

arasındadır. Bu yüzden davalı taşınmazın somut emsalden %20 oranında daha düşük değerde olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durumda birim m2 fiyatı; 724,28 X 0.90 =579,42 TL/m2 olacaktır. Türkiye istatistik kurumunun UFE endeks oranları alınarak emsal satış tarihi olan 10.04.2007 tarihinden Keşif tarihi 14 Mayıs 2014\* tarihine taşıdığımızda birim fiyat; 579,42\*(234,14/138,80) = 977,42-TL/M2.dir.

\* Rapor tarihi itibari ile yayınlanan nisan endeksi hesaplamalarda esas alınmıştır.

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU (ÜRETİCİ FİYATLARI ENDEKSİ VERİ TABANI) Yurtiçi

Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim

Endeks

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2006	123,51	123,83	124,14	126,54	130,05	135,28	136,45	135,43	135,11	135,73	135,33	135,16
2007	135,09	136,37	138,70	138,80	139,34	139,19	139,28	140,47	141,90	141,71	142,98	143,19
2008	143,80	147,48	152,16	159,00	162,37	162,90	164,93	161,07	159,63	160,54	160,49	154,80
2009	155,16	156,97	157,43	158,45	158,37	159,86	158,74	159,40	160,38	160,84	162,92	163,98
2010	164,94	167,68	170,94	174,96	172,95	172,08	171,81	173,79	174,67	176,78	176,23	178,54
2011	182,75	185,90	188,17	189,32	189,61	189,62	189,57	192,91	195,89	199,03	200,32	202,33
2012	203,10	202,91	203,64	203,81	204,89	201,83	201,20	201,71	203,79	204,15	207,54	207,29
2013	206,91	206,65	208,33	207,27	209,34	212,39	214,50	214,59	216,48	217,97	219,31	221,74
2014	229,10	232,27	233,98	234,18								

Tarih	Alanı (a)	Birim Fiyat (b)***	Toplam Fiyat (axb=)
14 Mayıs 2014	1.145,00 M2*	977,42-TL/M2	1.119.145,90-TL
14 Mayıs 2014	1.145,00 *2/4=572,50 M2**	977,42- TL/M2	559.572,95-TL

\* Taşınmazın toplam arsa alanı

\*\* B Blok Meskenin 2/4 arsa payı

\*\*\*Ufe endeksi ile ilgili tarihlere taşınan 1 m2 fiyatları

b) İnşaat ve Arsa Payı Yönü ile İnceleme ve Bulgular (İNŞAAT MÜHENDİSİ YÖNÜ İLE)

-Kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümün arsa payı belirlenmiş Yapıların kıymet değerleri arsa payıyla birlikte değerlendirilmenin uygun olacağı

- Keşif anında davalının mesken içindeki klimaların ayrıca değerlendirilme talebi incelenmiş inşaat yönü ile klimalar yapının maddemin cüzü olmadığından ayrıca değerlendirilmesi uygun olmayacağı bu konudaki taktir ve değerlendirme yüce mahkemenizindir.

2/4arsa paylı B blok: 31.08.2009 tarih 09/53sayılı yapı ruhsatı ile 3/A yapı sınıfında 1adet toplam :92.00m21ik yapının inşaatına başlandığı ve 29.12.2010 tarih 2010/52 sayılı 1 adet toplam :92,00m21ik yapı kullanma izni verildiği

Bu taşınmazın inşaat yönü ile kıymet değeri Her yıl resmi gazetede yayınlanan 2014 yılı yapı raklaşıp birim fiyatına göre; resmi yapı değeri olarak

(keşif tarihinde 292,00\*550TL/m2= 160.600,00TL inşaat yapı değeri olduğu

ANCAK: Taşınmazın bulunduğu yer ve mevkiide emsal araştırılması ve soruşturulmuş yapılmış kıymet taktirine konu taşınmaza somut emsal satış bulunamadığından

teyetimiz bu araştırma soruşturmayı dikkate alarak Kıymet taktirine konu kemer 289ada 4 parsel arsa üzerinde bulunan 2/4 arsa paylı yapı ruhsatına göre 292m2 inşaat alanlı (B) blok 1 nolu dubleks meskenin bulunduğu yer mevki konum yapıda kullanılan yapı malzemelerinin kalitesi işçiliği(yapı zelliği) yapının kullanıcılarına hizmet durumu(bina içinde ve dışında yüzme havuzu olması)imar durumu ve benzeri hususlar dikkate alındığında Keşif tarihindeki serbest piyasa sürüm rayiç değerleri ve kıymetinin 756.472,95-TL kıymetinde olacağı Bahçe duvarı ve kaplamaları 1500,00TL olacağı görüş kanaatine varılmıştır.

) Parselin Üzerindeki Zirai Muhtesatlarının Değeri ( ZİRAAT MÜHENDİSİ YÖNÜ İLE)

arsa niteliğinde olan parsel içinde peyzaj amaçlı çeşitli bitkiler dikilidir. Bitkilerin yaşları, gelişmişlik durumları, çeşitleri ve rayiç fiyatları tablo halinde verilmiştir.

Bitkinin Cinsi	Yaşı ( Yıl)	Adedi	Bir Ağaç Değeri (TL)	Toplam Ağaç Değeri (TL)
limon servi	3 -4	5	100,00	500,00
edir	3 -4	2	125,00	250,00
luz	2-3 ay	2	15,00	30,00
çigonvil	2-3	31	20,00	620,00
til	2-3	2	10,00	20,00

**TOPLAM**

**1.420,00**

arsa dosyasındaki bilirkişi raporunda taşınmaz üzerinde zirai muhtesat gösterilmemiş olup, keşif tarihi itibariyle 1.420.00 TL bedelinde zirai muhtesat tespit edilmiştir.

Kıymet taktirine konu kemer 289ada 4 parsel üzerine inşa edilmiş kıymet taktirine konu (B) blok