

## T.C. TAVŞANLI İCRA DAİRESİ 2012/392 T

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri: 1 NO'LU TAŞINMAZIN Tapu Kaydındaki Bilgileri : Kütahya İli, Tavşanlı İlçesi. Çukurköy Mahallesi. Bahçecik Mevkii, 1538 Ada Nolu, 28 Parsel Nolu, Cilt 3, Sayfa 226, Yüzölçümü 5.892,27 m2, Ana Taş. Nitelik : Üzerinde Un Fabrikası Bulunan Tarla Beyan : İmar Planına göre tescile tabidir. 3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24. Maddesine göre toplulaştırma Tarım Reformu Genel Müdürlüğü alanına alınmıştır.

Özellikleri : Satışa konu taşınmaz Kütahya İli Tavşanlı İlçesi Çukurköy Mahallesi Bahçecik mevkiinde bulunmaktadır. Tapu kaydındaki vasfında üzerinde un fabrikası bulunan tarla olarak gözükmektedir. Taşınmaz 30.N.IV.A imar paftası 28 nolu parsel alanı olup 5.892.27 m2 dir. İmar planına göre E= 0.60 ve hmax serbest olup Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde 2300 nr kapalı alanlı un fabrikası. 158 m2 idari bina ile 385 nr alanlı müştemilat binaları bulunmaktadır. Ayrıca parselin çevresinin lamamı 1 metre yüksekliğinde ve 60 cm genişliğinde tas duvar ile çevrilip üzeri mozaik denizlik yapılmıştır. Yine tüm duvarın üzeri 1 metre yüksekliğinde de mir korkuluk olarak çevrilmiştir. Bu duvarın toplam uzunluğu 325 metredir. Ayrıca yine taşınmaz üzerinde üstü çelik ve trapez saç kapatılmış açık yüksek bir sundurma, tek katlı trafo binası. 2 katlı komprasadör odası ve bu odanın üstünde depo ile yine 2 katlı alt katı atölye ve üst katı kumanda odası olan bina mevcuttur. Binaların tamamı sıvalı ve boyalıdır. Fabrika binasının bir kalının yüksekliği 4.5 metredir.

Un fabrikasının merdiven hol kısmı 7 kal. fabrika kısmı 5 kal ve un deposu kısmı 4 katlıdır. Bu kısımlar betonarme karkastır. Depo ve fabrika binası arasında betonarme perde sistem 5 kalli. 500 tonluk o gözlü un silosu mevcuttur. Yine fabrikanın diğer kenarında betonarme perde sistem 5 katlı. 12 adedi 3mx3m ebatlı kuru buğday deposu ile bu deponun yanında betonarme perde sistem 5 katlı yaş ambar ve aklarına ambarları mevcuttur. Fabrika kısmının merdiven hol kısmı traverten ve mermer kaplama olup demir merdiven küpeştesi vardır, fabrika kısmının diğer taban döşemeleri karo mozaiktir. Pencerelemeleri demir doğramadır. Fabrika giriş kapıları demir doğramadır. Un deposu kısmının merdiven ve döşemeleri betonarme sap ve mozaik kaplamadır. İdari binanın da dış ve iç cepheleri sıvalı ve boyalıdır. İçerisinde 4 oda. 1 mutfak. 1 kiler. 1 laboratuvar ile W( ve cay ocağı mevcuttur, idari binanın bitişiğinde ise 2 oda WC ve banyosu bulunan işçi veri ile onun yanında kazan dairesi mevcuttur. Binanın ısınma şekli kaloriferdir, idari binanın taban döşemeleri karo mozaiktir. Tüm iç kapılar ile pencereler ahşap doğramadır. Un deposu ile idari bina arasında bulunan boşluk yine çelik üzeri trapez saç ile kapatılmıştır.

Bu bölgedeki güncel satış rayiçlerine göre mülk bilirkişisi tarafından arsa m2 bedeli TL/m2 den: 5.892,27 m2 x 150 TL m2 883,840,50 ( Arsa Bedeli )

Binanın değeri tespit edilirken bilirkişilere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı bina birim yaklaşık maliyet değerlerini kullanmak yanıltıcı olacağından, güncel rayiçlere göre binaların;

Un fabrikası = 2300 m2 x 700 TL m2 1.610.000 TL

İdari Bina 158 m2 x 400 TL m2 63.200 TL

Müştemilatlar bedeli 385 m2 x 300 TL/m2 115.500 TL

Çelik sundurmalar 50.000 TL

Çevre Duvarı 60.000 TL

Duvar üzeri demir korkuluk 15.000 TL

Toplam Bina Bedeli 1,913.700 TL edebileceği görüş ve kanaat edilmiştir.

Taşınmazın arsa ve üzerindeki bina ve müştemilatlar dahil toplam değeri ise :

883.840.50 TL + 1.913.700 TL = 2.797.540.50 TL edeceği tespit edilmiştir.

Taşınmaz borçlulardan Demiroğlu Gıda San ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlıdır.

T.C. Kütahya Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 04/12/2014 tarihli yazısı doğrultusunda 3083 sayılı Sulama Alanlarının Ara/i Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun 13. maddesine göre hiçbir jurette parselin ifraz edilmemesi