

T.C.

3.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE
KUŞADASI

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2024 / 62 (Esas)
DAVACI : 1-Nafize EVMEZ
2-Ferahnaz AKKAN
3-Nafize MERSİN
DAVALI : Maliye Hazinesi
VEKİLİ : Av. Emine KARA
DAVALI : Kuşadası Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Eda BENLİ
DAVALI : Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Sibel MUSLU
DAVA KONUSU : Tapu İptali ve Tescil.
DAVA TARİHİ : 12.02.2024
KEŞİF TARİHİ : 11.03.2025
RAPOR TARİHİ : 14.04.2025

TEKNİK BİLİRKİŞİ HEYETİ

Sedat YILDIZ Jeodezi ve Fot. Müh. (27808) e-imzalıdır	İsmail EFE Zir. Yük. Müh. (45501) e-imzalıdır	Ahmet DAĞYARAN G.menkul Değ. Uzm. (23839) e-imzalıdır	Hüseyin Ali BOZKURT Orm. Yük. Müh. (27711) e-imzalıdır
--	--	--	---

İÇİNDEKİLER

- İNCELEMENİN KONUSU
- TAŞINMAZIN KONUM BİLGİLERİ VE DEĞERLENDİRMELER
 - Dava Konusu Taşınmazın Yeri ve Sınırları
 - Taşınmazın Ölçümü, Kadastro Çalışmaları Yönünden ve memleket haritalarının İncelenmesi:
 - Google Earth Fotoğraflarının İncelenmesi:
 - Taşınmazın Meyil Durumu:
 - Taşınmazın Toprak Yapısı, Bitki örtüsü ve arazinin kullanımı:
 - Taşınmazın Orman Sayılan Yerlerden Olup Olmadığı:
 - Taşınmazın Kıymeti:
- NETİCE VE KANAAT

1. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI

Yukarıda dosya numarası yazılı taraflar arasında görülmekte olan Tapu iptali ve tescil davasının 11.05.2025 tarihinde yapılan keşfinde, Mahkeme Heyeti ile birlikte hazır bulunulmuş, tarafların göstermiş oldukları yerlere dosyasında ve beraberimizde mevcut krokilerin zemine aplikesi sonucunda harita ve krokilerinin tarafımıza gösterilen bu yerlere uyduğu ve keşfin doğru yerde yapıldığı tespit edilmekle, dava konusu kısımlar hep birlikte gezip görüldü. Gerekli fotoğraflama ve notlarımızı aldık. Keşif mahallinde yapılan incelemeler ve tutulan keşif zaptı sonrası dava konusu ile ilgili teknik raporu düzenlemek üzere bilirkişi heyeti olarak dosya tarafımıza tevdi edilmiştir.

Daha sonra tarafların göstermiş oldukları davaya konu taşınmaz GPS cihazıyla ölçümleri yapıldı. Ölçüm neticesinde elde edilen (ITRF- 96 sisteminde) koordinat değerleri bir CAD programı yardımıyla bilgisayarda değerlendirilerek, krokisi tanzim edilmiş ve yıllara göre kullanım

durumlarını gösteren farklı yıllara ait hava fotoğrafları ve memleket haritalarının değerlendirme işlemleri ayrı ayrı renklendirilerek incelenmiş ve ilişikteki krokileri oluşturulmuştur.

TAŞINMAZIN KONUM BİLGİLERİ:

a) Dava Konusu Taşınmazın Yeri ve Sınırları

Dava konusu yer Aydın İli, Kuşadası ilçesi, Kirazlı Mahallesi, Karainönü mevkiinde 215 ada 2 parselin güneyinde aynı mevkiide bulunan 215 ada 4 parselin batısında kalan etrafı kadastral yol ile çevrili "A" harfi ile gösterilen 1.053,10 m² büyüklüğündeki alandır.

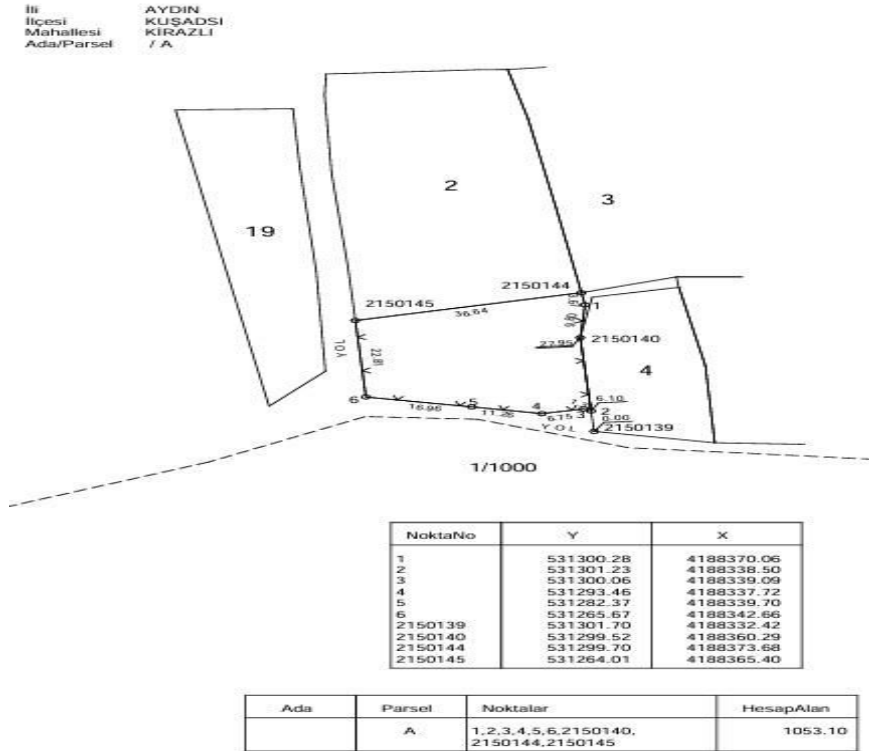


b) Taşınmazın Ölçümü, Kadastro Çalışmaları Yönünden İncelenmesi:

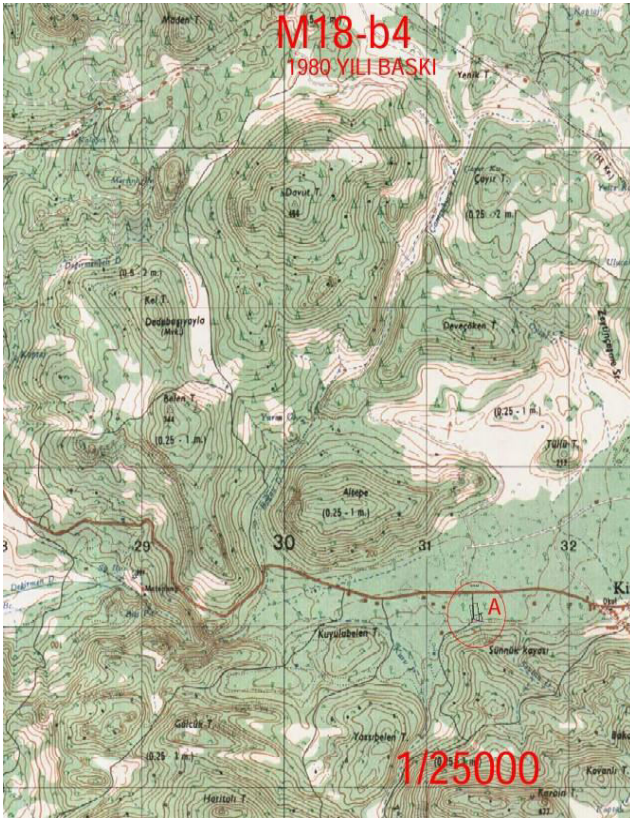
Kuşadası İlçesi Kirazlı Mahallesi'nin ilk tesis kadastro 1957 yılında yapılmış ve sonrasında 2018 yılında Kadastro kanununun 22/a maddesine göre yenileme işlemine tabi tutulmuştur. Dava konusunu oluşturan tescili talep edilen taşınmazın, tesis kadastro paftasında tescil harici kaldığı tespit edilmiştir.

Dava konusuna göre davacının tescilini talep ettiği taşınmaz ölçülerek dosya içerisindeki Harita Genel Komutanlığı'ndan gelen CD içerisindeki hava fotoğrafları ile 1/25000 ölçekli memleket haritasıyla karşılaştırılmış olup aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

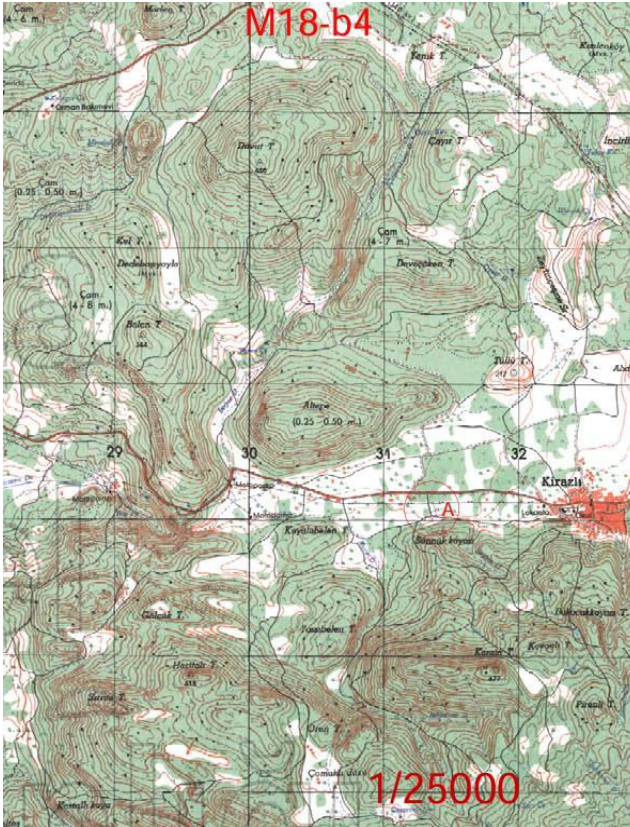
1-1 durum krokisinde A harfi ile gösterilen taşınmazın yüzölçümünün 1053,10 m² olarak hesaplandığı ve zeminde davacı Nazife Evmez, Ferahnaz Akkan ve Nazife Mersin tarafından Bağ olarak kullanılan taşınmaz olduğu tarafımızca bizlere gösterilen sınırlar doğrultusunda ve dosya içerisindeki tüm evraklar ile belirlenmiştir.



2-Tescil talebinde bulunulan A harfî ile gösterilen taşınmaz;1980 yılı baskısı M18-b4 paftasında **tarım arazisi** olarak kullanıldığı



3-Tescil talebinde bulunulan A harfî ile gösterilen taşınmaz; Dosyada mevcut 2008 yılı baskısı M18-b4 paftasında **tarım arazisi** olarak kullanıldığı,



4-Tescil talebinde bulunulan A harfi ile gösterilen taşınmaz; dosyada mevcut **2009 yılına** ait Hava Fotoğrafi çakıştırma işlemine göre tamamının tescil harici yerde içerisinde kaldığı görülmektedir. Üzerinde **zeytin ağaçları** mevcuttur.



5-Tescil talebinde bulunulan A harfi ile gösterilen taşınmaz; dosyada mevcut 2012 yılına ait Hava Fotoğrafi çakıştırma işlemine göre tamamının tescil harici yerde içerisinde kaldığı görülmektedir. Üzerinde **zeytin ağaçları** mevcuttur.



6-Tescil talebinde bulunulan A harfi ile gösterilen taşınmaz; dosyada mevcut **2018 yılına** ait Hava Fotoğrafi çakıştırma işlemine göre tamamının tescil harici yerde içerisinde kaldığı görülmektedir. Parsel üzerine **bağ dikildiği** görülmektedir.



7-Tescil talebinde bulunulan A harfi ile gösterilen taşınmaz; Google eart **2006 yılına** ait Fotoğrafi çakıştırma işlemine göre tamamının tescil harici yerde içerisinde kaldığı görülmektedir. Üzerinde **zeytin ağaçları** mevcuttur.



8-Tescil talebinde bulunulan A harfi ile gösterilen taşınmaz; Google eart **2025 yılına** ait Fotoğrafi çakıştırma işlemine göre tamamının tescil harici yerde içerisinde kaldığı görülmektedir. Parsel üzerine **bağ dikildiği** görülmektedir.



d) Taşınmazın Meyil Durumu:

Dava konusu taşınmazın meyili yok denecek haldedir. (% 1)

e) Taşınmazın Toprak Yapısı, Bitki örtüsü ve Arazinin kullanımı:

Dava konusu taşınmazın hafif taşlı kumlu tınlı toprak yapısında olup taşınmaz üzerinde damlama sulama sistemi kurulu olsa bile herhangi bir su kaynağının olmadığı kuru tarım arazisi niteliğindedir. Taşınmaz toprak derinliği bakımında oldukça derin ve bitki besin elementlerince zengin herhangi bir tuzluluk veya erozyon oluşturacak olumsuz bir özelliği bulunmayan tarım arazisidir. Taşınmazın etrafı tel çit ile çevrelendirilmiş halde olup kuzey doğu tarafında taşınmazın içinden yıllar itibariyle toplanıp biriktirilmiş ve duvar oluşturulmuş taş yığını şeklinde bir oluşum bulunmaktadır.

Taşınmazda keşif güne taşınmaz içerisinde sürüm işleminin yapımının traktörle devam ettiğinin görüldüğü traktörde sürüm sırasında herhangi bir zorluk olmadan pulluk derinliğinin oldukça iyi bir şekilde toprağa işlediğini keşif anında görme imkânı görmüş bulunmaktayız. Buda bu taşınmazda yıllardır bu taşınmazda tarımsal faaliyetin yapılmasından dolayı sürüm işleminin toprağa zorlaştırmadan yaptığının bir göstergesi niteliğindedir. Topraktağı tesktürün ve strüktürel olarak bu taşınmazın yıllardır hem tarla tarımı şeklinde veya da değişik şekillerde dikili ağaç yetiştiriciliği şeklinde bu arazide tarımsal faaliyetin yapılmasından dolayı rahat bir şekilde sürüm ve toprağın kolay bir şekilde dağılması toprak hava kapasitesi olgularının toprak üzerinde yürünürken kendini belli etmektedir.

Taşınmazın üzerinde taşınmazın kuzeyinde bulunan 215 ada 2 parselin devam şeklinde bulunan bağ yetiştiriciliği yapılmaktadır. Bu parselle uyumlu vaziyette aynı sıra aralık ve aynı çeşit bağların yetiştirildiği bir taşınmaz olarak görülmektedir. Dava konusu taşınmaz üzerinde 3 m aralıklarla sıralanmış 12 adet sıra arası oluşturulmuş ve bu sıra aralarındaki her 5 m de bir beton direkler (160 cm yüksekliğinde) konularak bu direklere de "V" şeklinde kontriksiyonlu demir ile

monte edilmiş (100 cm genişliğinde) bu direklerin ve demirlerin tellerle bağlantısı sağlanarak bu beton direklerin arasına bağların dikilmesi ile oluşturulan ve teknik olarak “Çift T sisteminde Kordon” diye tabir edilen sistemle bağ yetiştiriciliğinin yapıldığı taşınmaz görünümündedir. Taşınmazın sıra bitimlerinde tarımsal işleme sırasında traktörün daha rahat döne bilmesi için güney tarafında 2-2,5 m arasında sıraların olmadığı traktör dönme mesafesinin bırakıldığı görülmektedir. Bu ise tarımsal faaliyetin ekonomik ve hızlı bir şekilde yapılması adına teknik olarak bırakılması istenen bir mesafedir.

Taşınmazdaki sıralara her 120 cm de bir “alfanzo” çeşidi olan siyah sofralık üzüm çubuğu dikilmek suretiyle yaklaşık 10-12 yaşlarında 168 adet üzüm bağı bulunmaktadır. Bağların bakıldığında keşif gününde yabancı ot büyümesini engellemek için sıra aralarının traktörle sürüm yapıldığı ve bağlarında yeni budanmış olduğu görülmüştür. Bağların gövde ve dallarına bakıldığında her yıl yapılması gereken budama, ilaçlama, çapalama, hasad vb tarımsal faaliyetlerinin düzenli yapıldığı bağlardaki gövde kalınlıklarından kendini belli etmektedir.

Taşınmazın çevresindeki arazilere bakıldığında taşınmazın kuzey kesiminde bulunan 215 ada 2 parsel taşınmazdaki gibi bağ yetiştiriciliği yapıldığı, batı kesiminde kadastral yol olduğu ve yolun diğer tarafında bulunan 234 ada 19 ve 20 parsellerde barınmak için ev ve bağ yetiştiriciliğinin yapıldığı görülmektedir. Taşınmazın doğu tarafında 215 ada 4 parselde 30-40 yaşlarında ceviz ve zeytin ağaçlarının bulunmaktadır. Taşınmazın güney tarafından kadastral yol ve diğer tarafında makilik fundalık ağaçlar ve daha sonra ise kızılçam ağaçları bulunmaktadır.

2.c.Taşınmazların Tarımsal Ekonomik Açidan Değerinin İncelenmesi;

Taşınmazların üzerinde bağcılık yapılıyor olması nedeniyle bu taşınmazda “Üzüm (sofralık) Çekirdekli” ürünün net gelire “**Gelirin Kapitalizasyonu Yöntemi’ne**” göre kıymet takdiri edilecektir. Bunun için Taşınmazın Çıplak Arazi Değeri aşağıdaki formülle hesaplanmıştır.

Çıplak Arazi Değeri = Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/da) / Kapitalizasyon Faiz Oranı
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/da) = Yıllık Brüt Glir (TL/da) – Toplam Üretim Masrafları (TL/da)
Yıllık Net Gelir (TL/da) / 1.000 = Yıllık Net Gelir (TL/m ²)

Kapitalizasyon faiz oranı: Kapitalizasyon faiz oranı ise, araziye yatırılmış olan sermayenin kullanıma hakkı olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre bir arazi parçasının değerini belirlemek için, gelecekte ondan elde edilecek gelirlerin belirli bir faiz oranına göre kapitalize edilmesi gerekmektedir. Kapitalizasyon oranı, bir anlamda gelecekte elde edilmesi tahmin edilen gelirlerin şimdiki zamana indirgeme oranıdır. Araziye yatırılmış karşılığı toprak olan sermayenin riskidir. güvenceli taşınmazın niteliği (taşınmaz dikili tarım arazisi olarak kullanılabilecek vasıftadır), toprak yapısı, bitki yatırımlar arasında olduğundan diğer riskli olan yatırımlara göre kapitalizasyon faiz oranı daha düşüktür. Dava konusu taşınmazın örtüsü, verimi, meyili, Kuşadası Bölgesinde arazisinin kıt olduğu ve nüfus yoğunluğunun son derece fazla olduğu bu durum tarım arazileri de dahil tüm arazilere duyulan talebi artırmakta ve Bilirkişi Heyetimiz **kapitalizasyon faiz oranını % 6 alınmasını uygun bulunmuştur.** (kuru tarım arazisi olması)

Taşınmazın keşif tarihinde hala zeytinlerin hasat ediliyor olması ve Kuşadası İlçe Tarım Müdürlüğü tarafından halen 2024 yılı Üretim maliyet cetvellerinden yararlanılacaktır.

Araziden Alınan Ürün	Alınan Verim (Kg/da)	Ürün Fiyatı (TL/kg)	Elde Edilen G.S. Hasıla (TL/da)	Yapılan Masraf (TL/da)	Net Gelir (TL/da)
Üzüm (sofralık) Çekirdekli	1400 kg/da	23 TL	32.200,00 TL	21.193,82 TL	11.006,18

Çıplak Arazi Değeri = Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/da)/ Kapitalizasyon Faiz Oranı
 Çıplak Arazi Değeri = 11.006,18 TL/da / %6 = 183.436,33 TL/da
 1 m² ’sinin = 183.436,33 TL/da/ 1.000 = **186,44 TL/m²** etmektedir.

Bedelin Tespitine Etkili Olacak Diğer Objektif Ölçüler:

Kuşadası İlçesinin turizm bölgesi olması, bu bölgedeki tarım arazileri de dahil tüm arazilere yoğun bir talep oluşturmakta, taşınmazın 50 m ilerisinde meskenlerin başlaması, mahalle merkezine yakın olması, imar sınırına yakınlığı ve tarım arazilerinin serbest piyasada oluşan rayiç alım satım değerleri verilecek taşınmazların değerlerini de olumlu yönde etkileyen objektif unsur olmaktadır. Bilirkişi Heyetimiz bu objektif özellikler değer artışının taşınmazların kıymetini % 1000 arttırdığı kanaatine varılmıştır.

Üzümlü saofralık çekirdekli Arazinin 1 m ² 'sinin Kıymeti (TL)	Objektif Değer Artışı (%)	Arazinin Gerçek Değeri (TL/ m ²)
186,44	186,44 X %1000 = 1.864,40 TL	186,44 + 1864,40 = 2.050,84 TL

Maliyet Çizelgeleri her yıl Aralık ayı içerisinde o yıl içerisinde oluşan çiftçilerin maliyet anketine bağlı olarak İlçe Tarım ve Orman Müdürlüklerince ilan edilmektedir. Dava tarihinin 12.02.2024 tarihinde olması ve 2024 yılının ürünün çıkararak maliyet hesaplaması yapılmış olmasından dolayı eldeki değerde herhangi bir değişiklik yapmaya teknik olarak gerek yoktur. Keşif tarihi değeri bulmak için TÜİK-Yİ-ÜFE-Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranında faydalanılacaktır. 2024 yılı Aralık ayı TÜFE değeri 3746,52 ve 2025 yılı Mart ayı değeri 4017,30 dir. Buradan hesaplanan Değer = İlk Değer * (Hesaplanan Değer Tarihi Endeksi / İlk Değer Tarihi Endeksi) = 2.050,84 TL (4017,30 /3746,52)= **2.199,06 TL /m²** etmektedir.

Taşınmazın dava tarihi olan 12.02.2024 tarihindeki değeri; 1.053,10 m² x 2.050,84 TL/m² = 2.179.739,60 TL = **2.179.740,00 TL** eder.

Keşif tarihi değeri; 1.053,10 m² x 2.199,06 TL/m² = 2.315.830,086 TL= **2.315.830,00 TL** eder.

f) Taşınmazın Orman Sayılan Yerlerden Olup Olmadığı:

Dava konusu taşınmaz Krokide A harfi ile gösterilmiş olup alanı 1053,10 m² olarak bulunmuştur.

2018 yılında Kadastro Kanununun 22/A maddesine göre yenilemesi yapılmıştır. Dava konusu tescil talep edilen taşınmazın, tesis kadastro paftasında tescil harici bırakılan yerde kalmaktadır.

Dava konusu taşınmazların bulunduğu bölge Kirazlı Mahallesi Orman Tahdidinin 6831 sayılı yasaya göre seri bazında 1966 yılında yapılp, 19.10.1966 tarihinde ilan edilip kesinleştiği görülmüştür.

182 no.lu orman kadastro komisyonunca kirazlı mahallesinde 3302 sayılı kanunla çalışması ve 2/B çalışması 29.07.2019 yılında başlanmış olup, 12.11.2019 yılında bitirilmiştir. Dava konusu yer tarım arazileri içerisinde kalmaktadır.

“Kirazlı köyü mülki hudutlarındaki İvedik serisi orman tahdit tutanağında, dış hudutu batı sınırı, ören tepe batısı etekleri, sırça tepe, çomaklı kaya, gölcük tepesinden başpınar deresine 1 No.lu OTS. Noktasına varmakla dış poligonun bu şekilde kapandığı belirtilmiştir.

Dava konusu taşınmaz İvedik serisi orman tahdit hattının kuzey dış sınırının yaklaşık 55 m ve Davutdağ serisi orman tahdit hattının güney dış sınırının yaklaşık 1000 m. Güneyinde Kirazlı Mahallesi mülki hudutlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Dava konusu yer 1980 yılı baskılı memleket haritasında tarım arazisi olarak kullanıldığı görülmüştür.

Dava konusu yer 2008 yılı memleket haritasında da tarım arazisi olarak kullanılmıştır.

Tecil talebinde bulunulan A harfi ile gösterilen yer, 2009 ve 2012 yıllarına ait Hava Fotoğraflarında tescil harici zeytinlik olduğu görülmüştür.

Dava konusu A harfi ile gösterilen yer 2018 yılı Hava Fotoğrafında tescil harici üzüm bağı olarak gözükmemektedir.

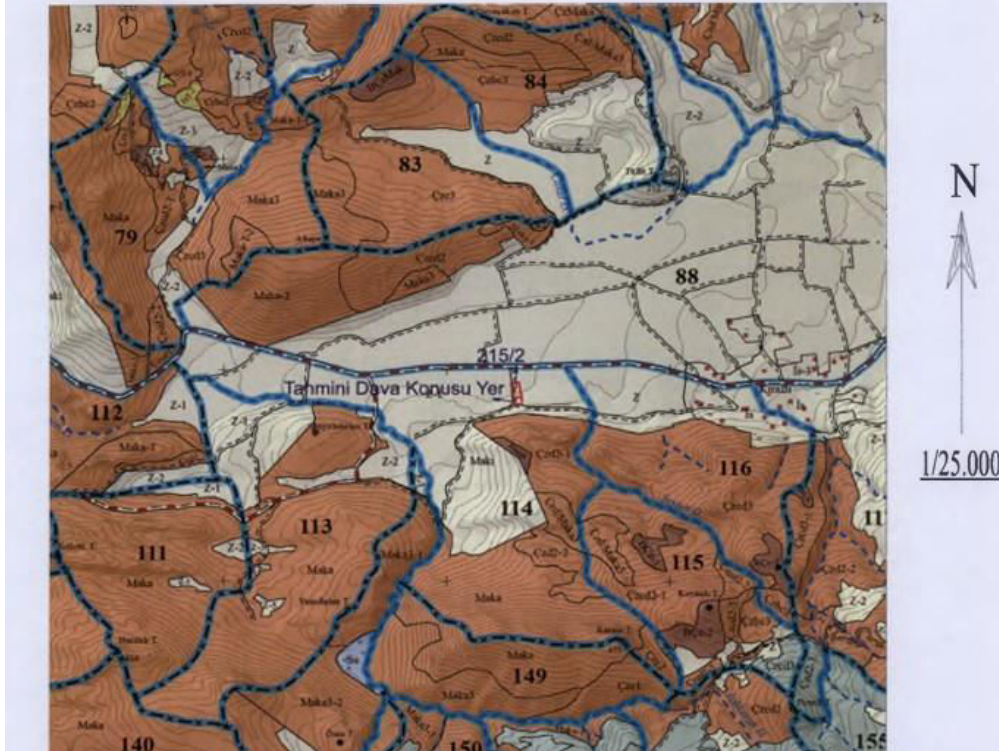
Dava konusu yerin meyli % 1 civarında olup orman sayılmayan alan içerisinde kalmaktadır.

AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ KIRAZLI MAHALLESİNDE
DAVA KONUSU YERİ GÖSTERİR 3302 HARİTASI



Kirazlı Mahallesiindeki 6831 sayılı Orman kanunu göre seri bazında 1966 yılında başlamış ve 19.10.1966 tarihinde ilan edilerek kesinleştiği,dava konusu taşınmazların **İvedik serisi orman tahdit hattının batı dış sınırının yaklaşık 55 m ve Davutdağ serisi orman tahdit hattının güney dış sınırının yaklaşık 1000 m. güneyinde**Kirazlı Mahallesi mülki sınırları içerisinde kaldığı,

AYDIN İLİ KUŞADASI İLÇESİ KIRAZLI MAHALLESİNDE
DAVA KONUSU YERE İLİŞKİN MEŞÇERE HARİTASI



g) Gayrimenkul Değerleme Açısından Değerlemesi:

Dava konusu taşınmazların Kuşadası 1/1000 uygulama imar planı dışında olup 1/100000 çevre düzenleme planında Tarımsal Alan niteliğindedir.

Taşınmazların değeri belirlenirken, mahalle merkezinde yer alması, cephesi, manzarası, ulaşım kolaylığı, alt yapı hizmetlerinden yararlanması ve yakın çevresindeki emsaller dikkat alınmıştır.

Dava konusu taşınmazlara keşif tarihinde (11.03.2025) m2 birim değeri 2.200 tl olarak belirlenmiştir.

1.053,10 m2 x 2.200 TL; 2.316.820 TL

Taşınmazın farklı tarihlerdeki değerlerinin tespitinde Merkez Bankası Fiyat Endeksi verileri kullanılmıştır. Buna göre;

Dava konusu taşınmaza dava tarihinde (12.02.2024) m2 birim değeri 2.050 TL olarak belirlenmiştir.

1.053,10 m2 x 2.050 TL= 2.158.855 TL belirlenmiştir.

Sonuç değer oluşturulurken Ziraat Mühendisi Bilirkişisinin gelir yöntemi üzerinden yaptığı değer hesaplaması ile Gayrimenkul Değerleme uzmanı tarafından belirlenen değer birbirine yakın olması nedeniyle Ziraat Mühendisi Bilirkişisi tarafından bulunan değer esas alınmıştır

NETİCE VE KANAAT:

Dava konusu Kuşadası İlçesi Kirazlı mahallesi 215 ada2 no'lu parselin güneyinde kalan 1.053,10 m²'lik "bağ" nitelikli taşınmaz için;

1-Dava konusu taşınmaz Kirazlı Mahallesi 111/1 no'lu Orman parselinin en yakın mesafe 96 m mesafe uzağında ve Kirazlı Mahallesi mülki sınırları içerisinde kaldığı **orman sınırında olmadığı,**

2-Dava konusu yerlerin 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi kapsamında **orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı,**

3-1980 ve 2008 yıllarına ait memleket haritalarında tarım arazisi olarak kullanıldığının görüldüğü,

4-2009, 2012 ve 2018 yıllarına ait hava fotoğraflarında taşınmazın tescil harici yerler içerisinde kaldığı ve üzerinde zeytin ağaçlarının mevcut olduğu,

5-2006 yılına ait Google earth fotoğraflarında taşınmazın tescil harici yer içerisinde kaldığı ve üzerinde zeytin ağaçlarının bulunduğu,

6-2006 yılı Google eart fotoğrafında 10-15 yaşlarında zeytin ağaçlarının bulunduğu,

7-Memleket haritalarına ve hava fotoğraflarına bakıldığında 1980 yıllarında tarla tarımı (tütün, susam, buğday arpa vb) şeklinde tarımsal faaliyetlere yapılmaya başlandığı ve 2009 yılında taşınmaz üzerinde zeytin ağaçlarının yetiştirilmeye başlandığı,

8-1980 yılından başlayan tarım arazisine açmaya başlanması belli bir emek ve masraf yapılarak bu taşınmazın ekilebilir bir alana çevrilmeye başlandığı ve bu yıldan itibaren çeşitli yıllarda zeytin yetiştiriciliği ve arkasından bağcılık faaliyetlerinin yapılması bu taşınmazda kesintisiz bir emek ve masraf yapılarak tarımsal faaliyet yapıldığı hem hava fotoğraflarında, memleket haritalarında ve de toprak yapısından kendinin gösterdiği,

9-Taşınmazın toprak yapısına bakıldığında toprak sürümünün kolay bir şekilde yapılması ve kolay bir şekilde dağılması erozyon veya tuzluluk gibi tarımsal sorunlarının bulunmadığı uzun yıllardır taşınmazda değişik tarımsal faaliyetlerinin yapıldığı,

10-Taşınmaz üzerinde 10-12 yaşlarında bağ yetiştiriciliğinin bulunduğu ve düzenli budama, ilaçlama, sürme, sulama vb tarımsal faaliyetlerin yapılmasından dolayı bağların taç, gövde yapılarının oldukça iyi gelişmiş olduğu buda bu taşınmazın toprak yapısının bitki besin elementlerince zengin ve tarım arazisi olduğunun gösterdiği,

11-Taşınmaz üzerinde herhangi bir orman emvali sayılabilecek ağaç türünün bulunmadığı,

12-Taşınmazın güneyindeki kadastral yolun arka tarafında (güneyinde) çalıların bulunduğu ve buradan başlayarak 55m uzağında ise ormanlık alanın başlamaya başladığı,

13-Taşınmazın dava tarihi değerinin **2.179.740,00 TL** değeri olduğu,
14-Keşif Tarihi (rapor tarihi) itibariyle taşınmazın değerinin **2.315.830,00 TL** değerinde olduğu,

Kuşadası 3. Asliye Hukuk Mahkemesine sunulmak üzere iş bu rapor ve ekleri tarafımızca düzenlenmiş olup takdirlerine arz olunur. 14.04.2025

Sedat YILDIZ
Jeodezi ve Fot. Müh.
(27808)
e-imzalıdır

İsmail EFE
Zir. Yük. Müh.
(45501)
e-imzalıdır

Ahmet DAĞYARAN
G.menkul Değ. Uzm.
(23839)
e-imzalıdır

Hüseyin Ali BOZKURT
Orm. Yük. Müh.
(27711)
e-imzalıdır

2. EKLER

1- 1/1000 ölçekli harita ve alan hesabı

2- -6 derece koordinatlar

3-2024 Yılı Kuşadası İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü Tarım Maliyet Çizelgesi

4-Fotoğraflar (2 Sayfa 16 Adet)





İli
İlçesi
Mahallesi
Ada/Parsel



NoktaNo	Y	X
1	531300.28	4188370.06
2	531301.23	4188338.50
3	531300.06	4188339.09
4	531293.46	4188337.72
5	531282.37	4188339.70
6	531265.67	4188342.66
2150139	531301.70	4188332.42
2150140	531299.52	4188360.29
2150144	531299.70	4188373.68
2150145	531264.01	4188365.40

Ada	Parsel	Noktalar	HesapAlan
	A	1,2,3,4,5,6,2150140, 2150144,2150145	1053.10

KOORDİNTLAR ED50 6 DERECE

NoktaNo	Y	X
1	531376.27	4187061.56
2	531377.22	4187030.01
3	531376.05	4187030.61
4	531369.45	4187029.23
5	531358.37	4187031.22
6	531341.67	4187034.17
2150139	531377.69	4187023.94
2150140	531375.52	4187051.80
2150144	531375.69	4187065.19
2150145	531340.01	4187056.91

İlçe Ortalaması	Ürün Adı	Ürün Birimi	Verim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)	Yan Ürün Geliri (TL/da)	Toplam Üretim Değeri (TL/da)	Toplam Üretim Masrafları (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	Net Gelir (Arazi S.Faizi Hariç) (TL/da)	Ürün Maliyeti (TL/kg)	Ürün Maliyeti (Arazi S.Faizi Hariç) (TL/kg)
	Arpa (Diğer)	kg	300	9,00	200,00	2.900,00	2.558,88	341,12	566,12	7,86	7,11
	Buğday (Diğer)	kg	275	10,00	300,00	3.050,00	2.993,64	56,36	281,36	9,80	8,98
	Badem	kg	360	70,00	0,00	25.200,00	17.319,05	7.880,95	12.630,95	48,11	34,91
	İncir	kg	200	120,00	0,00	24.000,00	13.544,55	10.455,45	15.205,45	67,72	43,97
	Kiraz	kg	1.000	43,00	0,00	43.000,00	32.012,24	10.987,76	15.737,76	32,01	27,26
	Mandalina (Satsuma)	kg	2.000	15,00	0,00	30.000,00	19.267,66	10.732,34	15.482,34	9,63	7,26
	Şeftali (Diğer)	kg	1.500	20,00	0,00	30.000,00	21.075,72	8.924,28	13.674,28	14,05	10,88
	Üzüm (Sofralık) (Çekirdekli)	kg	1.400	23,00	0,00	32.200,00	21.193,82	11.006,18	15.756,18	15,14	11,75
	Zeytin (Sofralık)	kg	400	55,00	0,00	22.000,00	12.649,87	9.350,13	14.100,13	31,62	19,75
	Zeytin (Yağlık)	kg	375	46,00	0,00	17.250,00	10.074,82	7.175,18	11.925,18	26,87	14,20

İsmir ÇİĞDEM GÜLTEN
Zir. Yük. Müh.

Bilal ÜÇÖZ
Ziraat Mühendisi

Aydın UYSAL
Ziraat Yük. Müh.

