ÇATALCA İCRA DAİRESİ  
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2012/196 TLMT.

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

1. NOLU TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ: Çatalca ilçesi, Kaleiçi Mahallesi, Beşkavaklar Mevkii, 1 ada, 45 Parsel Sayılı Taşınmaz: 12.200,00m2 yüzölçümlüdür. Batısı  
kadastral yol, güneyi imar yoludur.Beşkavaklar mevkiindedir. Arsa vasıflıdır.Doktor çeşmeye giden yol üzerindedir.Taşınmazın bulunduğu yer, Çatalca'nın kıymetli  
ve lüks villalarının bulunduğu bölgededir.Taşınmaz üzerinde iki katlı lüks villa, dört adet tek katlı yapı yüzme havuzu, kamelya, top sahası bulunmaktadır. Bahçe  
düzenlemesi,yapılmıştır.

1. İki Katlı Lüks Villa: Çatısı birbirine geçmeli, kanallı yeşil renkli izolasyon malzemesi ile kaplıdır. Dış cephesi sarı renk boyalı, merdivenleri mermer basamak, bina  
   içi odaların zeminleri laminant parke, mutfak, banyo, wc, seramik kaplı, mutfak dolapları ahşap malzemedendir. Bacalar ve subasman duvarları siyah kesme taş olup  
   bina önündeki pergole ahşap malzemeden yapılmıştır.
2. Bakıcı Evi: Tek katlı olup, dış cephesi beyaz renk boyalıdır. Ön cephede pergole vardır. Arka cephede Kömürlük vardır.Çatısı ahşap çatı olup üzeri kiremit  
   5 örtülüdür. Kapı ve pencereleri ahşap doğrama, yerler seramik kaplı olup tavanı betondur.Pergolenin zemini seramik, tavanı ahşap lambri kaplıdır.
3. Tandırlık: Yemek yapılan bölümdür. Çatısı kiremit örtülü, dış cephesi beyaz renk boyalı, kapı ve pencereleri ahşap doğrama olup yerler seramiktir.
4. Prefabrik Ev: Tek katlı olup, dış cephesi PVC Amerikan siding kaplamadır. Yerler seramik, iç kapılar ahşap, dış kapı ve pencereler PVC doğrama olup dış cephesi  
   pembe renk boyalıdır. Pencerelere ayrıca demir korkuluk yapılmıştır. Girişteki üstü açık terasın tabanı seramik kaplıdır.
5. Tek Katlı Ev: Dış cephesi bej renk boyalı, kapı ve pencereleri ahşap görünümlü PVC doğrama olup tavanı betondur. Yerler laminant parke döşelidir. Subasman

çevresi taş kaplamadır. Ön cephede bulunan terasın duvarı betondur. Yerler seramik kaplıdır. Teras etrafı ahşap korkuluk ve küpeşte ile çevrilidir. Çevresindeki toprak  
zemin kaplıdır.

Yüzme Havuzu: Çevresindeki Toprak Zemin kaplıdır.

Kamelya: Çatısı izolasyon malzemesi ile örtülüdür.Tüm malzemeleri ahşaptır.Tavanı ve iç duvarları lambri kaplıdır. Ortasında siyah kesme taştan yapılmış barbekü  
vardır. Yerler ve merdivenler mermerdir. Dış cephesi 1 m2 yüksekliğinde siyah kesme taş döşelidir. Hemen bitişiğinde bahçede betondan yapılmış mini süs havuzu,  
üzerinde ahşap görünümlü beton köprü ve minyatür şelale vardır.

Top Sahası: Etrafı tel örgü ile çevrili, yerler beton üzeri kilitli parke taşı ile kaplıdır. Bahçede ayrıca oturma gurubunun olduğu çardak ile çocuklar için yapılmış oyun  
bahçesi vardır. Bahçe içerisindeki yol düzenlemeleri parke taşı ile kaplıdır.Bahçe kapıları otomatik hidrolik sistem olup ferforje demir doğramadır. 45 ve 46 parseller bir  
bütün olarak kullanılmaktadır. Aralarında sadece imar yolu vardır. Parsellerin çevresi beton duvar+tel örgü+demir korkuluk ile çevrilidir.

Taşınmazın tespit tarihindeki değerleri aşağıdaki gibi hesap edilmiştir.

l.Ada 45 parsel Arsa Bedeli

Muhdesat Bedeli:

1. A.ile gösterilen bina
2. B ile gösterilen bina
3. C.ile gösterilen bina
4. D.fe gösterilen bina

5. E.ile gösterilen bina

1. Top sahası
2. Havuz
3. Kamelya
4. Bahçe duvarı
5. Yetiştirilmiş ağaç bedeli
6. 2 adet Bahçe Demir kapısı
7. Bahçe düzenlemesi peysaj

Toplam

12.200.00 m2 x 250.00 TL/m2 = 3.050.000,00 TL

514.16 m2 x 750 00 TL/m2x0 85

1. m2x 600 TL x 0.85 84 00 m2x 600 TL x 0.85

m00nfix«Mx8.8§

1. m2x 600 TL xÖ.85
2. m2x 150 TL 157.08 m2 x 500 TL
3. m2 x 500 TL
4. mtx 200 TL

= 327.777.00 TL = 66.300.00 TL = 42.840.00 TL

= 91415.88 Tl

= 91.800.00 TL = 40.950.00 TL = 78.500.00 TL = 20.000 00 TL = 72.000.00 TL = 63.850.00 TL = 10.000.00 TL = 160.000.00 TL

= 4.121.427.00 TL

: 12.200,00 m2

: Çatalca Belediye Başkanlığının 01/02/2013 tarih ve 1053 sayılı yazısında; Çatalca ilçesi, Kaleiçi mah., Beşkavaklar mevkii, 1 ada 45 ve 46  
parsel sayılı taşınmazlar; 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çatalca merkez ve yakın çevresi Revizyon uygulama imar planında 18. madde  
uygulaması yapılacak alan sınırları içerisinde ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 5.00mt. E:0,20 Ayrık Nizam 2 kat uygulama koşuluna tabi  
konut alanında kalmakta olup 1 ada 45 parselin bir kısmı yol alanında kalmaktadır

Ancak, 3194 sayılı imar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan imar izni verilmemektedir şeklinde belirtilmiştir.

: 4.121.427,00 Tl  
: % 18

: 04/04/2013 günü 10:30 -10:40 arası  
: 29/04/2013 günü 10:30 -10:40 arası  
: Çatalca icra Müdürlüğü Kalemi

tİı Çatalca ilçesi, Kaleiçi Mahallesi, Beşkavaklar Mevkii, 1 ada, 46 Parsel Sayılı Taşınmaz: 1246,00 m2 yüzölçümlüdür. Arsa

vasıflıdır. Batısı kadastral yol, kuzeyi imar yoludur. Üzerinde ahır ve kümes vardır. Çatısı eternit örtülü kapısı demir doğrama, pencereleri PVC plastik doğrama, dış  
cephesi krem renk boyalıdır.Yerler betondur. Çatısı eternit dışı sıvalı boyasız olup yerler betondur. Taşınmazlar üzerinde bulunan ve ekonomik değeri olan, ağaç ve  
süs bitkilerinin; Ekonomik ömrü, mevcut verimi, yetiştirme zorluğu, ürünün kalitesi, Pazar değeri gibi özellikleri de dikkate alınarak, Keşif tarihi itibariyle toplam değerleri  
aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Mahallinde yapılan incelemede Satışa konu parsellerin çevresi beton perde duvar ile çevrilidir. Perde duvarının ön cephesi taş kaplamadır. Giriş kapısı demir konstriksiyondan yapılmıştır.Parseller üzerinde kadastro ve fen bilirkişisinin raporundanda anlaşılacağı üzere villa, önünde yüzme havuzu, depo,kuyu ve bahçe peyzajı yapılarak gezi alanları kilitli parke taşı ile kaplıdır.

Taşınmazlar üzerinde yetiştirilmiş ekonomik değeri olan ağaç ve süs bitkilerinin bulunduğu bilirkişi heyetince tespit edilmiş olup bahçede yetiştirilen toplam 87 adet çeşitli cins ve yaşlarda meyve ağaçlarının değeri 20.000 TL olabileceği hesap edilmiştir.

Taşınmazın tespit tarihindeki değerleri aşağıdaki gibi hesap edilmiştir.

Yüzölçümü İmar Durumu

Kıymeti KDV Oranı

1. Satış Günü
2. Satış Günü Sahş Yeri

l.Ada 46 parsel Arsa Bedel  
Bina Bedeli

1. bina
2. bina
3. Bahçe Duvarı (tel çiti
4. Bahçe düzenlemesi ve peyzajı

Toplam

: 1246.00 m2 x 250.00 TL/m2

: yıpranma payı % 15  
: 115.00 m2x500TLx0.85  
: 34.84 m2xl27TLx0.85  
: 149.08 mtx 35 TL/m

= 311,500.00 TL

Yüzölçümü İmar Durumu

= 48 875.00 TL  
= 3.760.98 TL  
= 5.217.80 TL  
= 20.000.00 TL  
= 389.353.78 TL

: 1.246,00 m2

: Çatalca Belediye Başkanlığının 01/02/2013 tarih ve 1053 sayılı yazısında; Çatalca ilçesi, Kaleiçi mah., Beşkavaklar mevkii, 1 ada 45 ve 46 parsel sayılı taşınmazlar; 08.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çatalca merkez ve yakın çevresi Revizyon uygulama irrfar planında 18. madde uygulaması yapılacak alan sınırları içerisinde ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 5.00mt. E:0,20 Ayrık Nizam 2 kat uygulama koşuluna tabi konut alanında kalmaktadır. Ancak, 3194 sayılı imar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan imar izni verilmemektedir şeklinde belirtilmiştir. : 389.353,78 TL : % 18

: 04/04/2013 günü 10:50 -11:00 arası : 29/04/2013 günü 10:50 -11:00 arası : Çatalca icra Müdürlüğü Kalemi.