

edilmiştir. İmalathaneye doğru olan orta bölümde yaklaşık 2924m2 alanlı peyzaj düzenlemesi yapılmış ve içerisinde 4 ad. Kameriye ve 1 ad. Hizmet Kameriyesi ve kilittaş parke yürüme yolu bulunan, çim ekili ağaçlandırılmış bir parki mevcuttur. Ayrıca, trafo istasyonunun bulunduğu bir kısım alan ile İdari Bina önündeki otopark refüjü de yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Binaların etrafı, peyzaj alanlarının ve batıdaki bir bölüm saha ile trafo alanının dışındaki tüm saha kilittaş parke kaplıdır. Kameriyeler: $4 \times (7,25 \times 7,25 - 4 \times 2,125 \times 2,125 \times 1/2) = 4 \times 43,50 \text{m}^2 = 174 \text{m}^2$, Küçük olanı 16m^2 , Toplam 190m^2 dir. Keşif ve dava tarihi itibariyle yıpranma payı düşülmüş olarak b.fiyatına $100,- \text{TL/m}^2$ itibar edilmiştir. Telçit ihata vaziyet planına göre; Kapılarla birlikte, $\Sigma \text{L} = 154,93 + 191,01 + 69,70 + 88,71 + 15,24 + 99,09 + 29,94 =$ yaklaşık 300m . uzunlukta olup, yıpranma payı düşülmüş olarak b.fiyatına $25,- \text{TL/m}$. itibar edilmiştir. Kilitli parketaş yer döşemesi: Davacıların fiilen kullandıkları (önceki $43/6$ ve $44/2$ parsellerin yuzölçümlerinden dava konusu 1833 ada 1 parsel verileri dahil) yeni imar parselli (20974m^2) kadar olup, bundan 2 bina, trafo alanı, peyzaj düzenlemesi yapılmış olan yeşil alanlar, otopark refüjü ($50 \times 3 = 150 \text{m}^2$) ve batı hududundaki kaplamasız alan ($6 \times 5 = 250 \text{m}^2$) düşüldüğünde ve park içerisindeki kilittaş kaplı yürüme yolu (yakl. 134m^2) ilave edildiğinde, geriye kalan alan; $20.974,00 - (1.938,70 + 1.234,45 + 2.924,28 + 150,41 + 150,00 + 250) = 14.326,16 + 500$, (geri trafo etrafı) + park içindeki yürüyüş yolu $134,28 = 14.960 \text{m}^2$ olup, yine bundan İmalathane dışındaki bunker v.s. montaj alanları düşüldüğünde, yaklaşık 13.000m^2 olarak kabul edebileceğimiz bu açık alanın tamamı kilittaş parke ile kaplıdır. Yıpranma payı düşülmüş olarak, dava tarihi itibariyle b.fiyatına $15,- \text{TL/m}^2$ itibar edilmiştir. 4-Trafo binası : Tesisin ve çevresinin enerji tüketimine uygun olarak $8,00 \times 3,00 \times 24 \text{m}^2$ boyutlu bina içerisinde 800kVA gücünde bina tipi bir trafo istasyonu mevcuttur. Binası ile birlikte Yaklaşık bedeline takdiren $10.000,- \text{TL}$ itibar edilmiştir. 5-Ağaçlar ve Çim Çim Alanı : Park Alanı projede $2.924,28 \text{m}^2$ olup, otopark refüjü ile birlikte $3.074,28 \text{m}^2$ dir. Bundan 4 Kameriye $190 \text{m}^2 + 134,28 \text{m}^2$ Yürüme yolu düşüldüğünde yaklaşık 2.750m^2 dir. Yaklaşık Yetiştirme b.fiyatına takdiren $6,- \text{TL/m}^2$ itibar edilmiştir. Ağaç bedeli: Aşağıdaki tabloda belirtilip, ZMO b.fiyatları ile hesaplanmıştır. Ağaç cinsi Yaş grubu Adedi B.Fiyatı (TL/ad.)Tutarı (TL) igde 16-206040,-2.400,-Süs eriği 16-21066,-660,-Mazı (bodur) 11-15135040,-54.000,- Elma 11-159157,-1.413,-Pramidmazıçamı 11-15746,-322,-Salkımsöğüt 11-15333,-99,-Sarıçam 6 -101573,- 095,-İhlamur 16-201107,-107 Kayısı 6-10120,-20,- Erik 16-201130,-130 - Armut 16-204164,- 656, - Çardaklıasma 16-20491,-364,-Gül 6-102020,-400,-Toplam : 61.666,-TL dir.

5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN ÖZELLİKLERİ:

a) Taşınmazın arsası "Akyurt : Fuar Alanı-Balikhisar Sanayi - Güzel Hisar Parselasyon Planı" içerisinde 1833 ada 1 nolu parsel olarak Balikhisar Sanayi bölgesinde yer almaktadır. Plan notlarına göre taşınmaz "Kentsel Servis Alanı" olarak öngörülmüştür. Emsal katsayısı $E=1,00$ olup, yani; arsasının bütünü üzerine, toplam 20.974m^2 yapı yapabilmeye müsaadesine tabidir. Bu planlı durumu 07.06.2010 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Esenboğa Hava Alanına giden Protokol Yolunun batısındaki Çubuk Bulvarı ile arasında 1833 adanın 2 ve 3 nolu parseller bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmaz yalnızca batısındaki 7m . genişlikli imar yoluna cephelidir. Ayrıca, kuzeyindeki 1834 ada 6 parsel ile arasında bulunan yeşil kuşağa (yürüme yolu) da cephelidir.