

# T.C. KARAMAN 4.İCRA DAİRESİ TA

## 2013/53

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

### 1 NO'LU TAŞINMAZIN

**Özellikleri:** Karaman İl, Merkez İlçe, PİRİREİS MAH. Mahalle/Mevkii 1253 Ada No, 114 Parsel No, 36 cilt, 3514 sahifede kayıtlı fabrika binası ve arsası. Satışa konu Pirireis Mahallesi 1266 ada 93 nolu parsel üzerinde bitişik olarak inşa edilmiş fabrika binası ve idari bina, nizamiye binası, su deposu binası, tuvalet- depo, garaj ve çevre düzenlemesi (ihata duvarı, kilitli parke vs) mevcuttur. Parsel üzerinde bulunan yapıların özellikleri ve değerleri şu şekildedir:

**Fabrika Binası:** Fabrika binası yarım bodrum kat + zemin kat + 3 kattan ibaret olup betonarme olarak inşa edilmiş ve "L" biçimindedir. Fabrika binasının oturum alanı 2.543,00m<sup>2</sup>'dir. Binanın 2. ve 3.katı inşaat halinde olup henüz tamamlanmamış durumdadır. Binanın dış cephesinin bir bölümü sıvalı bir bölümü sıvasız durumdadır. Fabrika binasının bodrum katı yarım bodrum biçiminde olup yaklaşık olarak 290,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Binanın bodrum katı depo olarak kullanılmaktadır. Binanın zemin katının bir bölümü depo bir bölümü imalathane olarak kullanılmaktadır. Zemin katın döşeme kaplaması karo mozaik kaplama, duvarları sıva üzeri boyalı, tavanı sadece boyalıdır. Kapı doğramaları demir doğrama pencereler PVC doğramadır. Zemin katın bir bölümünde de yemekhane bölümü bulunmaktadır. Yemekhanenin döşeme kaplaması mermer kaplama, duvarlarda kırılılık hizasında mermer kaplama üst kısmında sıva üzeri boya, tavanda ise taş yüzü asma tavan bulunmaktadır. Binanın 1.katının bir bölümü imalathane bir bölümü depo olarak kullanılmaktadır. Ayrıca bu katta iki adet soyunma odası- banyo- tuvalet bölümleri mevcuttur. 1.katın döşeme kaplaması karo mozaik kaplama, duvarları sıva üzeri boyalı, tavanı sadece boyalıdır. Kapı doğramaları demir doğrama pencereler PVC doğramadır.

Binanın 2.katı halihazırda inşaat halinde olup tamamlanmamış durumdadır. Kaba inşaatı, duvar imalatları tamamlanmış olup dösemeye sap beton atılmış, duvar ve kolon yüzeyleri seramik duvar kaplaması ile kaplanmıştır. Tavanda herhangi bir imalat yapılmamış olup kapı- pencere doğramaları takılmamıştır. Katta elektrik tesisatı ve sıhhi tesisatla ilgili de herhangi bir imalat bulunmamaktadır.

Binanın 3.katı son kat olup inşaat halinde ve tamamlanmamış durumdadır. Kaba inşaatı tamamlanmış durumda ve son kat betonarme demir fillizleri bırakılmış olup üzerinde çatı bulunmamaktadır. Duvar imalatları tamamlanmış olup, duvarların iç kaba sıva imalatları yapılmış baska bir imalat yapılmamıştır.

Fabrika binasının 2. ve 3.katları halihazırda inşa halinde olup inşaatın seviyesi yukarıda belirtilmiştir. Mevcut hal dikkate alındığı takdirde (kaba inşaatı tamamlanmış, dış duvarları örülmüş, iç sıva ve duvar kaplama imalatlarının bir bölümü tamamlanmış çatısı, döşeme ve tavan kaplama imalatları, kapı ve pencere doğrama imalatları, elektrik sıhhi ve kalorifer tesisatı imalatları yok) binanın 2. ve 3. katının % 60 oranında tamamlanmış olduğu bilrkişilerce tespit edilmiştir.

**İdari Bina:** İdari bina zemin kat + 1.kat + 2.kattan ibaret olup betonarme olarak inşa edilmiştir. Binanın oturum alanı 265,00 m<sup>2</sup>'dir. Binanın dış cephesi kompozit glydirme ile kaplı olup üzerinde çatı bulunmaktadır. Bina asansörlü olup ısıtma sistemi kaloriferle sağlanmaktadır. Binanın merdiven basamakları granit kaplama, sahanlıkları granit seramik kaplamadır.

İdari binanın zemin katı tek mahal halinde olup depo olarak kullanılmaktadır. Döşeme kaplaması karo mozaik kaplama, duvarları sıva üzeri boyalı tavanı ise sadece boyalıdır. Kapı doğramaları demir doğrama, pencereleri PVC doğramadır.

İdari binanın 1.katı 6 adet oda, 2 adet tuvalet- lavabo ve koridor bölümlerinden ibaret olup büro olarak kullanılmaktadır. Koridorların döşeme kaplaması granit seramik döşeme kaplaması, tuvaletlerin döşeme kaplaması seramik kaplama, odaların döşeme kaplaması ise laminant parke kaplamadır. Duvar kaplamaları saten alçı üzeri boyalı, tavanları ise alçı asma tavan kaplamadır, iç kapılar ahsap doğrama masif kapı, odaların iç kısma bakan pencereleri ise ahsap doğramadır.

İdari binanın 2.katı 3 oda, mutfak ve antre bölümlerinden ibaret olup her bir odada banyo-tuvalet bölümleri mevcuttur. Odaların döşeme kaplaması laminant parke kaplama, koridor ve mutfakın döşeme kaplaması granit seramik kaplamadır. Odalar içerisinde bulunan banyo- tuvalet bölümlerinin döşeme kaplaması ise seramik kaplamadır. Odaların duvarları dekoratif duvar kaplaması ile kaplıdır. Koridor ve mutfakın duvarları saten alçı üzeri boyalı olup banyo-tuvalet bölümlerinin duvarları seramik duvar kaplaması ile kaplıdır. Odaların tavanında dekoratif alçı asma tavan, spot aydınlatma ve armatürler bulunmaktadır. Mutfakta tezgah, tezgah alt-üst dolapları mevcuttur. İç kapılar ahsap doğrama masif kapıdır.

**Su Deposu Binası:** Su deposu binası 7,00 x 4,20 m (29,40 m<sup>2</sup>) boyutlarında, tek katlı ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Binanın üzerinde çatı bulunmamakta olup beton tabiiye durumundadır. Döşeme kaplaması beton, duvarları sıva üzeri boyalı olup tavanda ise sıva ve boya imalatları bulunmamaktadır. Kapı ve pencere doğramaları demir doğramadır.

**Danışma Binası:** Danışma binası 5,00 x 4,50 m (22,50 m<sup>2</sup>) boyutlarında, tek katlı ve betonarme olarak inşa edilmiştir. Binanın üzerinde çatı ve kiremit bulunmaktadır. Döşeme kaplaması seramik kaplama, duvarları ve tavanları sıva üzeri boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları ahsap doğramadır.

**Tuvalet-Depo Binası:** Tuvalet- depo binası 1,50 x 5,00 m (7,50 m<sup>2</sup>) boyutlarında, tek katlı ve yarı yığma olarak inşa edilmiştir. Binanın üzerinde çatı bulunmamakta olup beton tabiiye durumundadır. Binanın bir bölümü tuvalet bir bölümü depo olarak kullanılmakta olup tuvaletin döşeme ve duvar kaplaması seramik kaplama, deponun döşeme kaplaması beton duvarları sıva üzeri boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları ahsap doğramadır.

**Garaj:** Garaj 11,00 x 5,00 m (55,00 m<sup>2</sup>) boyutlarında ve çelik konstrüksiyonla sundurma şeklinde inşa edilmiştir. Garajın üzeri atermitle kapatılmış olup yanları açıktır.

**Çevre Düzenlemesi:** Parselin çevresi boyunca zeminden 1,30 m yüksekliğinde betonarme ihata duvarı mevcuttur. İhata duvarının üzerinde profil demir ve tel örgüden yapılmış korkuluk bulunmaktadır, ihata duvarının korkuluk dahil yüksekliği 2,00 m olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde kısmen kilitli parke bulunmaktadır, ihata duvarının yaklaşık olarak 300,00 m. kilitli parkenin alanı ise yaklaşık olarak 1.500,00 m<sup>2</sup>'dir.

**Parselin Değeri:** Pirireis Mahallesi 1253 ada 114 nolu parsel Karaman Organize Sanayi Bölgesinde yer almakta olup 5.775,50 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dava konusu parsel köşe parsel olup parselin güney ve batı cephelerinde ana yol ile bulunmaktadır. Parsel Organize Sanayi Bölgesi içerisinde merkezi konumda yer almakta olup ana yollar üzerinde olması parselinde değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Parselin etrafındaki yapıların hali hazırdaki durumları, konumu, Her türlü alt, ve üst yapı hizmetlerinden yararlanma durumu v.s. özellikleri ile birlikte parselin değerini 100,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği bilrkişli kurulunca tespit edilmiştir.