

Zira-i muhdesat değeri : 750,00TL

Duvarı ve havuz inşaat değeri : 26.960.00TL

TOPLAM KIYMET DEĞERİ : 3.659.310,00 TL kıymetinde olduğu

e) Daha Önceki Bilirkişi Kurulundan Ayrıldığı ve Birleştiğimiz Hususlar Bilirkişi Kurulumuz keşif anında kıymet takdirine konu arz içerisinde bir bahçe sulama havuzu ve istinat duvarı niteliğinde taş duvar ve zira-i muhdesatlar olduğunu tespit etmiş - kıymet taktirine konu arzın çevresinin meskun saha içerisinde kaldığı kanaatine varmış/İlgili belediyeden bu taşınmazında tarım dışı imar uygulaması çalışmalarına başlandığını öğrenmiş/ İcra dosyası içerisindeki bilirkişi raporunda bu konular ve inşaa-i ve zirari muhdesatlar değerlendirilmediği heyetimizce zira-i ve inşaa-i muhtesatlar kıymet değerlendirilmesinde dikkate alınmıştır.

Adresi : 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.

Kıymeti : 3.659.310,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü : 02/10/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satış Günü : 27/10/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri : Arslanbucak Mah. Cumhuriyet Bulvarı No72 Kemer Belediyesi Düğün Salonu Kemer ANTALYA

2 NO'LU TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı : Antalya İl, Kemer İlçe, Arslanbucak mah. 11 cilt, 1022 sayfa, 273 Ada No, 4 Parsel 2.351,00 m2 yüzölçüm, arsa niteliğinde taşınmaz

Özellikleri : Kıymet takdiri yapılacak taşınmaz Antalya İli Kemer İlçesi Arslanbucak Mahallesi 273 ada 4 parselde konumlu kart irtifakı kurulmamış 2 adet duplex villadan oluşan meskenlerdir.

Taşınmaza Kemerden Arslanbucak Mahallesi'ne geçilerek Cumhuriyet Caddesi üzerinden 280 sokaktan kuzeye dönülerek ulaşılır. 280 Sokak sonra Kırkeçit sokak ve sokağın sonlarına doğru ilgili villalara varılır. Villalar Cumhuriyet Caddesine yaklaşık 400 metre mesafededir. Aynı cadde üzerinden devam edildiğinde Antalya Kemer D400 karayoluna 2321 metre sonra ulaşılır. 273 ada 4 parselin Doğusu ve Güneyi yol Batısı 5 parsel Kuzeyi 3 parsel ile çevrilidir. Parselin etrafı yüksek duvar ile çevrilidir. Villa ortadan iki kısma ayrılmıştır. İmar planının içerisinde yer almaktadır. Yapılaşma syoğun değildir. Uydu görüntülerinde görüleceği üzere narenciye bahçeleri villalar ve orman manzaralıdır.

Taşınmazların Özellikleri

Ana taşınmaz niteliği tapuda arsa olmasına rağmen parselin üzerine 2 adet villa yapılmıştır. Parsel 2351 m2'dir. Emsal 0,10 olup toplam inşaat alanı 235,10 m2'dir. 2 kata imarlıdır. Villalar giriş+ 1.kat kattan oluşmaktadır. 2A ve 2B blok olarak iki kısma ayrılmış ve araya duvar örülmüştür. Ortalarında bir adet garaj yapılmıştır. Her bir villacında bahçesinde yüzme havuzları mevcuttur. Bahçe düzenlemeleri yapıldır.

Villalar ayrık nizam yapılu olup birbirlerinin ikizidir. Betonarme karkas şeklinde yapılmıştır. Çatı kiremittir. Gün ısı sistemleri kuruludur. Pencereler PVC olup panjurludur. İç kapılar ahşap yerler mermerdir. Duvarlar saten alçı üzeri boya tavan asma tavan yapılu olup spot ve Led ışıklarla süslenmiştir. Merkezi sistem klima ve kalorifer yapılmıştır.

Giriş katlar 3 oda 1 salon olup mutfak yapıldır. 4 adet Mitsubishi paneli mevcuttur. 1 katta 4 yatak odası olup ebeveyn yatak odası ile 3 banyosu mevcuttur. Ebeveyn yatak odası banyosunda jakuzi vardır. Her odasında kalorifer ve kliması mevcuttur. 2 adet terası vardır. Fransız tipi balkonlar yapılmıştır.

Malzeme ve işçilik iyi düzeydedir.

Belediyenin hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörler:

Ulaşımın kolaydır

• Orman Manzaralıdır

• İyi malzeme ve işçilikle yapılmış olması

Belediye hizmetlerinden faydalanması

Taşınmazın değerine etki eden olumsuz faktörler:

Şehrin imar sınırının sonlarında olması

Fiyatlandırma

a) Parselin Arsa değeri;

Davanın tarafları bir emsal satış bildirmemişlerdir. Tarafımızdan yapılan piyasa ve tapu araştırmasında da emsal olabilecek satışa rastlanmamıştır. Bölgede yapılan araştırmalar tapu kayıtlarında arsa vasfında olan konu parselin dava tarihindeki m2 birim fiyatı 275.00-TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Buna göre:

Tarihi	Alanı (a)	Birim Fiyat (b)	Toplam Fiyat (axb=)
14.05.2014 Keşif tarihi itibarı ile	2.351,00 m2	275,00 TL/m2	646.525,00 TL

b) Parselin Üzerindeki İnşaat Muhtasalarının Değeri (İNŞAATMÜHENDİSİ YÖNÜYLE)

KEMER ARSLAN BUCAK 273ADA 4 PARSEL

Kıymet taktirine konu imar planına göre 2351 m2 konut alanlı 273ada 4parsel Taşınmaz: Kemer belediyesi şehircilik imar müdürlüğüne taşınmaz arsa üzerine A blok ve B blok olmak üzere konut niteliğinde inşaat yapıldığı bu blokların için ayrıca bir arsa payı olmadığı arsanın tamamı A-B blok dubleks meskenlere ait olduğu ve icraya konu olarak da bu şekilde değerlendirilmeye alındığı buna göre:

A blok: 05.12.2008 tarih 08/87sayılı yapı ruhsatı ile 3/A yapı sınıfında ladet dubleks 300,00 m2'lik