

2013/32 TLMT.

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

TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı ve Özellikleri : Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Beylikdağı mevkii, 3011d pafta 1869 ada 13 parsel sayılı 36310,00 m2 miktarlı 'İçinde Fabrika Binası olan Tarla' vasıflı taşınmazın tamamı olup; taşınmaz D. 100 karayoluna paralel servis yolu ile Beylikdağı mahallesine giden Ankara Caddesine cepheli olup, üzerinde alüminyum profil üreten fabrika binaları çevresinde sanayi türü yapılaşma tamamlanmıştır. Gebze'nin çok değerli sanayi bölgesinde kalmakta iken, yeni imar durumunda ticaret alanı kapsamına alınarak, inşaat alanı 1,40 kat artırılmıştır. Belediye hizmetlerinin tamamından ayarlanmakta, tüm alt yapısı tamamlanmış olup, D100 ve TEM Otoyollarına çok yakın olması itibarı ile ulaşım imkânları da çok iyidir. D. 100 Karayolu üzerine yapılan yeni köprülülük kavşağına cepheli durumda kaldığından, özellikle üzerinde çok katlı bir 'Alış Veriş Merkezi' binası yapımına uygun konuma gelmiştir. Bu Durum değerini olumlu yönden etkilemekte olup, buna bağlı olarak alım-satım kabiliyeti de çok artmıştır.

DEĞERLENDİRME

1-ARSA: Dava konusu taşınmazın yukarıda açıklanan özellikleri, değerini olumlu yönden etkileyen tüm objektif unsurlar ve bulunduğu mevkide emlak alım-satım değerleri dikkate alınarak arsa birim fiyatının: 1.500,00 TL/m2 edeceği kanaatine varılmıştır. Buna göre 11.11.2013 tarihi itibarı ile arsa değeri: 36.310,00 m2 x 1.500,00-TL/m2 = 54.465.000,00-TL'dir.

2- ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YAPILARI

2.1- Bekçi Kulübesi: Tesisin girişinde, 30,00 m2 'taban alanlı, tek katlı, duvar ve çatısı saç kaplama prefabrik inşaat tarzında basit bir binadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 2.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 30,00 m2 x 320,00-TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 7.680,00-TL'dir.

2.2- İdari Bina: Tesisin girişinde, D. 100 Karayoluna cepheli, 908,00 m2 'taban alanlı, 2 katlı, betonarme-karkas inşaat tarzında bir binadır. Zemin kat duvarları örülmemiş halde otopark olarak kullanılmaktadır. 1.normal katta 28 adet ofis odası, çay ocağı ve 2 adet wc ' bulunmaktadır. Zemin kat dahil toplam inşaat alanı 2074,00 m2'dir. Binanın çatısı çimento esaslı oluklu levha kaplı, tüm kapı ve pencere doğramaları renkli alüminyum malzemedendir. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 2.074,0 m2 x 585,00-TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 970.632,00-TL'dir.

2.3- Kazan Dairesi: Kalıphane ve mekanik işlem binasına bitişik, 250,00 m2 'taban alanlı, tek katlı, betonarme-karkas inşaat tarzında bir binadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı 'Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 250,00 m2 x 585,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 117.000,00-TL'dir.

2.4- Ofis Binası: Kalıphane ve mekanik işlem binasına bitişik, 120,00 m2 'taban alanlı, tek katlı, betonarme-karkas inşaat tarzında bir binadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri:120,00 m2 x 585,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 56.160,00-TL'dir.

2.5-Kalıphane ve Mekanik İşlem Binası: Tesisin girişine yakın, 8290,00 m2 'taban alanlı, tek katlı, betonarme temeller üzerinde çelik konstrüksiyon tarzında 7,50 m 'yüksekliğinde, duvarları ve çatısı çimento esaslı oluklu levha kaplı bir binadır. İçinde, kalıp atölyeleri, pres tezgahları, teknik büro arıtma tesisi, teçhizat, elektrik ve makine bakım atölyeleri, redresör ve deiyonezer tesisleri, trafo, pompa dairesi, asit tankları vs. gibi üniteler bulunmaktadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 8.290,00 m2 x 585,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 3.879.720,00-TL'dir.

2.6- Polisaj- Eloksal - Sevkiyat ve Toz Boya Tesisleri Binası: Kalıphane ve mekanik işlem binasına bitişik, 5735,00 m2 'taban alanlı, polisaj tesisi 2 katlı diğer kısımlar tek katlı, betonarme temeller üzerinde çelik konstrüksiyon tarzında, 7,50 metre yüksekliğinde, 7.723,00 m2 toplam inşaat alanında bir binadır. Duvarları ve çatısı çimento esaslı oluklu levha kaplı bir binadır. İçinde, kalıp atölyeleri, pres tezgahları ve redresör dairesi, sevkiyat ve trafo gibi üniteler bulunmaktadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 7.723,00 m2 x 585,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 3.614.364,00-TL'dir.

2.7- LPG Tankları: Fabrika sahasının arka tarafında, 300,00 m2'lik bir alan beton kaplanıp etrafı tel çit ile çevrilerek üzerine 2 adet çelik LPG tankı yerleştirilmiştir. Bitişiginde pompa ve eşanjör daireleri ile su tankı bulunmaktadır. Bu tesisin 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak komple değeri (maktu): 200.000,00-TL'dir.

2.8- Fiktif Antrepo Sahası: Fabrika sahasının arka tarafında, 500,00 m2 'beton zeminli, etrafı tel çit ile çevrili açık gümrükleme alanıdır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri:500,00 m2 x 85,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 34.000,00-TL'dir.

2.9- Dökümhane Binası: Tesisin arka tarafında fiktif antrepo sahasına bitişiktir. 3300,00 m2 taban alanlı, tek katlı betonarme temeller üzerinde çelik konstrüksiyon tarzında 7,50 m yüksekliğinde, duvarları ve çatısı çimento esaslı oluklu levha kaplı bir binadır. İçinde, homojenizasyon sistemi, ergitme bekletme fırınları, döküm çukuru gibi üniteler bulunmaktadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri:3300,00 m2 x 585,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 1.544.400,00-TL'dir.

2.10- Kuyular: Fabrika sahasında 1 adet derin su kuyusu bulunmakta olup, 11.11.2013 dava tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak komple değeri (maktu): 40.000,00-TL'dir.

2.11- İhata Duvarları ve Çitler: Fabrika sahasını çevreleyen 1015,00 m 'uzunluğunda betonarme duvar üzerine prefabrik direkler arasına pano şeklindeki hasır tel monte edilmiş bunun üzerine 3 sıra tel çit çekilmiştir. Duvar yüksekliği komple 2,20 m'dir. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 1015,00 m2 x 2,20 m x 85,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 151.844,00-TL'dir.

2.12- Bahçe Düzenlemesi: Fabrika sahası üzerinde, beton ve asfalt alanlar dışındaki kısımlar bahçe olarak düzenlenmiştir. Bu tesisin 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak komple değeri (maktu): 45.000,00-TL'dir.

2.13- Saha Betonu: Fabrika sahasının yaklaşık 3750,00 m2'lik bir bölümünü beton ile kaplanmıştır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 3.750,00 m2 x 85,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) =255.000,00-TL'dir.

2.14- İşletme Stok Sahası: Fabrika sahasının yaklaşık 1350,00 m2'lik bir bölümünü beton ile kaplanmıştır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 1350,00 m2 x 85,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 91.800,00 TL'dir.

2.15- Asfalt Saha ve Yollar: Fabrika sahasının yaklaşık 8500,00 m2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. T.C. Şehircilik ve Çevre Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine ilişkin cetvellere göre 3.Sınıf (B) grubu yapı türüne uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak değeri: 8500,00 m2 x 85,00 TL/m2 x (1,00 - 0,20) = 578.000,00-TL'dir.

2.16- Atıksu Arıtma Tesisi: Fabrikada toplanan pissuların atılıp tekrar kullanılması için yapılmış bir tesisdir. Bu tesisin 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak komple değeri (maktu): 400.000,00-TL'dir.

2.17- Drenaj Hatlı: Fabrika arazisi üzerinde toplanan zemin ve yağmur suyunun arazi dışına çıkarılması için yapılmıştır. Bu tesisin 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı düşülmüş olarak komple değeri (maktu): 180.000,00-TL'dir.

2.18- Kanallar: Fabrika arazisi üzerinde bulunan binaların pis suyunu atmak için, yüzeyde ve yer altına yapmış, yüzeydekilerin üzeri demir ızgaralar ile kapatılmıştır. Kanalları birbirine bağlayan baca ve rögarlar bulunmaktadır. Bu tesisin 11.11.2013 tarihi itibarı ile yıpranma payı