

T.C. DÜZCE 1. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ

2012/1467 TLMT.

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

İİK.127 MD.GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ: Adresleri sicil kayıtlarında bulunmayan ve mübrez kayıtlarda belirtilen alakadarlara gönderilen tebliğatların tebliğ imkansızlığı halinde iş bu satış ilanı, satış ilanı tebliği yerine kaim olmak üzere İLANEN tebliğ olunur.

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri

: Düzce İli, Gölyaka İlçesi, İmamlar Mah.Hacıaliyeri Mevkiinde kain 204 ada, 1 parsel sayılı 14.394,07 m2. yüzölçümlü taşınmaz, Fatih Caddesi ile Mevlana Sokağın kesiştiği köşede yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde mesken, depo ve ardiye olarak kullanılan bir çok bina ile inşaat malzemeleri satış alanı mevcut bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki binalar incelendiğinde; İnşaat malzemeleri ve zahire amaçlı kullanılan depo niteliğindeki yapı; 10.00 x 20.00 m. ebadında, tek katlı ve betonarme olarak yapılmıştır. Bu yapı içerisinde depo ve ofis kısımları bulunmaktadır. Binanın, iç, ve dış duvarları plastik boyalı, kapı ve pencereleri plastik pvc olarak takılmıştır. Zahire olarak kullanılan bölümün zemin şap malzemesi atılmış durumdadır.Yapının ofis olarak kullanılan bölümünün zeminleri 33.00 x 33.00 cm. ebatlarında seramik malzeme ile kaplanmıştır. İçerisinde elektrik ve suyu mevcut olup elektrik kablo, tesisat ve aksesuarları yapılmış ve kullanılabilir durumdadır. Ön cephesi alüminyum doğramalı ve çatısı kiremit örtülmüş, pvc yağmur olukları takılmıştır. Yapının bahçe kısmında zemin kilit taşı döşenmiştir.Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 3.Sınıf (A) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 475.00.-TL. olarak açıklanmıştır.Binanın yapım, yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden % 12 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 418,00.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 200.00 m2. x 418,00.-TL./m2. = 83.600,00.-TL.'dir.Depo ve zahire malzemeleri olarak kullanılan bu yapının güney kısmında ise dubleks mesken olarak kullanılan, betonarme bir yapı mevcuttur.Konut amaçlı bu yapının zemin katının dış duvarları taş malzeme ile kaplıdır. Pencereleri plastik pvc malzeme ile monte edilmiştir.Zemin katta 4oda,1 salon, mutfak, wc, ebeveyn banyosu ile birlikte 2 adet banyo bulunmaktadır. Zemin kat tüm oda zeminler parke,tüm oda duvarları lambri ile kaplanmıştır.Mutfak tezgah alt ve üst mutfak dolapları takılı olup,mutfak tezgahı mermer ile kaplıdır.Banyo ve wc taban ve yan duvarlar tavana kadar seramik malzeme ile kaplıdır.Binanın üst kata çıkış merdiveni çelik karkas malzeme üzeri ahşap kaplanmış olarak yapılmıştır. 1.normal katta 2 oda, 1 ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Duvarlar ahşap malzeme ile kaplıdır,camlar ahşap doğrama olup tüm oda zeminleri parke ile kaplanmıştır.Çatı kiremit çatı örtülü olup,tüm yağmur oluk ve yağmur inişleri yapılmıştır. Çatı kısmında yapıda sıcak su temin etmek amaçlı güneş enerjisinden faydalanılarak tesisatı çekilmiş ve kullanılabilir durumda güneş enerjisi bulunmaktadır.Binanın her katının kullanım alanı 184,00'er m2'dir. Binanın yan kısmında katı yalıtım kazanı bulunmakta ve tüm binada ısınma sistemi için kalorifer tesisatı yapılmıştır. Isınma katı yalıtım ile birlikte kalorifer ile sağlanmaktadır.Dolayısıyla yapı 3-B yapı sınıfına girmektedir.Yapının batı kısmında çeşitli meyve ağaçları,mısır vb.tarım ürünleri mevcuttur.Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı maliyetlerine göre 3.Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 560,00.-TL. olarak açıklanmıştır.Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden % 15 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 476,00.-TL. olacaktır.Buna göre binanın değeri 184.00 m2. x 476,00.-TL./m2. = 175.168,00.-TL. dir. Bu yapının batı kısmında 12.00 x 14.50 m.ebatlarında tek katlı mesken olarak kullanılmakta olan betonarme bir yapı bulunmaktadır. Binada 3 oda, 1 salon,mutfak,banyo,ebeveyn banyosu, 1 adet wc bulunmaktadır.Tüm oda zeminleri parke malzeme ile kaplıdır. İç ve dış duvarları plastik boya ile boyanmıştır.Mutfak tezgahı mermer olup, tezgah alt ve üst kısımlarında mutfak dolapları takılıdır.Çatı kısmı kiremit çatı örtüsü ile örtülmüştür. Çatıda yağmur oluk ve yağmur inişleri yapılmış vaziyettedir.Yapının su basman seviyesi dekoratif taş malzeme ile kaplıdır.Yapıda sıcak su temin etmek maksadı ile güneş enerjisi takılmış ve kullanılabilir durumdadır. İçerisinde elektrik ve suyu mevcut olup kullanım alanı 174.00 m2.dir. Yapının kuzey (arka) cephesinde çeşitli meyve ağaçları ve çeşitli sebzeler ekilmiş vaziyette olup bir kısmı da fındık bahçesi olarak kullanılmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 3.Sınıf (A) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 475.00.-TL. olarak açıklanmıştır.Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden %20 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 380,00.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 174.00 m2. x 380,00.-TL./m2. = 66.120,00.-TL. dir. Bu yapının yan cephesinde bulunan tek katlı depo niteliğinde betonarme yapının iç-dış sıva imalatı tamamlanmış,ancak dış ve iç cephe boyası yapılmamıştır. Depo giriş kapısı alüminyum doğramadır. Çatısı kiremit çatı örtülü durumda olup kullanım alanı 35.00 m2.dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 2.Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 305,00.-TL. olarak açıklanmıştır. Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden %15 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 259,25.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 35.00 m2. x 259,25.-TL./m2. = 9.073,75.-TL. dir. Bu yapının yan kısmında tek katlı yağma sistem ile yapılmış olan depo-ardiye niteliğinde olan bir yapı bulunmaktadır. Camları ve kapıları ahşap doğrama,çatısı kiremit ile örtülü yapının kullanım alanı 35.00 m2.dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 2.Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 305,00.-TL. olarak açıklanmıştır. Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden %15 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 259,25.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 35.00 m2. x 259,25.-TL./m2. = 9.073,75.-TL. dir.Bu yapının hemen yan kısmında kuruluk ve garaj olarak kullanılan betonarme yapının betonarme taşıyıcı sistemi yapılmış,duvarları örülmüş ve çatısı kapatılmış(kaba inşaat) durumdadır.Çatısı kiremit malzemesi ile örtülmüş vaziyette kullanılmaktadır. Binanın kullanım alanı 63.00 m2.dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 2.Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 305,00.-TL. olarak açıklanmıştır. Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden %15 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 259,25.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 63.00 m2. x 259,25.-TL./m2. = 16.332,75.-TL. dir.Bu binanın hemen yan kısmında bulunan ve yine depo niteliğinde kullanılan betonarme bir yapı mevcuttur.Yapının taşıyıcı kısım,duvarları örülmüş,çatısı kapatılmış,iç ve dış sıvası yapılmıştır.Binanın kullanım alanı 35.00 m2.dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 2.Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 305,00.-TL. olarak açıklanmıştır.B inanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden %15 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 259,25.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 35.00 m2. x 259,25.-TL./m2. = 9.073,75.-TL. dir.Bahsi geçen parsel üzerinde ve yukarıdaki yapıların hemen yan kısmında yer alan bina, betonarme taşıyıcı sistemle yapılmış ve iki katlı ve mesken olarak kullanılmakta olup ön cephesi (yol cephesi-kuzey cephesi) depo olarak kullanılmaktadır.Binanın mesken olarak kullanılan kısmında,zemin katta 1 oda,1 salon,mutfak,wc,banyo bölümler yer almaktadır.Tüm oda zeminleri marley ile kaplı,camlar ve kapılar pvc plastik doğramadır. 1.normal katta iki adet daire vardır.İlk dairede 1 oda,1 salon,mutfak,wc,banyo bölümleri mevcut olup,diğer daire ise 2 oda,1 salon,mutfak, wc,banyo bölümlerinden oluşmaktadır.Dairelerin mutfak tezgahları mozaik taş ile kaplı,tezgah alt ve üst kısımlarında mutfak dolapları takılmış kullanılabilir durumdadır. Dairelerin duvarları plastik boyalıdır.Camları ahşap doğramadan imal edilmiştir. Binanın kullanım alanı her kat 96.00'şar m2.dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 3.Sınıf (A) grubu yapılar niteliğindeki binanın maliyet bedeli 475.00.-TL. olarak açıklanmıştır.Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda bu değer üzerinden %20 yıpranma payı bu değer üzerinden düşülmek suretiyle maliyet değeri 380,00.-TL. olacaktır. Buna göre binanın değeri 96.00 m2. x 380,00.-TL./m2. = 72.960,00.-TL. dir.Taşınmaz arsa olarak değerlendirilmeyi alınığında bulunduğu mevki,imar planındaki durumu ve tüm Belediye hizmetlerinden yararlanıyor olması,köş- parsel konumunda olması,Fındık Satış Kooperatifi binası, Polis Merkezi ve İlçe Oto garajı gibi yerlere yakınlığı dikkate alındığında ve çevredeki emsal incelemesi ve serbest piyasa alım satım değerleri ile kıyaslandığında arsa olarak m2. değeri 35,00.-TL. olmak üzere tamamının değeri 14.394,07 m2. x 35,00.-TL./m2. = 503.792,45.-TL. dir. 204 ada, 1 parsel üzerindeki binaların toplam değeri 441.402,00.-TL. olup taşınmazın arsa değeri ile birlikte (Arsa Değeri= 503.792,45.-TL. + Bina Değeri=441.402,00.-TL. + Kilit taş Değeri : 425.00 m2. x 17,00.-TL. = 7.225,00.-TL. olmak üzere) değeri Toplam = 952.419,45.-TL. dir.

Adresi

: Düzce İli, Gölyaka İlçesi, İmamlar Mah.Hacıaliyeri Mevkiinde kain Fatih Caddesi ile Mevlana Sokağın kesiştiği köşede yer almaktadır.

Yüzölçümü

: 14.394,07 m2

Arsa Payı

: Tam

İmar Durumu

: Gölyaka Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müd.nün 09.07.2012 tarih-549 sayılı yazısı ile celb edilen imar planlarına göre; Belediye İmar Planı sınırları içinde bulunmakta ve ön bahçe mes.: 5.00 m., yan bahçe mes.:3.00 m., arka bahçe mes.:3.25 m., bina yüksekliği:6.50 m., bina derinliği: hesaplanacak, kat alman imar yolu genişliği: 12.00 m., T.A.K.S.: 0.40 m., K.A.K.S:0.80 m., yapı nizamı:Aynı, kat adedi: 2 Kat yapılanma şartlarındadır. Taşınmaz üzerinde imar yoluna terkler bulunmaktadır.

Kıymeti

: 952.419,45 TL

KDV Oranı

: % 18

Kayıdındaki Şerhler

: Tapu kaydındaki gibi

1. Satış Günü

: 11/07/2014 günü 09:00 - 09:05 arası

2. Satış Günü

: 07/08/2014 günü 09:00 - 09:05 arası

Satış Yeri

: Düzce Belediyesi Eski Bina Mezar Salonu, Cumhuriyet Mah. 44. Sokak No: 1/1 Düzce