

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri: Satışa konu Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Velimeşe Köyü, Petlitlik Mevkii, 274 Ada, 1 parselde yer alan 36.141,60 m² ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz sanayi bölgesinde bulunuyor olup; Velimeşe Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü yazısında E:0,60, Hmax:serbest imarlıdır.

Taşınmaz üzerinde Celal Birsan Şemsiye ve Tekstil San. Tic. A.Ş.'ye ait tesis olduğu ve herhangi bir faaliyet yoktur. Tesise ait adres 25/07/2012 tarih ve 8119 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi verilerine ve yerinde yapılan inceleme göre İstasyon Mahallesi Barajyolu Mevkii-Kümesi No: 10 Velimeşe/Çorlu/ Tekirdağ'dır. Yapı olarak taşınmaz üzerinde, fabrika binası, idari bina, atık su arıtma tesisleri ve kalorifer dairesi mevcuttur. Tesisin; etrafı beton duvarla çevrili, fabrika dışarıda kalan zemin yüzeyleri beton, giriş kapısı demir profildir. Taşınmaz; Velimeşe Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmakta olup; altyapı, elektrik, su ve yol hizmetlerinden faydalanan, fabrika yoğunluğunun bulunduğu bir konumda yer almaktadır. Taşınmaz üzerindeki binaların özellikleri;

1. Fabrika Binası: Velimeşe Belediye Başkanlığı kayıtlarında yer alan yapı ruhsatı ve proje verilerine göre taşınmaz üzerindeki fabrika binası; zemin kat ve 1. normal kattan oluşan, A ve B olarak iki bloğa ayrılmış bir yapıdır. Buna göre A Blok; zemin kat brüt 9.832,29 m², 1. normal kat brüt 2.708,58 m² olup; toplamda brüt olarak 12.540,87 m² yüz ölçüme sahiptir. B Blokta ise zemin kat brüt 10.548,04 m², 1. normal kat brüt 1.317,24 m² olup; toplamda brüt olarak 11.865,28 m² yüz ölçüme sahiptir. Fabrika binasının A ve B blok olarak toplam yüzölçümü de 12.504,87 m² + 11.865,28 m² = 24.406,15 m²'dir. Fabrika binası prefabrik taşıyıcı sistem olarak inşa edilmiştir. Yapının; dış cephesi ve çatı kaplaması taşıyıcı dolgu panel ve polikarbonat sistem, pencere doğramaları PVC, çatı makası ve aşıkları ile yapının kolon, kiriş ve 1. normal kat döşemesi prefabrik beton, zemin kat döşemesi ise beton olup; zemin beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplıdır. Yapıda iki adet sekiyonel otopark kapısı ve iki adet de sekiyonel hammadde giriş kapısı bulunmaktadır.

Fabrika binasında B Blok zemin katının kuzeybatı cephesinde; Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, tavanı prefabrik döşeme olan, duvar ve tavanları boyalı, kapı ve pencereleri PVC doğrama olan Soyunma Odası, Zemini komple, duvarları ise yarıya kadar seramik kaplı, tavanı prefabrik döşeme, duvar ve tavanları boyalı, pencere ve kapıları PVC doğrama olan Bay ve Bayan WC, Zemini komple, duvarları ise yarıya kadar seramik kaplı, tavanı taşıyıcı asma tavan, duvarları boyalı, kapı ve pencereleri PVC doğrama olan Baskı ve Renklendirme Laboratuvarı, Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, tavanı taşıyıcı asma tavan, duvarları boyalı, pencere ve kapıları PVC doğrama olan Ofis olarak kullanılan bir bölüm, Elektrik Elektronik Bakım Atölyesi ve Mekanik Bakım Atölyesi,

Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, duvarları yarıya kadar seramik, pencere doğramaları PVC olan Acil Düş Yeri, Zemini komple seramik kaplı, duvarları ise bir bölümü seramik kaplı bir bölümü boyalı olan, tavanı taşıyıcı asma tavan, pencere ve kapıları PVC doğrama olan Laboratuvar, B Blok zemin kattan demir merdiven aracılığıyla çıkılan kuzeybatı cephesindeki B Blok 1. Normal katta; Tavanı taşıyıcı asma tavan olan, amerikan panel kapılı ve PVC pencere doğramalı, duvarları boyalı, zemini PVC kaplı olan ofisler ile zemini epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, asma tavanında kusurların olduğu, duvarları boyalı bir bölüm, Fabrika binasında B Blok zemin katının güneydoğusu cephesinde; Zemini PVC kaplı, tavanı taşıyıcı asma tavan, duvarları boyalı, pencere ve kapıları PVC doğrama olan Ofis olarak kullanılan bir bölüm, Zemini seramik kaplı, duvarları boyalı, kapısı demir doğrama, tavanı prefabrik döşeme olan bölüm, Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, tavanı taşıyıcı asma tavan, duvarları boyalı, kapısı demir doğrama olan bölüm, Zemini ve duvarları seramik kaplı, tavanı prefabrik beton olan yıkama yeri, B Blok zemin kattan demir merdiven aracılığıyla çıkılan güneydoğu cephesindeki B Blok 1. Normal katta Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, tavan ve duvarları sandviç panel olan işletme bölümü, Fabrika binasında A Blok zemin katının; Kuzeybatı cephesinde; Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, tavanı prefabrik döşeme olan, duvar ve tavanları boyalı kapıları Amerikan panel kaplı, pencereleri PVC doğrama olan ofisler ve doktor odası, Kuzey ve Kuzeydoğu cephesinde; Zemini seramik kaplı, duvarları bir kısmı yarıya kadar seramik kaplı bir kısmı boyalı olan, tavanı prefabrik beton, giriş kapısı Amerikan panel kaplı, iç mahal kapısı ise PVC olan yemekhane ve mutfak, Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, kapı ve pencere doğramaları PVC, tavanı prefabrik döşeme, duvar ve tavanları boyalı olan erkek ve bayan soyunma odaları (bayan soyunma odasında duvar ve zemini seramik kaplı düş yeri mevcuttur), Zemini seramik kaplı, duvarları yarıya kadar seramik olan, tavanı prefabrik beton, kapı ve pencereleri PVC bay ve bayan WC, Tavanları prefabrik döşeme, kapı ve penceresi PVC doğrama olan zemini PVC kaplı mescit ile zemini epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı ofis, A Blok zemin kattan demir korkulukları olan mermer kaplı merdiven aracılığıyla çıkılan kuzeydoğu cephesindeki A Blok 1. Normal katta; Zemini seramik kaplı, duvarları yarıya kadar seramik olan, tavanı prefabrik beton, kapıları PVC bay ve bayan WC Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, kapı ve pencere doğramaları PVC, tavanı taşıyıcı asma tavan, tavan ve duvarları boyalı Mekanik ve Bakım Odası ile bir ofis, Zemini beton üzerine epoksi esaslı yapı malzemesi ile kaplı, tavan ve duvarları sandviç panel olan işletme bölümü vardır.

2. İdari Bina: İdari bina zemin kat ve 1. Normal kattan oluşmaktadır. Yapım sistemi betonarme ve prefabrik olan idari binanın; fabrika binası ile entegre olması nedeniyle her iki kattan da fabrika binasına geçiş sağlanabilmektedir. Binanın girişi; fabrika ana giriş kapısının karşısında bulunmakta ve giriş kısmında önce cam sonrasında ise alüminyum doğrama kapı bulunmaktadır. Giriş bölümünün zemin kaplaması granit, çatı kaplaması polikarbonat. Girişin yanında yer alan merdiven kaplaması granit, duvarları boyalı ve tavanı ise taşıyıcı asma tavanıdır. Zemin katta yer alan ofislerin zeminleri laminant parke ile kaplı, duvarları boyalı ve tavanları taşıyıcı asma tavan olup; ofis ve tuvaletlerin kapıları amerikan panel kapıdır. 1. normal katta yer alan hollün zemini seramik ile kaplı, tavanı polikarbonat ve taşıyıcı asma tavan, duvarları boyalıdır. Ofislerin ise zemini laminant parke ile kaplı, kapıları Amerikan panel kaplı bulunuyor olup; hollü bakan cephelerde cam doğramalar mevcuttur. Tuvaletlerin ve mutfağın zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Velimeşe Belediyesi'nde yer alan proje verilerine göre idari binanın zemin katının alanı brüt 1.044,26 m², 1. Normal katın alanı brüt 769,68 m² olup; toplamda brüt olarak 1.813,94 m²'dir.

3. Atıksu Arıtma Tesisleri: Dava konusu taşınmazın 274 ada, 1 parselde yer alan bitişik parsel cephesi boyunca mevcut olan çamur pompaları için ayrılmış bölüm; iç ve dış duvarları ile tavanları boyalı, tek katlı, betonarme, demir doğrama kapıları, PVC doğrama pencereleri ve zemini beton olan çamur pres odası, kontrol odası ve blower odası; dış duvarları boyalı betonarme dairesel arıtma (kanıştırma) havuzu; yüksekliği 2 mt. olan dikdörtgen şeklinde dış duvarları betonarme olan dengeleme havuzunun bulunduğu tespit edilmiştir. Arıtma kontrol odası ve blower odasının bulunduğu yapının iç zemin kaplaması beton, duvar ve tavan kaplaması boyalıdır. Atıksu arıtma tesislerinin Velimeşe Belediyesi'nde yer alan 08/06/2011 tarih ve 40 numaralı ruhsat verilerine göre toplam yüzölçümü brüt 873,00 m²'dir.

4. Kalorifer Dairesi: Kazan dairesi ve kompresör dairesini atıksu arıtma tesislerinin güneydoğusunda kazan dairesi ve kompresör dairesinin bulunduğu tek katlı yapı bulunmaktadır. Yapının dış cephe kaplaması ve çatı kaplaması sandviç panel, taşıyıcı çatı konstrüksiyonu çelik profil ve makastır. Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde kalorifer dairesinin brüt 340,60 m² yüz ölçümü olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu taşınmazın; mevcut hali, imar durumu, konumu ve emlak piyasası rayiç değerleri Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği ile 17/08/2013 tarih 28738 numaralı Resmî Gazete'de yer alan 62 Seri No'lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nin "2014 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel" başlıklı eki de göz önünde bulundularak;

I-Arsanın m² değerinin 150,00 TL, toplam arsa değerinin; 150,00 TL x 36.141,60 m²= 5.421.240,00-TL

II-Fabrika Binası: 24.406,15 m² x 500,00 TL = 12.203.075,00-TL

III-İdari Bina: 1.813,94 m² x 525,000 = 952.318,50-TL

IV-Atıksu Arıtma Tesisleri: 873,00 m² x 280 = 244.440,00-TL

V-Kalorifer Dairesi: 340,60 m² x 400,00 = 136.240,00-TL

Satışa konu taşınmazların arsa ve bina değerlerinin 5.421.240,00 + 12.203.075,00 + 952.318,50 + 244.440,00 + 136.240,00 = 18.957.313,50-TL olduğu ayrıca fabrika binası ve eklerindeki elektrik, su, atıksu ve diğer tesisatlarının ise;

1. Fabrika 2 adet 1600 KVA'lık trafo postası üzerinden tredaş aboneli olup, fabrika sınırı içerisinde bulunan N14 sekiyoner direği ile Tredaş ENH'dan hava hatı ile alınan enerjinin ayırıcı direğinden orta gerilim kablosu (XLPE) ile trafo merkezine kadar taşındığı ve elektriğin Tredaş yetkilileri tarafından kesilmiş olduğu tespit edilmiştir. Kazan dairesi yanına konumlanmış olan trafo köşkerinin yerinde olduğu ama içerisinde bulunan bütün orta gerilim ekipmanların yerinden söküldüğü tespit edilmiştir. Ayrıca jeneratör odasındaki jeneratöründe yerinde olmadığı tespit edilmiştir.

2. Fabrika içerisinde bulunan Falat, Ram, Yıkama ve kurutma bölümlerinin elektrik beslemesinde kullanılan 2 adet 1600 Kva güç panolarının yerinde olmadığı ve makinelere çekilmiş kabloların yerinde olmadığı tespit edilmiştir.

3. Elektrik enerjisinin dağıtımının yapıldığı ana pano odasında Falat, Ram, Yıkama ve kurutma bölümleri için bir adet 2500 A'lık ana hat busbar çıkışının olduğu ana pano bağlantı modülün olmadığı, imalat bölümünde 3. ana aksa kadar geldiği ve üzerinden 1600 A, 1000 A, 800 A tali busbar ile 3 kola ayrıldığı ve halen yerinde kurulu olan üretim makinelerinin güçlerine uygun akım kutuları ile beldiği görülmüştür.

4. Konfeksiyon bölümü altı ve üst katta busbar enerji dağıtım sistemlerinin yerinde olduğu, montaj ve depolama bölümlerinde tavanda aydınlatmanın busbar ile 2X58 W floresan armatür ile yapıldığı tespit edilmiştir.

5. Fabrikaya ait 2 adet aktif paratonerin, çevre aydınlatmalarında kullanılan sokak lambalarının ve güvenlik için kullanılan kameraların yerinde olduğu görülmüştür.

No Kıymet Açıklaması

1- 31,5 KV O G Altı Yarı Tesisleri Kıymetleri Toplamı

Tutarı (TL)

25.000