

Özellikleri : Satış konu Karaman (merkez) Pirireis mah. 2075 ada 10 parselde bulunan 2 adet mesken, sığınak ve kömürlük (aşhane) müstemilatından ibarettir. Bahse konu Karaman (Merkez) Pirireis mah. 2075 ada 10 parselde bulunan 2 adet mesken ve kömürlük müstemilatından oluşan mevcut bina bodrum+2 katlı 2 adet mesken. 1 adet depodan ve kömürlük müstemilatın olarak kullanılan betonarme karkas bir bina. Isıtma sistemi kat kaloriferli olup yakıt şekli doğalgazdır. Köşe başı parsel olup güney ve doğu cephe. Meskenler birbirinin aynısıdır. 4 oda, 1 wc, 1 banyo. 1 mutfaktan ibarettir. Çatısı kiremitle kaplı olup, Zemin katı 140m2. 1.katı 156m2 bodrum kat sığınak+kömürlük 119m2. kömürlük (aşhane) müstemilatı 40m2 olup şehir merkezine uzaklığı 2000 metredir. Meskenlerin odalarının taban tahtaları mevcut olup kapıları ahşap, pencereleri ısıcamlı PVC kaplamadır. Yapının bahçe tanzimi yapılmış olup 1. sınıf yapıdır. Mevcut yapının bulunduğu arsa 534 m2 alanında olup tapu kayıtlarında arsa olarak gözükmektedir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı yapılmamış vaziyettedir. Bina 07.07.1995 tarih 2/40 sayılı inşaat ruhsatı ile yapımına başlanmıştır. Bina 09.09.1996 tarih 2/35 sayılı yapı kullanma izin kağıdı ile tamamlanmıştır. Mevcut yapının bulunduğu konum ve yapım özellikleri dikkate alındığında Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2013 yılı yapı yaklaşık maliyeti birim fiyatlarının bulunduğu listenin 3.sınıf A ve 2.sınıf B grubunun olduğu listeye göre :

Zemin kat mesken	490,00 TL / m ² * 140 m ² = 68.600,00 TL
1.kat mesken	490,00 TL / m ² * 156 m ² = 76.440,00 TL
Depo (sığınak+kömürlük) müstemilatı	490,00 TL / m ² * 119 m ² = 58.310,00 TL
Kömürlük (Aşhane) müstemilatı	320,00 TL / m ² * 40 m ² = 12.800,00 TL

16-20 yaş arası bir yapı, % 20 aşınma payı

Yapıya düşen arsa değeri ve bahçe tanzimi

TOPLAM

+
216.150,00 TL
43.230,00 TL
=
172.920,00 TL
130.000,00 TL
+
302.920,00 TL

Satış konu olan Karaman (Merkez) Pirireis mah. 2075 ada 10 parselde bulunan 2 adet mesken, 1 adet Depo (sığınak+kömürlük) müstemilatı ve Kömürlük (Aşhane) müstemilatı tapu kayıtlarında arsa olarak gözükmekte olup Kat mülkiyeti ve kat irtifakı yapılmadığından dolayı ayrı ayrı satılamaz. Tamamının satılması gerekmektedir.

Meskenlerin bulunduğu konum, cephesi alt ve üst yapılardan faydalanması bakımından ve yapım özellikleri dikkate alındığında serbest piyasa rayıçlarında Karaman (Merkez) Pirireis mah. 2075 ada 10 parselde bulunan 2 adet mesken, 1 adet Depo (sığınak+kömürlük) müstemilatı ve Kömürlük (Aşhane) müstemilatının tamamı **302.920,00 TL** muhammen bedelle satılacaktır.

Adresi : Karaman (Merkez) Cumhuriyet Mahallesi 717. sok. No:29

Yüzölçümü : 534,00 m²

Arsa Payı : TAM

İmar Durumu : Yerleşim sahasındadır.

Kıymeti : **302.920,00 TL**

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Şekerbank T.A.Ş'nin 10.06.2005 tarih 4021 yevmiyeli 130.000,00 TL bedelli ve yine Şekerbank T.A.Ş'nin 25.05.2006 tarih 4772 yevmiyeli 80.000,00 TL bedelli ipotekleri mevcuttur.

1. Satış Günü : **20/06/2014 günü 14:00 - 14:10 arası**

2. Satış Günü : **16/07/2014 günü 14:00 - 14:10 arası**

Satış Yeri : Karaman Belediye Başkanlığı Müzayede Salonu Merkez/KARAMAN -

2 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Müdürlüğünüzce satışı yapılacak olan taşınmaz Karaman Merkez Pirireis Mah. Bayram AĞIL Mevkii 1263 ada 90 parselde bulunan fabrika binası ve eklentileridir.

İNŞAAT MOHENDİSİNİN TESPİTLERİ : Mevcut fabrika binası 29.12.1995 tarih 7/31 sayılı inşaat ruhsatı ile başlamış olup 09.09.1996 Tarih ve 09/35 Sayılı yapı kullanma izin kağıdı ile tamamlanmıştır. Mevcut fabrika binasına 21.07.2006 tarih 6/01 sayılı ilave inşaat ruhsatı alınmıştır. Tespite konu fabrika, idari bina , depo, danışma, bahçe duvarı (beton duvar) eklentilerinden meydana gelmektedir.

A - Fabrika Binası :

Mevcut Fabrika Binası bodrum-3 kattan meydana gelmiştir. 1500 m² + ek (fabrika+sığınak) 724 m²+ek (sundurma) 135 m² +sığınak 385 m² = Toplam 2744 m² kapalı alandan meydana gelmiş olup güney doğudan, kuzey batı uzantısındadır. Betonarme karkas olarak yapılan binanın çatısı normal çatı olup, çatı kaplaması kiremit kaplamadır. Güney kısmından kuzey kısmına doğru binanın bulunduğu arsada eğim olmasından dolayı kat farkı meydana gelerek bodrum olarak bir kat fazlaşmıştır. Bu kat farkından dolayı sığınak alanı meydana gelmiştir. Fakat sığınak olarak kullanılmamaktadır. Fabrikasının batı cephesinde betonarme olarak yapılmış olan toplam 1000 ton kapasitede 8 adet kare şeklinde silo bulunmaktadır. Fabrikasının tabanı mozaik beton,duvarları tuğla duvar üzeri sıvası ve boyası tamamlanmıştır. Pencere çerçeveleri normal profil kaplama penceredir.Giriş ve çıkış kapıları çelik sacdan yapılmış olup boyalıdır.

B - İdari Bina :

Bodrum+2 katlı betonarme karkas olarak yapılan idari bina 390 m² kapalı alana sahiptir. Zemin katta muhasebe ve laboratuara ait 4 adet oda, bay ve bayan tuvalet bulunmaktadır. 1.katta ise 4 adet oda, bay ve bayan tuvaleti mevcuttur. Odaları duvarları alçı kaplama üzerleri saten boyalı tavan alçı kaplama kartonpiyerlidir. Bütün ıslak hacimlerin duvarları 1.sınıf fayans olup tavana kadar yapılmıştır. Ayrıca kullanılan malzeme (bide, batarya lavabo taşı) bakımından da birinci sınıftır. Isınma sistemi kaloriferli olup kaloriferli petekleri sökülü vaziyettedir. Katlarda bulunan malzeme 1.sınıf olup Pencereler PVC olup ısıcamlı pencerelerdir. Kapı doğramalarının ahşap kapıdır. Kiremit çatı kaplaması mevcuttur. Bodrum kat ise yemekhane ve 2 odadan oluşmaktadır. 3 lavabo+2 tuvalet+2 duş yeri ve soyunma odası olarak kullanılmaktadır.

C - Danışma Dükkanı :

Danışma kısmı tek katlı olup kapalı alanı 16 m² kapalı alana sahip olduğu görülmüştür. Binanın da çatı örtüsü kiremitle örtülü olup kullanılabilir vaziyettedir.

D - Bahçe Duvarı ve Çevre Düzeni:

Arsa sınırlarını çevreleyen yaklaşık 415 m uzunluğunda 150 cm yüksekliğinde düz beton duvar mevcuttur.

E - Depo Binası :

Depo binası bodrum+1 katlı olup 420 m² kapalı alandan meydana gelmiştir. Yiğme kargir olarak yapılan binaların çatı örtüsü oluklu sactır. Döşeme betonu mozaik, duvarları tuğla bölme olup, badanası normal kireç badanadır. Pencere çerçeveleri normal profil kaplama penceredir.Giriş ve çıkış kapıları çelik sacdan yapılmış olup boyalıdır.

F - Arsa Değeri :

Fabrika binası organize sanayi bölgesinde bulunmasından dolayı arsa merkezde bulunmaktadır.Merkezde arsa kalamadığından dolayı merkez dışı arsaların tahsisi 30.00 TL m² olarak tahsis edilmektedir. Pirireis Mah. 1263 ada 90 parselde kıymeti göz önüne alındığında 60.00 TL/m² edeceği araştırılarak bulunmuştur. Buna göre 1263 ada 90 parsel 7233 m² olduğuna göre 7233m²X60,00TL/m²=433.980,00 TL. edecektir.

İNŞAAT BÖLÜMÜNÜN DEĞERLENDİRMESİ :

Mevcut yapının bulunduğu konum ve yapım özellikleri dikkate alındığında Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 2013 yılı yapı yaklaşık maliyeti birim fiyatlarının bulunduğu listenin 2.,3.,4.,sınıf A grubunun ve B grubunun olduğu listeye göre :

A= FABRIKA BİNASI : (4.sınıf A grubu)

2744m² X 650.00 TL/m² = 1.783.600,00 TL.

B= İDARI BINA : (3.sınıf A grubu)

390m² X 490.00TL/m² = 191.100,00 TL.

+
1.974.700,00 TL

Gururlara göre aşınma payı (16-20) Yaş % 20

394.940,00 TL

=
1.579.760,00 TL

C= DANIŞMA DÜKKANI : (2.sınıf B grubu)

16m²X320.00TL/m² = 5.120,00 TL.

D= DEPO BİNASI : (2.sınıf B grubu)

420m²X320,00TL/m² = 134.400,00 TL.

E= BETON BAHÇE DUVARI (1. sınıf A grubu)

622,5m²X85.00TL/m² = 52.912,50 TL.

+
192.432,50 TL

Gururlara göre aşınma payı (19-20) Yaş % 25

48.108,50 TL

=
144.324,00 TL.

FABRIKA BİNASI VE EKLENTİLERİNİN İNŞAAT KISMININ TOPLAM OLARAK

YAPI YAKLAŞIK MALİYETİ =

FABRIKA BİNASI + İDARI BINA

= 1.579.760,00 TL.

DANIŞMA DÜKKANI + DEPO BİNASI+ BETON BAHÇE DUVARI

= 144.324,00 TL.

ARSA DEĞERİ

= 433.980,00 TL.