

değerlendirme yapmıştır.

Adresi: Taşınmaz Kemerden Aslanbucak Mahalhesine geçilerek Cumhuriyet Caddesi üzerinde 280 sokaktan kuzeye dönülerek ulaşılır. 280 Sokak sonra Kırkageçit sokak ve sokağın sonlarını doğru ilgili villalara varılır. Villalar Cumhuriyet Caddesine yaklaşık 400 metre mesafededir. Aynı caddeden devam edildiğinde Antalya Kemer D400 karayoluna 2321 metre sonra ulaşılır.

Kıymeti: 1.076.785,00 TL

KDV Oranı: %18

Kayındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

1. **Satış Günü:** 02/10/2014 günü 14:25 - 14:35 arası

2. **Satış Günü:** 27/10/2014 günü 14:25 - 14:35 arası

Satış Yeri: Arslanbucak Mah. Cumhuriyet Bulvarı No: 72 Kemer Belediyesi Düğün Salonu Kemer ANTALYA

3 NO'LU TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı : Antalya İl, Kemer İlçe, Kemer Mah. 51 cilt, 4965 sayfa, 289 Ada No, 4 Parsel 1.145,00 m² yüzölçüm, arsa niteliğinde, arsa pay 2, payda 4, B Blok 1. Kat 1. Nolu bağımsız bölümde kayıtlı dubleks mesken

Özellikleri : Dava konusu taşınmaz ,Antalya İli, Kemer ilçesi Kemer mahallesi. 289/04 parselde konumlu kat irtifakı kurulmuş dubleks meskendir.

Taşınmaz Kemer merkez Atatürk Bulvarından , Dört Yol Bulvarına (Cumhuriyet Caddesi) dönülüp 443 sokağa kadar aynı istikamette gidilir. Sokaktan kuzey istikametine dönülür ve 424 sokak ile keşiştiği noktadaki köşe parselde bulunan konu villa ya varılır. Ayrıca Antalya -Kemer karayolundan Dört Yol Bulvarına (Cumhuriyet Caddesi) kemer şehir merkezine dönülüp yine 424 sokaktan kuzey istikametine doğru gidilerek ilgili taşınmaz kolayca bulunur.

Konu taşınmaz Doğusu ,Kuzeyi ve Güneyi yol olup Batısı 3 parsel ile çevrilidir. Parsel A ve B Blok olarak 2 ye ayrılmış olup aralarına duvar çekilmiştir. İmar planı içerisinde. Cumhuriyet caddesine yoldan 145 metre mesafededir cephelidir. Kuş uçuşu Antalya Kemer karayoluna yaklaşık 204 metre Denize kuş uçuşu 1550 metre mesafededir. Etrafı uydu görüntülerinde de görüleceği üzere narenciye bahçeleri villalar ve küçük otellerle çevrilidir.

Taşınmazın Özellikleri

Dosyada bulunan imar çapma göre Parsel arsa niteliğinde olup 0.30 emsal, 2 katlı toplam inşaat alanı 343,50 m²dir. Toplam alanı 1145 m²dir. Parsel A ve B blok olarak iki kısma ayrılmış ve araya duvar örülmüştür. B Blokun Mahallinde yapılan keşifte 2/4 arsa paylı Bodrum+giriş+1.kat ve teras kattan oluşan dubleks mesken olup bahçe girişinde demir ferforje kapıdan girilmekte ve üzeri kiremitle kaplı demir ve ahşaptan yapılmış bir sundurma mevcuttur. Binanın dış yüzeyi taş kaplama ile kaplanmıştır. Bahçesine yüzme havuzu yapılmıştır. Çatı kiremit ile kaplıdır. Bahçede çeşitli yaş ve cinsten ağaçlar bulunmaktadır.

Villaya birkaç basamak çıkılarak girilebilmektedir. Dış kapı çeliklidir Bodrum katta ısıtmalı yüzme havuzu yapılmış aynı yerde mini bar şeklinde düzenlenmiş bir alan mevcut olup ayrıca sauna alanı olarak bırakılmış ancak yapılmamış bir oda mevcuttur. Ayrıca motor odasında 2 adet havuz motoru görülmüştür. Bodrum katta 1 adet Beko marka klima takılıdır. Bina içinden demir ferfojeden yapılmış korkuluklar ve mermer merdivenler aracılığı ile katlara çıkılmaktadır. Giriş salonu, mutfak, yatak odası olup ayrıca banyo mevcuttur. Mutfak Amerikan tarzı yapılmış, olup açık mutfaktır. Siyah mutfak tezgahı olup dolaplar yapılmıştır. 3 adet Beko marka klimaları mevcuttur.

(1.katta 3 yatak odası olup 1 banyo vardır. Ayrıca ebeveyn yatak odasında yine bir banyosu bulunmaktadır.

Teras kat projeden arkı olarak mahallinde 1 oda ve teras yapılmıştır. 1 adet beko marka klima takılmıştır. Bodrum kat yapılan havuz haricinde birde bahçeye yüzme havuzu yapılmıştır. Zeminler mermer, duvarlar saten alçı sıvalı, tavanlar gizli ışıklandırma yapılmıştır. İç kapılar ahşaptır. Pencereler PVC olup hepsinde kumanda ile açılıp kapanabilen panjur sistemleri yapılmıştır. Bina yenidir.

Belediyenin hizmetlerinden faydalanmaktadır. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Taşınmazın değerine etki eden olumlu faktörler:

- Ulaşımın kolaydır
- Cumhuriyet Caddesine yakındır.
- Alış Veriş Merkezlerine yakın olması
- İyi malzeme ve işçilikle yapılmış olması

Belediye hizmetlerinden faydalanması

Taşınmazın değerine etki eden olumsuz faktörler:

Taşınmazın fiyatına etki eden olumsuz bir etken yoktur

Fiyatlandırma

a) Parselin Arsa değeri;

Taşınmazın arsa değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Davanın tarafları bir emsal satış bildirmemişlerdir. Tarafımızdan yapılan yaklaşımla ve tapu araştırmasında Antalya İli, Kemer İlçesi Kemer Mahallesi 322 ada 08 nolu arsa olarak kayıtlı parsel heyetimizce somut emsal seçilmiştir.

Rapor ekinde bulunan 1001 m² yüzölçümlü arsa 10.04.2007 tarihinde tamamını 725.000- TL bedelle satmıştır. Satış tarihinde çıplak arsa birim m² si 724,28-TL'ye gelmektedir. Emsal taşınmaz davalı taşınmazın güney kısmına düşmekte olup Akdeniz Caddesi cephelidir. İmar durumu E=0,30 olup maksimum 6,50 yüksekliktedir. Dava konusu taşınmazın dosyadaki imar çapına göre E=0,30 olup maksimum 6,50 yüksekliktedir. Dava konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı imar koşullarına sahiptir. Benzer özellikler taşımaktadır.

Emsal cadde cephe olup aynı zamanda ticari özellik taşımaktadır. Dava konusu taşınmaz sokak