

Satış Yeri : Düzce Belediyesi Eski Bina Mezat Salonu- Fevziçakmak Mah. Merkez/DÜZCE

2 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Düzce İli, Gölyaka İlçesi, İmamlar Mah. Koncaaçmazı Mevkiinde kain 0 ada, 369 parsel sayılı 7.140,00 m², yüzölçümlü taşınmaz; İmamlar Mahallesi, Konca Çıkamazı mevkiinde, kuzey ve güney hudutları imar yollarına cepheli viziyette ve Yavuzlar Fındık Fabrikasının güney hududunda yolun tam karşı tarafında bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde çatı katı yükseltilerek ikinci kat oluşturulmuş, 1 normal kat+çatı katından oluşu ve mesken olarak kullanılan tek katlı ve dört gözden oluşan bir yapı ile bahçesi mevcuttur. Taşınmaz üzerinde mevcut mesken olarak kullanılan bina dubleks olarak kullanılmakta, binaya giriş merdivenleri mermer, giriş kısmının tavanları lambiri ile kaplanmıştır. Binanın alt katında bir antre, giriş holü, iki oda, bir salon, mutfak, banyo ve tuvalet bulunmaktadır. Antre kısmının tabanları seramik, giriş holü ve oda tabanları parke, tavanları alçıpan kartonpiyer olup, her iki oda içerisinde ebeveyn banyosu mevcuttur. Ebeveyn banyoları ile diğer banyo ve tuvalet tabanları ve duvarlar tavana kadar 1.sınıf seramik kaplıdır. Banyo küvetinde duşakabin mevcuttur. Mutfak taban döşemesi kalebodur, tezgah altı ve üstü dolaplar ahşap kaplama, tezgah mermerdir. Binanın üst katma içeriden ahşap merdiven ile çıkılmaktadır. Üst katta da iki tanesinde ebeveyn banyosu bulunan üç adet oda, bir salon, banyo ve tuvalet mevcuttur. Yatak odası olarak kullanılmakta olan odalardan bir tanesinin içerisinde ebeveyn banyosu ve bir adet giyinme odası da mevcuttur. Üst kattaki oda tabanları ahşap parke, tavanları ahşap lambri, banyo ve tuvaletler zemin ve yan duvarlar tavana kadar 1.sınıf seramik kaplı, genel kullanılan banyo içerisinde jakuzi mevcuttur. Bina pencereleri pvc esaslı, kapı doğramaları ahşap vaziyettedir. Bina içerisinde elektrik ve su mevcut olup ısıtma LPG li kalorifer ile sağlanmaktadır. 369 parsel üzerindeki binaya Gölyaka Belediyesi İmar İşleri tarafından 30.03.2001 tarih 2001/41 sayılı ruhsat verildiği ve bu ruhsata göre binanın tamamının kullanım alanının 517,00 m² olduğu belirlenmiştir. Binanın çatı katının tavanı ahşap ve kiremit ile örtülmüş vaziyettedir. Binanın etrafı 1.50 m. yüksekliğinde kaplama taş duvar ile çevrilmiş, giriş kısmı parke taş ile döşenmiş ve bahçe düzenlemesi yapılmış, içerisinde çeşitli süs bitkileri ve meyve ağaçları mevcuttur. Ayrıca binanın dış cephesi de kaplama taş ile kaplanmıştır. Taşınmaz üzerindeki deprem evleri incelendiğinde bu yapılar, tek katlı, dört adet odadan ibaret ve betonarmedir. Binanın en başında bulunan oda içerisinde bir arada bulunan banyo ve tuvalet mevcuttur. Odanın tabanları halı kaplı, banyo kapısı ahşap, dış kapısı ve camı pvc dir. Diğer iki göz ardiye, bir göz ise mutfak olarak kullanılmakta olup tabanları seramik, kapı ve camları pvc dir. Mutfak tezgahı mermerit, mutfak dolapları lake dir. Toplam kullanım alanı 160.00 m² dir. Taşınmazın mesken olarak kullanılan alanının geriye kalan kısmı tarla ve fındık bahçesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz arsa olarak değerlendirildiğinde bulunduğu mevki, imar planındaki durumu ve tüm Belediye hizmetlerinden yararlanıyor olması, etrafının yerleşim yeri haline gelmiş olması, yakın çevresinde Jandarma binası ve Orta Öğretim Okulu bulunması da dikkate alındığında çevrede yapılan emsal incelemesi ve serbest piyasa alım satım değerleri ile kıyaslandığında arsa olarak m² değerinin 50,00-TL. olduğu anlaşılmaktadır. Bina olarak değerlendirildiğinde ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2012 yılı inşaat maliyetlerine göre 3 .Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindeki binanın ve inşaat maliyet bedelinin 560,00.-TL olarak açıklandığı görülmektedir. Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda %5 yıpranma payının bu değerden düşülmesi, binanın yapılış tarzı, kullanılmış olan işçilik ve malzeme göz önüne alındığında bu değere %15 ilave edilmesi gerekmektedir. Bu durumda inşaat maliyet değeri 611,80.-TL. olacaktır. Prefabrik yapı 2.Sınıf (B) grubu yapılar niteliğindedir. ve inşaat maliyet bedeli 305,00.-TL olarak açıklanmıştır. Binanın yapım yılı ve kullanım durumu göz önünde bulundurulduğunda %15 yıpranma payının bu değerden düşülmesi gerekmektedir. Taşınmazın etrafında bulunan duvar 1 .Sınıf A grubu yapılar niteliğindedir ve inşaat maliyet bedeli 80,00.-TL. olarak açıklanmıştır. Taşınmazın üzerinde mevcut bina ve arsa olarak tamamının değeri (Arsa Değeri= 7140,00 m² x 50,00.-TL./m². = 357.000,00.-TL. , Bina Değeri= 517,00 m² x 611,80.-TL./m² = 316.300,60.-TL., Prefabrik Bina Değeri= 160,00 m² x 259,25.-TL./m². = 41.480,00.-TL. Bahçe Düzenlemesi= 23.000,00.-TL., Duvar Değeri 59,00 m² x 1,50 m. x 80,00.-TL. = 7.080,00.-TL. olmak üzere) Toplam= 744.860,60.-TL. dir.

Adresi : Düzce İli, Gölyaka İlçesi, İmamlar Mah. Koncaaçmazı Mevkiinde kain Yurt Cad. Üzerinde Yavuzlar Fındık Karşısında.

Yüzölçümü : 7.140 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 parsel üzerinde mevcut binaya Gölyaka Belediyesi İmar İşleri tarafından 30.03.2001 tarih 2001/41 ruhsat verilmiştir. Parsel 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: 16.00 m., T.A.K.S.: 0.40 m., K.A.K.S.:0.80 m., yapı nizamı:Ayrık, kat adedi: 2 Kat yapılanma şartlarındadır.

Kıymeti : 744.860,60 TL

KDV Oranı : % 18

Kayındaki Şartlar: Tapu kaydındaki gibi

1. Satış Günü : 11/07/2014 günü 09:15 - 09:20 arası

2. Satış Günü : 07/08/2014 günü 09:15 - 09:20 arası

Satış Yeri : Düzce Belediyesi Eski Bina Mezat Salonu- Fevziçakmak Mah. Merkez/DÜZCE

3 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Düzce İli, Gölyaka İlçesi, İmamlar Mah. Köyiçi Mevkiinde kain 0 ada, 1929 parsel sayılı 539,00 m², yüzölçümlü taşınmaz ;