

+

T.C. KEMER İCRA DAİRESİ
2014/95 TLMT.
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

yapının inşaatına başlandığı keşif tarihi itibarıyla yapı kullanma izni verilmediği anlaşıldığı Yukarıda keşif anında gayrimenkul değerlendirme uzmanınca(mülk bilirkişisi) vasıf ve nitelikleri belirlenen Bu taşınmazın inşaat yönü ile kıymet değeri Her yıl resmi gazetede yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim fiyatına göre;

Keşif tarihinde 300,00*550TL/m²= 165.000,00TL inşaat yapı değeri olduğu Keşif mahallinde Davalının yapı içerisindeki Klimaların değerlendirmeye almamız talebi incelenmiş Klimaların yapının maddemin cüzü olmadığı kanaatine varıldığından klimalar ayrıca değerlendirilmeye alınmamıştır. Bu konudaki takdir yüce mahkemenizindir.

B blok: 05.12.2008 tarih 08/87sayılı yapı ruhsatı ile 3/A yapı sınıfında 1 adet dubleks 300,00 m² lik yapının inşaatına başlandığı keşif tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesinin alınmadığı anlaşıldığı Yukarıda keşif anında gayrimenkul değerlendirme uzmanınca (mülk bilirkişisi) vasıf ve nitelikleri belirlenen Bu taşınmazın inşaat yönü ile kıymet değeri Her yıl resmi gazetede yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim fiyatına göre;

Keşif tarihinde 300,00*550TL/m²= 165.000,00TL inşaat yapı değeri olduğu Keşif mahallinde Davalının yapı içerisindeki Klimaların değerlendirmeye almamız talebi incelenmiş Klimaların yapının maddemin cüzü olmadığı kanaatine varıldığından klimalar ayrıca değerlendirilmeye alınmamıştır. Bu konudaki takdir yüce mahkemenizindir.

Kıymet taktirine konu A-B blokların tapuya tescili yapılmadığından hususu dikkate alındığında; Bu değere gayrimenkul değerlendirme uzmanınca (mülk bilirkişisi) hesaplanan taşınmaza isabet eden arz değeri yapı maliyet değeri ile toplama yapıldığında taşınmazın kıymetinin A+B blokların kıymet değeri:(2*165.000,00TL)= 330.000-TL kıymetinde olduğu (keşif tarihi itibarıyla)

ANCAK:

Taşınmazın bulunduğu yer ve mevkiye emsal araştırılması ve oluşturulmuş yapılmış Kıymet taktirine konu taşınmaza somut emsal satış bulunmadığından Heyetimiz bu araştırma soruşturmayı dikkate alarak Kıymet taktirine konu kemer 273ada 4 parsel arsa üzerinde bulunan yapı ruhsatına göre her biri 300m² inşaat alanı (A) ve(B) blok 1 nolu dubleks meskenlerin bulunduğu yer mevki konum yapıda kullanılan yapı malzemelerinin kalitesi işçiliği(yapı özelliği) 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 ile kıymetinin 420.000,00TL kıymetinde ,Bahçe duvarı ve kaplamaları 7.500,00TL olacağı görüşü kanaatine varılmıştır.

c) Parselin Üzerindeki Zirai Muhtesatların Değeri(ZİRAAT MÜHENDİSİ YÖNÜ İLE)

A Blok : 05.12.2008 tarih 08/87sayılı yapı ruhsatı ile 3/A yapı sınıfında 1 adet dubleks evin olduğu kısım içinde etrafı taşlı betonla çevrili 11 adet portakal ağacı bulunmaktadır. Bunların tamamı 35-40 yaşında olup ekonomik ömrünü tamamlamıştır, ayrıca bakımlarının (gübreleme, çapalama, ilaçlama, budama v.b.) yapılmadığı ve bahçede peyzaj amaçlı bırakıldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle A blok içinde bulunan ağaçlara herhangi bir bedel takdir edilmeyecektir.

B Blok : Dubleks evin olduğu B blok kısmındaki bahçede 15 adet portakal ağacı bulunmaktadır. Bu ağaçlarda A bloktaki ağaçlar gibi ekonomik ömürlerini tamamlamış olup bahçede peyzaj amaçlı bırakılmıştır. Peyzaj amaçlı diğer bitkiler;

Ağacın Cinsi	Yaşı (Yıl)	Adedi	Bir Ağaç Değeri (TL)	Toplam Ağaç Değeri (TL)
Begonvil	2-3	12	20,00	240,00
Gül	2-3	2	10,00	20,00
TOPLAM				260,00

İcra dosyasındaki bilirkişi raporunda taşınmaz üzerinde zirai muhtesat gösterilmemiş olup, keşif tarihi itibarıyla 260,00 TL bedelinde zirai muhtesat tespit edilmiştir.

d) Kıymet taktirine konu kemer 273ada 4 parsel üzerine inşa edilmiş kıymet taktirine konu (A) ve (B) blok dubleks meskenlerin inşa-i vezira-i muhtesatlar dahil bulunduğu yer mevki konum cephe mimari durumu yapı özelliği ulaşım durumu dikkate alınarak , Serbest piyasa sürüm rayiç değerleri ile(A) ve (B) blok kıymetinin ;

2351 m² Arsa değeri 646.525,00TL

(A) Ve (B) blok yapı değeri(2adet *210.000,00TL) 420.000,00TL

Zira-i muhtesat değeri 260,00TL

Bahçe duvarı ve kaplamaları 10.000,00TL

TOPLAM KIYMET DEĞERİ 1.076.785,00 kıymetinde olduğu

Resmi yapı ruhsatı na ve emsal araştırmasına göre (A) ve (B) blok

2351m² Arsa bedeli 646.525,00TL

inşa-i yapı bedeli (2adet* 165.000,00TL) 330.000,00TL

Zira-i muhtesat bedeli 260,00TL

TOPLAM KIYMET DEĞERİ 976.785,00 kıymetinde olduğu

keşif tarihi itibarıyla)

e) Daha Önceki Bilirkişi Kurulundan Ayrıldığı ve Birleştiğimiz Hususlar Bilirkişi Kurulumuz 273ada parseldeki (A) ve (B) blok taşınmazı icra bilirkişi raporundan farklı olarak somut emsal araştırması yapmış yine ayrıca ilgili belediyeye arşivinden yapı kullanma izni yapı ruhsatını incelemesi yaparak burada ki resmi beyan edilen inşaat alanını hesaplamada almıştır.

İcra bilirkişi raporunda resmi alan ölçüsü dikkate alınmamış yine arsa içerisindeki zira-i muhtesatlar alınmamıştır heyetimizce arsa üzerindeki zira-i muhtesatlar hesaplamalarına dahil edilmiştir. Ayrıca taşınmazın her ne kadar belediyeye 3/A sınıfı yapı olduğu belirtilse de incelemede yapı kullanma izni (yapı kullanma izni) daha iyi yapı sınıfında olduğu hususunu da göz önünde tutulmuştur.