

ve Dinlenme Tesisleri 2004 yılında inşaatı yapılmış girişinin yanında iki adet alışveriş dükkanları, İki girişin ortasında Yemek ve Çay salonu, Mutfak, 500 m2 lik dairesel girişlerde alt katlarda birinde Bay ve Bayan WC leri, diğer girişin iç kısmında Bay ve Bayan WC leri yanında Bay ve Bayan Mescit yerleri, Dairesel kısımların 1 .kat yapısının bir tanesi çok amaçlı salon, diğeri ise otel ve büro kısmı, Oyun parkı, Merkezi ısıtma sistemi, Kazan dairesi, Atölye, market, kasaphane, depolar gibi yapılar bulunmakta iken, yukarıda konu edilen 11036,00 m2 büyüklüğündeki iki katlı alışveriş merkezinin mevcut durumundaki yapıları kullanılamayacak vaziyettedir. Prefabrik Betonarme yapı iskeleti kaba inşaat halindedir. Çatı aksamı sökülmiş durumdadır. Tüm birimlerin Kapı ve Pencereleri sökülmiş veya kırılmış durumda olup, İç ve dış kapılar, ayali pisuarlar, lavabolar, bataryalar, tezgahlar, dolaplar gibi kullanılabilir bütün aksamlar kırılmış ve sökülüştür. Taşınmazda herhangi bir teçizat ve ekipman bulunmamaktadır. Geriye kalan, tüm granit taban döşemeleri 30x30 cm ile 60x60 cm granit kaplı, kısmen zarar görmüş, ara bölmelerdeki duvar fayansları kalmış, ara bölmelerdeki, asma tavanlar sökülüş, ara tel bağlantıları çıplak vaziyettedir. Mutfak ve bay ve bayan WCler 10x10cm fayans kaplı olup, kısmen zarar görmüştür, iki katlı alışveriş merkezinin ilk bölümdeki içeriden çıkış merdiveni tamamen yıkılmış olup duvarda izlerinin kalmış olduğu görülmüştür. İki katlı sistemdeki Çelik konstrüksiyon tavan iskelet halindedir. Yine iki katlı alışveriş merkezinin ikinci bölümündeki kat'a zeminde döner mermer kaplı merdivenle ulaşılmaktadır. Mermer basamaklar zarar görmüştür. Alçıpan yapılan duvarlar kısmen zarar görmüş, dış cephe boyalı olup, yer yer iki katlı kısımlardaki granit kaplama duvarları kısmen zarar görmüştür, özetle, iki dükkan, yemek ve çay salonu, bay ve bayan WC'ler ve mescit yerleri, çok amaçlı salon, otel ve büro, soğuk hava depolan yapılan kısmen ince ve kaba inşaat alindedir. İki katlı alışveriş merkezi yapısının %35 seviyesinde olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

YAPILAR:

03.05.2012 tarihli ikil (inşaat-mülk) bilirkişi raporu ve 30 12 2013 tarihli beşli (inşaat, ziraat, makine, elektrik, mülk) bilirkişi raporlarında, aynı bilirkişilerce sehven yapı birim fiyatları farklı alındığı görülmüştür. Yapının özelliklerine göre IV.Sınıf, A grubu yapılar içinde (Büyük alışveriş merkezleri kistas alınarak) olduğu mütalaa edilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 11.036,00 m2 dir.

2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine Göre:

Yapı IV.Sınıf a grubu yapılar, Beher m2 bedeli 650,00TL/m2 dir.

2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri henüz belli olmadığından, 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, TÜİK Aylık (TEFE) Toptan Eşya Fiyatları endekslerinden faydalanılarak, 2013 yılı Ocak ayındaki endeks rakamı, 15.16,51, 2014 yılı Ocak ayındaki endeks rakamı 16 615,69 olup, çeviri katsayısı: (16 615,69/15.006,51)=1, 107 Buna göre: Beher m2 bedeli 650,00TL/m2x1,107 = 720,00-TL hesap edilir.

2014 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİNE GÖRE:
Yıpranma %10

Yapı IV.Sınıf, A grubu yapılar, Beher m2 bedelli... 720,00TL/m2 dir
11.036,00 m2x720,00 TL x (1-0,10)x0,35 = 2.502.965,00-TL

C- YAPI MÜŞTEMİLLERİ

1- OTO PARK ALANI (SAHA BETONU): Yıpranma %10 Taşınmazın önünde hasır demir teçizatlı saha betonu yapılmıştır. Toplam alan 30 000 m2 olup, 15 cm blokaj, üzeri, 20 cm beton yapıldığı beyan edilmiştir.

Yapı Bedeli 30.000 m2 x 26,00 TL/m2x(1-0,10) = 702.000,00-TL

2- İSTİNAT DUVARI: Yıpranma %10

Tesis sahasına yapılan dolgu nedeniyle, tesisin arkasında bulunan parsellerde oluşan kot farkından dolayı beton istinat duvan yapılmıştır. İstinat duvan yükseklikleri değişken olup, 4,00 m ile 1,00 m arasında yükseklik değişmektedir. Ortalama yükseklik 2,05m dir. İstinat duvarı 0,25 m eninde, 560 m uzunluğundadır. istinat Duvan I.Sınıf, A grubu yapılar içinde olduğu mütalaa edilmiştir.

İSTİNAT DUVARI MİKTARI: 560,00 mx2,50m = 1.400,00 m2

2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim maliyetlerine Göre:

Yapı I.Sınıf, A grubu yapılar, Beher m2 bedeli.....85,00 TL/m2 dir.

Yapılar (B) bölümünde çeviri katsayısı : 1,107 olup

Buna göre: Beher m2 bedeli 85,00TLm2x1,107 = 94,00-TL hesap edilir.

2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine Göre: Yıpranma %10

Yapı I Sınıf, A grubu yapılar, Beher m2 bedeli.....94,00 TL/m2 dir.

1400 m2x94,00 TL x (1-0,10) = 118.440,00-TL

3- TESİS SAHASININ DOLGU YAPILMASI: (Yıpranma %10)