

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı : Antalya İl, Kemer İlçe, Göynük Mah. Bağlıbucak Mevkii, 3 cilt no, 217 sayfa, 10.376 m2 yüzölçüm, tam hisseli, 214 Parsel sayılı tarla niteliğinde taşınmaz

Özellikleri : Dava konusu taşınmaz Antalya İli, Kemer ilçesi Göynük Köyü 214 parselde konumlu tarladır.

Taşınmaza Antalya Kemer yolundan Kemer den Göynük istikametine giderken Göynük kavşağından, Göynük merkeze değil deniz tarafı olan Atatürk caddesine dönülür. Daha sonra 2 sokaktan kuzeye dönülerek parselde ulaşılır.

Fen bilirkişisinin raporuna göre 214 noiu parselin Doğusu;210 parsel, Batısı;208 parsel, Kuzeyi imar planında park olarak ayrılan kısım ve Güneyi; 1728 parsel ile çevrilidir.Kuş uçuşu denize 512 metre. Antalya -Kemer D400 karayoluna 372 metre , Atatürk caddesine 102 metre mesafededir.

Taşınmazın Özellikleri

Taşınmaz Antalya ili, Kemer ilçesi Göynük Köyünde 214 nolu parsel olup 10.376 m2'dir.Tapu kayıtlarına göre malikinin Simşekol İnş.Taah. Turz. Deri Kym. far. Gıda Emi.ve Yat. Ltd. Şti. olup tarla niteliğinde görünmektedir.

Kemer ilçesi Belediye Başkanlığının 26.05.2014 tarihli yazısında "214 parselin Tarım İl Müdürlüğü'nün 24.08.2008 tarih ve 5614 sayılı yazısında Tarım Dışı Amaçlı Kullanımı uygun görülmüş , planlama çalışmaları sürmektedir" denilmektedir.

Keşif esnasında parselde yapılan incelemede, ortasından 2 metre yükseklikte 70 metre uzunluğunda taş duvardan istinat duvarı çekildiği, 18 m2 sulama havuzu olduğu, bina yıkıntıları olduğu ve az sayıda çeşitli yaş ve cinsten ağaçların olduğu görülmüştür.

İlgili parselin doğusunda 5 yıldızlı otel ve tatil köyleri mevcuttur. Otel Le Chateau De Prestige, Kilikiya Palace, Queen Elizabeth I otel, Garten Magic Life Kemer bunlardan bir kaç tanesidir.

Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörler:

- Denize yakın olması
- D400 karayoluna yakın olması
- İmar sınırında olması
- Belediye hizmetlerinden faydalanması
- Yakınında meşhur otel ve tatil köylerinin bulunması

Taşınmazın değerine etki eden olumsuz faktörler:

İmarsız olması

Fiyatlandırma

a) Parselin Arz değeri;

Davanın tarafları bir emsal satış bildirmemişlerdir.Tarafımızdan yapılan piyasa ve tapu araştırmasında da emsal olabilecek satışa rastlanmamıştır.

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilileri ve yerli halk ile yapılan görüşmeler neticesinde tapuda tarla vasfında olan konu parselin dava tarihindeki m2 birim fiyatı 350.00-TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Buna göre;

Tarihi	Alanı (a)	Birim Fiyat (b)	Toplam Fiyat (axb=)
--------	-----------	-----------------	---------------------

14.05.2014 Dava tarihi itibari ile	10.376,00 m2-	350,00 TL/m2-	3.631.600,00-TL olacaktır.
------------------------------------	---------------	---------------	----------------------------

B) Parselin Üzerindeki İnşaat Muhtasatlarının değeri (İnşaat Mühendisi yönüyle)

GÖYNÜK KÖYÜ 214 PARSEL

Keşif zaptında belirlendiği gibi tapuda 10.376,00m2 tarla olarak kayıtlı olan taşınmazın uydu fotoğrafından görüldüğü gibi meskûn saha içerisinde kaldı anlaşıldı bu taşınmazı keşif anında yapılan inceleme ve tespit sırasında görülen ve tespit olunan daha önceki icra dosyasında bilirkişi raporunda olmayan

1- Ortalama olarak 2 m yüksekliğinde 70mt boyunda 1.sınıf A gurubu yapı sınıfında taşınmaz olduğu taşınmazın keşif tarihi itibarıyla kıymetinin 2.00m*70.00m* 100TL/m2= 14.000.00TL kıymetinde olduğu

2- Bahçe sulamak için açık su deposu 9.00m*9.00m=81.00m2 alanlı h= 0.90m yüksekliğindeki 1. sınıf B gurubu taşınmazın 8 1m2*160,00TL/m2=1.296,00TL Kıymetinde olduğu

C) Parselin Zirai Yönüyle Değerlendirilmesi (ZİRAAT MÜHENDİSİ YÖNÜYLE)

Davaya konu 214 nolu parsel, tarla vasfında olup 10.376.00 m2 yüzölçümlüdür. Parsel zeminde iki parça halinde kullanılabilir durumdadır. Bu iki parça arasında 2 metre yükseklikte kot farkı olup,arasında 70 metre taş duvarla birbirinden ayrılmış görünümündedir. Yukarıda kalan kısımda 5 adet 8-10 yaşlı nar ağacı ve 81,00 m2 üstü açık sulama havuzu bulunmaktadır. Aşağıda kalan kısım boştur. Parselin her iki kısmı dikkate alınacak olursa dava konusu taşınmaz % 1-2 eğimde, taşlılık oranı az seviyede, killi-tınlı bünyede, orta derinlikte profile sahip, geçirgenlik, tuzluluk, taban suyu problemi olmayan kırmızı Akdeniz toprağı yapısındadır.

5 adet Nar x 150,00 TL/adet = 750.00 TL zirai muhtesat bedeli olup. gayrimenkul değerlendirme uzmanı (mülk bilirkişisi) kıymet taktiri arsa değeri toplandığında (14.000,00+12.960,00+3.631.600,00-TL+750.00 TL= 3.659.310,00TL kıymetindedir.

d) Kıymet taktirine konu kemer göynük 214 parsel üzerine 1 sulama havuzu İtaş istinat duvarı inşa edilmiş olduğu bu inşa-i ve zira-i muhtesatlar dahil bulunduğu yer mevkî konum cephe mimari durumu yapı özelliği ulaşım durumu dikkate alınarak,

Serbest piyasa sürüm rayiç değerleri ile toplam kıymetinin ;

Arazi bedeli : 3.631.600.00TL