

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Sakarya İli, Geyve İlçesi, Umurbey Mahallesi, 895 Parsel Nolu taşınmaz. Taşınmaz kuzey güney istikametinde dar ve uzun bir parseldir. Batı bitişiğinde D.S.I. ye ait sulama kanalı bulunmaktadır. Tapuda tarla olarak kayıtlıdır. Taşınmaz üzerinde her biri 20,35 m x 60,73m ebatlarında ve içerisinde 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 50 adet iş yerinin bulunduğu 5 adet blok bulunmaktadır. Proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiştir. İş yerlerinin tamamı dolu ve sanayi dükkanı (oto kaporta, oto boya, elektrik vs.) olarak hizmet vermektedir. Taşınmaz belediye imar planı içerisinde ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılmış kısımda kalmaktadır. Yola terkleri yapılmamış, imar uygulaması görmemiştir. Konum olarak ilçe merkezinin dışında ve güneyinde kalmaktadır. Yakın çevresinde tekstil fabrikaları, tavuk kesim tesisleri ve konut ağırlıklı yapılaşmalar mevcuttur.

Taşınmazın üzerindeki muhdesatlar (bina + ağaç vs.):

- a) Taşınmaz üzerinde bulunan toplam 5 adet blok ve içindeki 50 adet sanayi dükkanları kat sayısı, yükseklik, ebat, yapı cinsi, kullanılan malzeme olarak tamamen aynı özellikte yapılmıştır. İş yeri olarak kullanılan yapılar betonarme karkas inşaat tarzıyla yapılmışlardır. Herbir bloğun zemin kat ebatları projesinde 20,35 m x 60,73m olup, alanı 1.235,86 m2 olmaktadır. Ayrıca her bir iş yerinde 60 m2 asma katı olduğundan; bir blokta bulunan 10 adet iş yerindeki toplam asma kat alanı: 10 x 60 m2 = 600,00 m2 olmaktadır. Bir bloğun toplam inşaat alanı: 1.235,86 m2 + 600 m2 = 1836 m2 dir. Taşınmazdaki 5 bloğun toplam alanı: 1.836 m2 x 5 = 9.180,00 m2 dir.
- b) Her bir iş yerinin yer döşemeleri şap, doğramaları demir, tavanı hasır beton, çatısı ahşap, üzeri oluklu saç olarak yapılmıştır. Yine her bir iş yerinin önünde 10 m x 12 m ölçülerinde, 15 cm stabilize üzeri 10 cm kalınlığında C18 beton dökülmüş açık çalışma alanı bulunmaktadır. Bir bloğa ait iş yerlerinin önündeki beton altına serilmiş; toplam stabilize miktarı 10 x 10 mx 12 mx 0,15 m = 180,00 m3 tür. Taşınmazdaki 5 bloğun (50 iş yerinin) önündeki beton altındaki stabilize miktarı 5 x 180 m3 = 900,00 m3 tür. bir bloğa ait iş yerlerinin önündeki C18 Beton miktarı 10 iş yeri için 10 m x 12 mx0,10 m = 120,00 m3, taşınmazdaki 5 bloğun (50 iş yerinin) önündeki C18 Beton miktarı 5 x 120 m3 = 600,00 m3 tür.
- c) Taşınmazın doğusundaki, sanayinin girişinde 5,50 m x 10,87 m ebatlarında tek katlı prefabrik depo ise; Duvarlar ve tavanı sandviç alimünyum panellerden yapılmıştır. Çatı örtüsü saç, ahşap lambri ile tavan kaplanmıştır. Yer döşemesi laminant parkedir. Yaklaşık 10 seneliktir.
- d) Taşınmazın doğusundaki, sanayinin girişinde 5,00 m x 12,00 m ebatlarında tek katlı prefabrik idari bina ise; Duvarlar ve tavanı sandviç alimünyum panellerden yapılmıştır. Çatı örtüsü saç, içeriden ahşap lambri ile tavanı kaplanmıştır. Yer döşemesi laminant parkedir. Yaklaşık 10 seneliktir.
- e) Taşınmazın doğusunda sanayinin girişinde her üçü de basit yığma tarzda yapılmış, 3 m x 4 m ebatlarda depo, 2,30 m x 3 m ebatlarda wc ve 4 m x 4 m ebatlarındaki su deposu ise; her üç yapı da yığma tuğladan yapılmıştır. Depoların üzeri hasır beton, WC nin üzeri ise ahşap çatıdır. Duvarların üzeri siva ve boyaları yapılmıştır. Üzerinde çatı bulunmamaktadır.
- f) Taşınmazda cami yeri olarak ayrılan kısımda 7,30 m x 8 m ebadında tek katlı yığma tarzda yapılmış trafo bulunmaktadır. Trafo binasının duvarları yığma tuğla, üzeri siva ve boyası yapılmıştır. Duvarların üzeri hasır beton, üzeri ise ahşap çatı ve kiremit örtülüdür. 2005 yılında yapılmıştır.
- g) Taşınmazda 5 blok (50 sanayi dükkanı), idari binalar, 1 adet trafo ve dükkan önlerinde bulunan beton sahaların haricindeki tüm alanlar sanayi sitesi içerisinde YOL olarak bırakılmıştır, idari kısımların bulunduğu

yerdeki boş alan miktarı; 4.625 m2 ve projesinde cami yeri olarak ayrılan 1.640 m2 alan üzerinde hiçbir üst ve alt yapı inşaatı yapılmamış, boş olarak bırakılmıştır. Bir köşesinde sadece trafo binası mevcuttur.

Taşınmazın muhdesatlarının değerleri:

- a) **Zemin Değeri:** Taşınmazın zemin alanı 26.520 m2 olup, zeminin m2 değeri 70 TL/m2; zeminin değeri ise: 26.520,00 m2 x 70 TL/m2 = **1.856.400,00 TL dir.**
- b) **5 bloktan oluşan, 50 adet sanayi dükkanının değeri:** 10 dükkandan oluşan 1 bloğun inşaat alanı= 1.836,00 m2; 5 bloğun inşaat alanı= 9.180 m2 dir. Asma katlı sanayi dükkanının m2 maliyet değeri 370 TL/ m2 dir. Yaklaşık 10 senelik olan yapıların aşınması, yaşı ve mevcut durumu itibarıyla % 10 alınacaktır. 1 bloğun değeri: 1.836 m2 x 370 TL/m2 x 0,90 = 611.388,00 TL olup, 5 bloğun değeri; 5 x 611.388 TL = **3.056.940,00 TL dir.**
- c) **Prefabrik İdari bina, Trafo ve deponun değeri:** Tek katlı prefabrik depo 59,79 m2; tek katlı idari bina 60 m2; trafo alanı 58,40 m2 olup, toplam alan: 178,19 m2 dir. Yapıların m2 maliyeti; 320 TL/m2, yaklaşık 8 senelik yapıların aşınması; yaşı ve mevcut durumu itibarıyla % 10 alınacaktır. Prefabrik yapıların ve trafonun değeri: 178,19 m2 x 320 TL/m2 x 0,90 = **51.318,72 TL**
- d) **Yığma tarzında yapılmış depo, wc ve su deposunun değeri:** depo 12 m2; wc 6,9 m2 ve su deposu 16 m2 olup, yapıların toplam alanı: 34,90 m2 dir. Yapıların m2 maliyeti; 145 TL/m2, yaklaşık 8 senelik yapıların aşınması; yaşı ve mevcut durumu itibarıyla % 10 alınacaktır. Depoların ve WC nin değeri: 34,90 m2 x 145 TL/m2 x 0,90 = **4.554,45 TL dir.**
- e) **Sanayi dükkanlarının önlerindeki beton alanın altına serilmiş kum-çakıl malzemenin değeri:** 1 bloktaki kum-çakıl malzeme miktarı: 180 m3, 5 bloğun önündeki toplam kum-çakıl miktarı 900 m3 tür. 1 m3 kum-çakılın malzeme+ serilme+ sıkıştırma değeri = 35 TL/m3 olup, toplam kum çakıl değeri: 900 m3 x 35 TL/m3 = **31.500,00 TL dir.**
- f) **Sanayi dükkanlarının önlerindeki beton sahadaki (C18) beton malzemenin değeri:** 1 bloktaki C18 Beton miktarı: 120 m3, 5 bloğun önündeki toplam C18 Beton miktarı 600 m3 tür. 1 m3 C18 Beton değeri = 95 TL/m3 olup, toplam kum çakıl değeri: 600 m3 x 95 TL/ m3 = **57.000,00 TL dir.**
- g) **Sanayi sitesi içerisindeki yollardaki stabilize malzeme değeri:** stabilize alanı: 26.520 m2 - 6.179,30 m2 (dükkanlar) + 6000 m2 (beton saha) + 6.265 m2 (boş alanlar) = 8.075,70 m2 olup, stabilize malzeme kalınlığı 60 cm dir. Stabilize hacmi: 8.075,70 m2 x 0,60 m = 4.845,42 m3 tür. 1 m3 stabilizenin malzeme+ serilme+ sıkıştırma değeri = 25 TL/m3 olup, toplam stabilize malzeme değeri: 4.845,42 m3 x 25 TL/m3 = **121.135,50 TL dir.**
- Yüzölçümü** : 26.520,00 m2
Arsa Payı : TAM
İmar Durumu : Belediye mücavir alanı dışında kalmaktadır.
Kıymeti : **5.178.848,67 TL**
KDV Oranı : %18
Kayıtdaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibidir.
1. Satış Günü : **23/06/2014 günü 14:30 - 14:40 arası**
2. Satış Günü : **23/07/2014 günü 14:30 - 14:40 arası**
Satış Yeri : Geyve icra Müdürlüğü

2 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Sakarya İli, Geyve İlçesi, Umurbey Mahallesi, 4296 Parsel Nolu taşınmaz. Taşınmazın doğusunda D.S.I. ye ait sulama kanalı bulunmaktadır. Tapuda tarla olarak kayıtlıdır. Taşınmaz üzerinde her biri 20,35 mx 60,73m ebatlarında ve içerisinde 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 50 adet iş yerinin bulunduğu 5 adet blok bulunmaktadır **ancak parselin güney kenarında bulunan 5. blok 669,88 m2 si 4296 parsel içinde kalmakta, kalan 565,97 m2 lik kısmı ise 4297 numaralı parsel tecavüzlü olarak yapılmıştır.** Dolayısıyla taşınmazda bulunan yapılar,