BİLİRKİŞİ RAPORU

KANDIRA SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ 'NE

SATIŞ DOSYA NO : 2022 / 11
DOSYA E .NO : **2021 / 424**
DAVACI : Nezahat KARAKOÇ
DAVACI VEKİLİ : Av.Mehmet AKAY
DAVALI : Ali ÖTKÜR -Melike ÖTKÜR ÇİFTÇİ
DAVA KONUSU : Kıymet Takdiri

1-DAVA KONUSU : Kocaeli ili, Kandıra İlçesi, **Kaymazerikli ve Ahmethacılar Mahallesi** sınırında bulunan taşınmazlarla ilgili olarak görülmüş olan Ortaklığın Giderilmesi (İzale-i Şüyu) davasına ilişkin karar doğrultusunda **satışa esas kıymet takdiri** ile ilgili **29/04/2022** günü, Satış Heyeti ile birlikte taşınmazların bulunduğu mahalle gelindi.Fen Bilirkişisince gösterilen taşınmazlar üzerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

2 - İNCELEME VE DEĞERLENDİRMELER :Keşfi yapılan **Tarım Arazisi** niteliğindeki taşınmazların değerlemesi bölgemizdeki yaygın münave sistemi içerisinde üretilen ürünlerin üretim geliri hesaplanarak " **Mevkii ve Şartlara göre Olduğu Gibi kullanımında Elde Edilecek Gelir yöntemine** " göre hesaplanmıştır. Hesaplamalar keşif tarihi olan **2022** yılı verilerine göre yapılmıştır.

2022 YILI TARLA ARAZİSİNİN KIYMETİ:

	Ürün	Verim (Kğ/Da)	Satış Fiyatı (TL)	Bürüt Gelir (TL)	Giderler (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Kapatilizasyon Faiz Oranı göre m2 birim fiyatı			
							4,0%	**4,5%**	**5,0%**	**5,5%**
1	Fiğ-Yulaf	500	1,000	500,000	458,000	42,000	41,825	37,178	33,460	30,418
	Silaj Mısır	5.000	0,500	2.500,000	869,000	1.631,000				
2	Fiğ-Yulaf	650	1,000	650,000	458,000	192,000	58,075	51,622	46,460	42,236
	Silaj Mısır	6.000	0,500	3.000,000	869,000	2.131,000				

KEŞİF- 1 : **Ahmethacılar** mahallesi, **107 ada 341** parsel sayılı taşınmaz, **4.134,72 m^2** yüzölçümlü, Tarla olarak kayıtlıdır. Keşif günü itibariyle özellikleri; taşınmazın tarla tarımında kullanıldığı boş tarla olduğu görülmüştür. Taşınmaz toprak bünyesi itibariyle killi-tınlı, su tutma kapasitesi yüksek, derin profilli, organik maddece yeterli düzeyde olup % 2-6 eğimde orta eğimli eğim sınıfındadır. Taşlılık, tuzluluk ve taban suyu problemi yoktur. Taşınmaz gerek toprak yapısı, gerek konumu itibariyle tarımsal amaçla kullanılabilir nitelikte olup,taşınmaz **II.sınıf , sulanamayan, kuru Tarım** arazisidir. Taşınmazın **Kadastrol yola cephesi** yoktur. Yerleşim birimlerine uzak konumdadır. Taşınmazın gelir metodu kullanılarak m^2 birim fiyatının 46,460- TL olacağı kanaatiyle;

Taşınmazın Toplam değeri = 4.134,72 m2 X ₺46,460 = ₺192.099,09

KEŞİF- 2 : **Kaymazerikli** Mahallesi, **125 ada 81** parsel sayılı taşınmaz, **820,22 m^2** yüzölçümlü, **ARSA** olarak kayıtlıdır. Keşif günü itibariyle özellikleri; taşınmazın tarla tarımında kullanıldığı boş tarla olduğu görülmüştür. Taşınmaz toprak bünyesi itibariyle killi-tınlı, su tutma kapasitesi yüksek, derin profilli, organik maddece yeterli düzeyde olup % 2-6 eğimde orta eğimli eğim sınıfındadır. Taşlılık, tuzluluk ve taban suyu problemi yoktur. Taşınmaz gerek toprak yapısı, gerek konumu itibariyle tarımsal amaçla kullanılabilir nitelikte olup Arsa niteliğindeki taşınmaz yerleşim birimlerine yakın konumdadır. Taşınmazın gelir ve emsal değerler metodları kullanılarak m^2 birim fiyatının 51,622- TL olacağı kanaatiyle;

Taşınmazın Toplam değeri	**=**	**820,22 m2**	**X**	**₺51,622**	**=**	**₺42.341,40**

3. SONUÇ VE KANAAT :

Kandıra İlçesi,**Kaymazerikli Mahallesi 125 ada 81 ve Ahmethacılar Mahallesli 107 ada 341** sayılı parseller üzerinde yapılan inceleme ve değerlendirmelerde; Taşınmazların **keşif tarihi 2022** yılı itibariyle yukarıda yapılan hesaplamalar doğrultusunda bulunan birim fiyat ve toplam değerde olacağı kanaatine varılmıştır.

Kanaatimi içeren Bilirkişi Raporumu Müdürlüğünüz takdirlerine arz ederim. 10/05/2022

Dijital olarak imzalayan BASRİ USLU
Tarih: 2022.05.10 20:56:21 +03'00'

Basri USLU
Ziraat Mühendisi
Ziraat Bilirkişisi

Keşfi Yapılan taşınmazların alanları ve 2021 yılı toplam değerleri :

Sıra No:	Ada No	Par.No	Alanı (m2)	Birim Fiyatı (TL)	Toplam Değeri (TL)
1	123	17	14.852,26	83,13	1.234.602,63
2	125	5	274,65	0,00	0,00
3	125	18	959,05	83,13	79.721,58
4	126	98	17.222,41	63,94	1.101.248,24

5	130	169	3.832,72	0,00	0,00	
6	130	173	1.028,45	0,00	0,00	
7	114	84	37.418,27	95,91	3.588.940,56	
8	116	24	5.482,50	108,70	595.962,41	
9	114	44	5.198,12	0,05	233,92	
10	114	82	1.087,38	83,13	90.389,09	
11	114	107	10.758,83	0,05	537,94	
GENEL TOPLAM :			**98.114,64 m2**		**6.691.636,36**	**TL**

3. SONUÇ VE KANAAT :

Kandıra İlçesi,**Bağırganlı Mahallesi** sınırlarında bulunan **11** adet taşınmaz (143 ada 7 ve 124 ada 17sayılı parseller inşaat bilirkişisince değerlendirilecektir.) üzerinde yapılan inceleme ve değerlendirmelerde; Taşınmazların **keşif tarihi 2021** yılı itibariyle yukarıda yapılan hesaplamalar doğrultusunda bulunan birim fiyat ve toplam değerde olacağı kanaatine varılmıştır.

Kanaatimi içeren Bilirkişi Raporumu Müdürlüğünüz takdirlerine arz ederim. 06/12/2021

Basri USLU
Ziraat Mühendisi
Ziraat Bilirkişisi