapısına sahip orta derin tarım için elverişli yapıda olduğunu, eğiminin %30-35 arasında değiştiğini, Davalı iş bu taşınmazın tapu yüzölçümü 2176,53m2

Dava konusu taşınmazlarda susuz olarak tarım yapıldığını tespit etim.

Dava konusu parsellerin keşif esnasındaki görüntüleri;



TAŞINMAZIN KIYMETİNE TESİR EDEN VASIFLAR VE UNSURLAR

- 1- Dava konusu taşınmazlar verim çağında , 15-20 yaşlarında fındık ocakları ile kaplı, fındık bahçesi vasfındadır.
- 2- Topoğrafik yapı bakımından alanlar fındık tarımına ve mısır ekimi için elverişli arazidir.
- 3- Su tutma kapasitesi iyidir, alkalilik ve tuzluluk problemi yoktur.
- 4- Taşınmaz killi-tınlı toprak yapısına sahip olup tarım arazisidir.
- 5- Bölgemizdeki çiftçilerin tek geçim kaynağı fındık ve mısır ürünüdür. Bölgenin iklimi fındık ve mısır yetiştirmeye uygundur.
- 6- Taşınmazın bulunduğu yörede çiftçi ailelerin ortalama tarım arazisi miktarları çok düşük olduğundan, tarıma uygun araziler en ekonomik şekilde değerlendirilmektedir. Arazi sahipleri toprağına son derece bağlıdır.
- 7- Üretilen ürünün pazarlama sorunu yoktur.
- 8- Taşınmazlar Kumru merkeze 9-10 km uzaklıkta dır.
- 9- Mücavir alan sınırları içerisinde, Belediye Hizmetlerinden faydalanmaktadır.
- 10- İmar Planı içerisinde değildir.
- 11-Fındık çeşidi olarak çakıldak çeşitti hakimdir.
- 12- Taşınmazın bulunduğu bölgede kadastro çalışması yapılmıştır.
- 13- Ordu İli Büyükşehir statüsündedir.
- 14- Taşınmazlarda susuz olarak tarım yapılmaktadır.

TAŞINMAZIN OLDUGU GİBİ KULLANILMASI HALİNDE GETİRECEĞİ GELİR VE DEĞERİNİN TESPİTİ

Fındık; Dava konusu taşınmazlar normal verim çağında fındık bahçesi bulunmaktadır. Fındık tarımında fındık bahçeleri kapama bahçe şeklinde olup ocak sistemi yetiştiricilik yapılmaktadır. Bir dekar alanda ortalama olarak 55-60 ocak ve fındık ocaklarında 10-12 dal bulunmaktadır. Dava konusu fındık bahçesi kapama bahçe şeklinde olduğu için bir dekar alandan elde edilen ürün üzerinden hesaplamalar yapılacaktır.

Dava konusu taşınmazlar tarım arazisi olduğundan, değeri zirai gelir metoduna göre bulunacaktır. Taşınmazın değer tespitinde esas alınan teknik unsur; **Net Ürün Miktarı*Ürün Fiyatı/Kapitalizasyon Faiz Oranı'dır.**

Kapitalizasyon faiz oranı araziye yatırılmış sermayenin faiz oranıdır. Taşınmazın mevkisi, konumu, yol ve yerleşim yerine olan uzaklığı, toprak yapısı, bitki örtüsü, topoğrafik yapı ve kıymetini etkileyecek diğer objektif unsurlar dikkate alınarak tespit edilir. Taşınmaz ve yukarıda belirtilen unsurlar göz önüne alınarak kapitalizasyon faiz oranının **% 05** olarak alınması uygun görülmüştür.

Üzerinde bulunan fındık ocaklarının cinsi, çeşidi, yaşı, gelişme durumları, ocaklar arası mesafe, toprak ve topoğrafik yapısı göz önüne alınarak dekarından dava tarihi ve keşif tarihi için ortalama **130 kg** kuru kabuklu fındık alınabileceği kanaati oluşmuştur.

Taşınmazların değeri hesaplanırken Değerlendirmede; dava tarihi olan 2022 tarihinde TMO(Toprak Mahsülleri Ofisi) fiyatı olan **26,50TL/kg** fiyatları dikkate alınmıştır.

Ürün maliyeti olarak toprak işleme(belleme-kazma), yabancı ot alma (tırpan), çiftlik gübresi ve işçilik, suni gübre ve işçilik, el ile hasat, harmana taşıma işçiliği, patoz, nakliye- pazarlama ve diğer masrafların maliyetini dikkate alarak, hesaplamalarda üretim masraflarını bahçelerin anayol kenarına yakınlığını da düşünerek **findık** ürünü için; % 50(net ürün miktarı;110/2=**65kg/da**) olarak tespit edilmiştir.

Dava konusu taşınmazların dava tarihi olan 2022 yılındaki değerleri;

Findık bahçesi olarak kullanılan bir dönüm arazinin değeri: 65kg x 26,50TL /0,05=**34.450,00TL**

1 Metre karesinin değeri : **34,45TLdir.**

Dava konusu taşınmazın dava tarihi olan 2022 yılındaki değerleri;

Sıra no	Ada/parsel	Top.alanı(m2)	m2 fiyatı(TL)	Toplam değeri(TL)
1	561/7(121/69)	2176,53	34,45	74.981,45
			Toplam:	74.981,45

Dava konusu 561/7(121/69)nolu parselde hisse oranlarına göre düşen değer;

Sıra no	adı soyadı	hisse oranı	parsellerin toplam değeri	hissesine düşen top.değer
1	MURAT ALIMLI	1/6	74.981,45	12.496,90
2	HAVA ALIMLI	1/6	74.981,45	12.496,90
3	İSMAİL ALIMLI	1/6	74.981,45	12.496,90
4	MUSTAFA ALIMLI	1/6	74.981,45	12.496,90
5	AYŞE ALIMLI	1-/6	74.981,45	12.496,90
6	AYŞE ÖZGÜR	1/6	74.981,45	12.496,90
			toplam	74.981,45

Dava konusu taşınmazın eski hale getirilmesi (findık ağaçların ka^li);

Dava konusu taşınmaz üzerindeki findık ocaklarının kesilmesi , kesilen ocakların yerinden sökülerek taşınmaz eski hale (çıplak arazi) tarla vasfında getirilmesi için yapılacak işlemler;

Taşınmaz üzerindeki ocakları kesilmesi için yaklaşık 3 işçi yevmiyesi gidecek olup dava tarihin de 1 işçi yevmiyesi **500,00TL** dir. Taşınmaz üzerindeki ocakların sökülme işi, taşınmaz yol kenarında olduğundan iş makinası(eskkavatör) ile yapılacak durumda olduğundan yapmış olduğum piyasa araştırmalarında yaklaşık 15-20 tonluk(ekskavatör)iş makine ile 1 ocak yaklaşık 5 –dakikada söküleceğini beyan edilmekte olup, taşınmaz üzerinde bulunan yaklaşık 109 ocak 10 saat sökülebileceğini, yapılan piyasa araştırmasında dava tarihi olan 2022 yılında 15-20 tonluk(ekskavatör)iş makinasının saati yaklaşık **500,00TL** civarında olduğunu taşınmaz üzerindeki findık ocakların kaldırılmasının değeri;

Findık ocakların kesime bedeli; 3 işçi(3x500,00TL=1500,00TL

Findık ocakların iş makinası ile sökülme bedeli;(10saat x 500,00TL)=5000,00TL

Toplam bedel; 1500,00TL +5000,00TL= **6500,00TL**dir.

-TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN FINDIK OCAKLARI MUHTESATININ DEĞERİNİN HESAPLANMASI :

Dava konusu 561/7(121/69) nolu taşınmaz üzerinde gösterilen alanda bulunan ve Fen Bilirkişi raporunda **2176,53 m²** olarak ölçülen alandaki fındık ocaklarının takriben 15-20 yaşlarında olduğu ve ocak usulü ile insan eliyle dikilmiş ve yıllık bakımları yapılmış fındık ocakları olduğu tespit edilmiştir. Fındık ocakların tam gelişim ve verim çağında olduğu anlaşılmıştır.

Yeni kurulan fındık bahçe tesisinden sonra fındık ağaçları 5.yılında ekonomik ürün verme çağına ulaşmaktadır.

Kumru İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünün teknik olarak fındık bahçe tesisi uygulamalarında 1 dekar alanda ortalama 50 adet fındık ocağı bulunmakta olup; dava konusu taşınmazlarda kıyaslamalı olarak yapılan incelemede, bu taşınmazlarda fındık ocaklarının belirli bir düzene göre dikildikleri, bakım ve zirai mücadelenin yapıldığı, buna bağlı olarak vejetatif gelişmenin iyi, normal verimde kuru tarım uygulanan fındık bahçesi olarak teknik usulde dikim gerçekleştirildiği ve dekada 50 adet ocak olduğu görülmektedir.

Fındık Ocak Maliyet Hesabı: (Tesis)

Fındık ocaklarının araziye dikilip verim periyoduna girmesi için (ilk 1.yıl tesis kurma gideri, takibinde 4 yıl verim periyoduna kadar olan girdi) olmak üzere toplam 5 yıllık ocak maliyetinin hesaplanması gerekmektedir.

Buna göre; İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü verilerine göre dava tarihi itibarıyla 2022 yılı fındık ocak maliyet tablosu aşağıya çıkarılmıştır.

2022 YILI İÇİN 1 ADET FINDIK OCAĞININ MALİYETİ

YENİDEN TESİS GİDERLERİ	Birim	Miktar	Birim Fiyatı (TL)	Tutar (TL)
Fındık fidanı bedeli	adet	6	5,00	30,00
İşçilik (dikim çukuru açılması, kapatılması)	1 kişi / 20 ocak / gün	1	25,00	25,00
Gübre (hayvan gübresi)	kg.	20	1,00	20,00
Gübre (kimyasal gübre TSP)	kg.	0,5	10,00	5,00
Gübre (kimyasal gübre CAN)	kg.	1	4,50	4,50
İşçilik (gübreleme)	1 kişi / 200 ocak / gün	1	2,5	2,5
				87,00
VERİM PERİYODUNA KADAR OLAN GİRDİLER	Birim	Miktar	Birim Fiyatı (TL)	Tutar (TL)
Gübre (hayvan gübresi)	kg.	20	1,00	20,00
Gübre (kimyasal gübre TSP)	kg.	0,5	10,00	5,00
Gübre (kimyasal gübre CAN)	kg.	1	4,50	4,50
İşçilik (gübreleme)	1 kişi / 200 ocak / gün	1	2,50	2,50
İşçilik (yabancı ot mücadelesi)	1 kişi / 200 ocak / gün	1	3,75	3,75
İşçilik (ocak dibinin kazılması)	1 kişi / 40 ocak / gün	1	12,5	12,50
				44,5
5 Yıllık Girdi Tutarı	1 adet ocak	4	44,5	178,00
			NET OCAK MALİYETİ	265,00

GİRDİLER	Miktar	Birim	Birim Fiyatı (TL)
Fındık Fidanı Fiyatı	1	adet	5,00
İşçi Yevmiyesi	1	kişi	500,00
Tırpan Yevmiyesi	1	kişi	750,00
Gübre (hayvan gübresi)	1	ton	1000,00
Gübre (TSP)	1	ton	10000,00
Gübre (CAN)	1	ton	4500,00

Ürün Cinsi	Ocak Başı Maliyet (TL)	Ocak Sayısı (adet/da)	Fındık Alanı (da)	Dava konusu taşınmazdaki Ocak Sayısı (Adet/da)	Fındık Ocak Bedeli (TL/da)
Fındık	265,00	50	2176,53	50	13.250,00

**2022 YILI İÇİN
DAVA KONUSU TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN FINDIK AĞAÇLARINDAN OLUŞAN TESİS DEĞER
TABLOSU**

İlçesi	Mah.	Ada Parsel	Alanı (m2)	taşınmazdaki Ocak Sayısı (Adet)	Ocak Değeri (TL/Adet)	Taşınmazlar Üzerindeki Fındık Ocaklarının Değeri (TL)
Kumru	fizme-kara	561/7	2.176,52	109,00	265,00	28.885,00

SONUÇ VE KANAAT:

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere ; dava konusu 561/7(121/69) nolu parsel taşınmazların Dava tarihi olan 2022 yılındaki toplam değeri; **74.981,45TL**, ,dava konusu taşınmazın eski hele (çıplak arazi) getirime bedeli; **6500,00TL** Taşınmaz üzerindeki fındık ocaklarını değeri(tesis değeri) **28.885,00TL**, olacağı kanaatine vardım.

İş bu rapor; tarafımdan üç nüsha olarak tanzim edilmiş olup. Takdir Yüce mahkemenize ait olmak üzere arz olunur. 07.04.2026

İbrahim ALAÇERİ
Ziraat Bilirkişisi
Bilirkişi Sicil No: 16542

e-imzalıdır