

SATILIK / KİRALIK FABRİKA

- ADAPAZARI / AKYAZI -



İLETİŞİM

Aydın Özer

aydin@kendal.com.tr

0212 221 42 00 - 0533 282 68 79

İMAR DURUMU BİLGİLERİ

PLAN/ÖLÇEK/TARİH	Akyazı-Kepekli G25d.06.b Pafta 208. Parsel Mevzii İmar Planı, 1/1000, 25.09.1997		
FONKSİYON ALANI	Sanayi		
YAPI NİZAMI	Ayrık	RUHSAT TARİHİ	28.05.1998
TAKS	-	KAT İRTİFAKI	Var
KAKS	0.40	KAT MÜLKİYETİ	Var
YÜKSEKLİK	6,50 m.	İSKAN BELGESİ	Var
AÇIKLAMALAR			

Değerlemeye konu mülk, 25.09.1997 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Akyazı İlçesi Kepekli Köyü (Sakarya) G25d.06.b Pafta 208. Parsel Mevzii İmar Planı sınırları içinde kalmakta olup, fonksiyon alanı sanayidir. Yapılaşma ayrık nizam, KAKS: E=0.40 yükseklik 6.50 metredir.

Sakarya Bayındırlık ve iskan Müdürlüğü'nce 28 Mayıs 1998 tarihinde onaylı, mimari projesine göre, 4.566 m² alanlı sığınak ve fabrika binası, 239 m² alanlı kazan dairesi, 45 m² alanlı trafo binası, 39 m² alanlı jeneratör binası, 1.206 m² alanlı arıtma tesisi platformundan oluşan yün fabrikası tesisi, toplam 6.095 m² yapı alanına sahiptir.

Yerinde yapılan tespitlere göre, 39 m² alanlı jeneratör binası inşa edilmemiş olup, projesi haricinde yaklaşık 450 m² inşaat alanlı sundurma yapı depo binası mevcuttur.

Değerlemeye konu mülkün bulunduğu parselin konumu ilgili departmanda kontrol edilmiş ve mevcuttaki konumunun paftalarla uyumlu olduğu görülmüştür.

GAYRİMENKULÜN KONUM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu mülk, Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Kepekli Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu mülk, TEM Otoyolu Akyazı çıkışından yaklaşık 6 km. sonra sağ koldaki Karapürçek İlçesi bağlantı yoluna girilip, Mudurnu Çayı köprüsünden geçilerek sırasıyla Harmanlı, Meşepınarı, Buğdaylı Köyleri sonrasında Kepekli Köyü giriş tabelası yanında sol kolda yer almaktadır. Karapürçek İlçesi bağlantı yolu girişi ve Mudurnu Çayı çevresindeki bölge sanayi imarlı olup, bölgede Aydın Örme, Alimex Alüminyum, Little Big, Baysan Tekstil, Cak Group gibi sanayi tesisleri mevcuttur. Değerlemeye konu mülk bu bölgeye yaklaşık 3.5 km mesafede olup, mülk ile bölge arasında hiç bir sanayi tesisi bulunmamaktadır. Yol boyu köy yerleşimleri mevcuttur.

Değerlemeye konu mülk yün yıkama ve işleme tesisi olarak inşa edilmiş olup, değerlendirme tarihinde, makine parkının bir bölümü tesis dışırasına alınmış olup, aktif durumda değildir.

Konu mülk, TEM Otoyoluna yaklaşık 9.5 km, E-5 Karayoluna yaklaşık 12.8 km. Adapazarı İl Merkezine yaklaşık 26 km mesafede olup, yolları tamamen bakımlı asfalttır.



Şema 2. Gayrimenkulün Konumu
(Kaynak : Google-Earth)

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL TANIMI

YAPI CİNSİ	Betonarme Prefabrik	CEPHE	Doğu,Batı, Güney, Kuzey
BÜYÜKLÜK	Arsa:58.054,71 m ² ,Tesis:6.506 m ²	KULLANIMI	Fabrika (Boş)
İNŞAAT YILI	1998	WC SAYISI	-
ODA SAYISI	-	BANYO SAYISI	-
BALKON SAYISI	-	DEPO	Yok
KİLER	Yok	ÜTÜ ODASI	Yok
ÇAMAŞIR ODASI ŞÖMİNE	Yok Yok	BARBEKÜ MANZARA	Yok Yok
OTOPARK	Yok		
ZEMİN DÖŞEMELERİ			
SALON	Seramik, Epoksi Kaplama	ODALAR	Seramik, Haliser
MUTFAK	Seramik	HOL	Seramik, Haliser
BANYO	Seramik	WC	Seramik
DOĞRAMALAR			
GİRİŞ KAPISI	Demir Doğrama	İÇ KAPILAR	Ahşap
PENCERELER	PVC (Isıcam), Ahşap	PANJURLAR	Yok

Değerleme konusu mülk 58.054,71 m² arsa üzerinde bulunan 4.566 m² alanlı fabrika binası, 239 m² alanlı kazan dairesi, 45 m² alanlı trafo binası, yaklaşık 450 m² inşaat alanlı sundurma yapı depo binası ve 1.206 m² alanlı arıtma tesisi platformundan oluşan fabrikası tesisi olup, toplam yaklaşık 6.506 m² yapı alanına sahiptir. Tesisin arka cephesinde bulunan orman arazisi ile orman vasfını yitirmiş, ölçümü tam mümkün olmayan çalılıklarla kaplı yaklaşık 13.000 m² üzerinde miktarda alan fabrika tesisi sınırlarını belirleyen bahçe duvarları içerisinde yer almaktadır. Tesisin batı cephesinden geçmekte olan kanal tarafı istinat duvarları ile diğer sınırları bahçe duvarı üzeri hasır çitle çevrilmiş durumdadır. Tesis giriş kapısı sürgülü demir doğrama olup, girişinde bekçi kulubesi bulunmaktadır. Tesisin içerisinde yangın dolapları mevcuttur. Tesis bahçesinde yağmur suları için kuranglezler yapılmış olup servis yolları ve park alanları yapılarak toplam yaklaşık 5.000 m² alana beton tılmış durumdadır.

Fabrika Binası: Yaklaşık 112.75 m x 40.50 m dış ölçülerinde, yaklaşık 4.566 m² taban alanlı, yaklaşık 6.50 m. yüksekliğinde, betonarme prefabrik yapının dış duvarları ve çatısı boyalı galvanize saç sandviç panel kaplamadır. İdari bina, üretim holü, yıkama bölümü, depo bölümü ve sığınak bölümü, komple tek bina görünümündedir.

İdari Bina: Ana yol girişten tesise bakıldığında, sağ cephesi boyunda (40.50 m), 7.50 m eninde ve bitişiğinde 20.25 m boyunda, 7.50 m eninde, yaklaşık 455 m² alanlı zemin kat ve 455 m² alanlı 1. katlı bölümdür. Zemin katında, giriş karşılama bölümü, koridor, ofis, Bay WC-duş-soyunma odası, Bayan WC-duş-soyunma odası, yemekhane mutfak, bitişik bölümde fabrika içerisinden girişi olan laboratuvar-arge, bakım odası ve 4 adet ofis bölümlüdür. Pencere dış doğramaları PVC ısıcamlı, koridora bakan iç doğramalar ve kapılar ahşap olup yağlı boyalıdır. Zeminler komple seramik kaplama, duvarlar saten boyalı olup, tavanlar asma tavan, aydınlatmalar grup floresan sistemle yapılmaktadır. 1. Kat; 3 adet oda + banyo + WC + mutfak şeklinde bir bölüm, 2 adet içerisinde duşu bulunan misafir odası, Bay WC, Bayan WC ve 6 adet oda bölümlüdür. Pencere dış doğramaları PVC ısıcamlı, koridora bakan iç doğramalar ve kapılar ahşap olup yağlı boyalıdır. Islak hacim zeminleri seramik, diğer zeminler komple halıser kaplama, tavanlar asma tavan, duvarlar saten boyalıdır.

Üretim Holü; ana yol girişinden tesise bakıldığında sağ cephesindeki idari bina bitişiğinde, fabrika binası boyunca yer alan, yaklaşık 97.75 m x 20.25 m ebatında, 1.979 m² alanlı bölümdür. İç bölme duvarı sıvası yapılmış durumda, zemini beton üzeri şap, üzeri epoksi kaplamadır. Aydınlatma sarkma halojen lamba sistemi ile yapılmaktadır. Özel havalandırma ve klima sistemi, üretim esnasında holde oluşan toz, baca kanalı ile dışarı atılacak sistemlidir.

Yıkama Bölümü: Üretim bölümüne bitişik konumda, yaklaşık 105.25 m x 10.12 m ebadında, 1.006 m² alanlı bölümdür. İç bölme duvarı sıvası yapılmış durumda, zemini beton üzeri şap, üzeri epoksi kaplamadır. Aydınlatma sarkma halojen lamba sistemi ile yapılmaktadır. Özel havalandırma ve klima sistemi, üretim esnasında holde oluşan toz, baca kanalı ile dışarı atılacak sistemlidir.

Depo Bölümü: Yıkama bölümüne bitişik konumda, yaklaşık 105.25 m x 10.12 m ebatında, 1.006 m² alanlı bölümdür. İç bölme duvarı sıvası yapılmış durumda, zemini beton üzeri şap, üzeri epoksi kaplamadır. Aydınlatma sarkma halojen lamba sistemi ile yapılmaktadır. Özel havalandırma ve klima sistemi, üretim esnasında holde oluşan toz, baca kanalı ile dışarı atılacak sistemlidir.

Sığınak: Bodrum katında yaklaşık 135 m² alanlı sığınak bulunmakta, içerisinde klima sistemi ile tahliye kanalları mevcut olup, ayrıca tünel şeklinde kanal ile kazan dairesi bodrumuna ulaşılmaktadır. LPG ısıtmalı 2 adet, su soğutmali 2 adet özel klima sistemi ile üretim esnasında holde oluşan toz, baca kanalı ile dışarı atılacak şekildedir.

Sundurma yapı depo binası: Ana yol girişinden tesise bakıldığında, fabrika binasının solunda yer alan, yaklaşık 6.00 m x 75.00 m ebatında, 450 m² taban alanlı yaklaşık 6 m yüksekliğinde, demir konstrüksiyon sundurma yapısıdır. Duvarları saç panel kaplama, çatısı renkli ondülin ve saç kaplamadır. Zemini beton atılmış durumdadır.

Kazan dairesi: Yaklaşık 239 m² taban alanlı bodrum ve zemin katlı betonarme yapıdır. Kazan dairesi bodrum katından fabrika binası bodrumuna tünel şeklinde geçiş bulunmaktadır.

Trafo binası:Yaklaşık 7.20 m x 7.20 m dış ebatında kulesiz 2 hücreli 45 m² net taban alanlı betonarme yapıdır. 1650 KW' lık trafo mevcuttur.

Arıtma tesisi platformu: Yaklaşık 1.206 m² inşaat alanlı bölüm, yün yıkama tesisi için inşa edilmiş olup, tesis çalıştığı dönemlerde, yurt dışından ithal edilen yünlerin yıkanması sırasında oluşan kokulardan çevrenin rahatsız olması sonucu, yıkama işlemleri iptal

edilmiştir. Bölüm tesis ilk işletmeye girdikten kısa süre sonra kullanılmamaktadır. Yeniden verimli işlemesi için bakım gerektirdiği görünümündedir.

Su depoları: 1- Kazan dairesi yanında, yaklaşık 10.00 m x 25.00 m taban ebadında, yaklaşık 3 m yüksekliğinde betonarme yapıdır.

2-Aritma tesisi platformuna yakın konumda, yaklaşık 12.00 m çapında yaklaşık 6 m yüksekliğinde 2 adet betonarme yapıdır.

LPG Depo Tesisi: Beton platform üzerinde 33 m³ lük LPG tankı bulunmaktadır.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

6.1. ELEKTRİK			
ŞEHİR ŞEBEKESİ	Mevcut	TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Yok	SOKAK AYDIN.	Mevcut
6.2. SU			
ŞEHİR ŞEBEKESİ	Mevcut	SU KUYUSU	Mevcut
SU DEPOSU	Mevcut	HİDROFOR	Mevcut
6.3. YOL			
KAPLAMA	Asfalt	DURUMU	Bakımlı
KALDIRIM	Yok		
6.4. TELEFON			
HAT ADETİ	5	SANTRAL	Yok
INTERNET BAĞ.	ADSL	KABLO TV	Yok
6.5. ASANSÖR			
MARKA	Yok	ADET	-
KAPASİTE	-		
6.6. ISITMA-SOĞUTMA SİSTEMİ			
ISITMA	Kalorifer	KLİMA	Yok
YAKIT	LPG	HAVALANDIRMA	Yok
6.7 YANGIN ÖNLEMLERİ			
YANGIN ALGILAMA	Mevcut	YANGIN ALARM	Yok
YANGIN MERDİVENİ	Yok	YANGIN TÜPÜ	Yok
DUMAN DEDEKTÖRÜ	Yok	SPRİNKLER	Yok
6.8. GÜVENLİK			
PERSONEL	Mevcut	DİAFON	Yok
KAMERA	Yok	HIRSIZ ALARMI	Yok
		DİĞER	Yok

OLUMLU KRİTERLER

- Lokasyon Kriterleri
- Ulaşım Kolaylığı
- Mevzii İmar Planının Olması
- Sanayi Alanı İçerisinde Olması
- Tesis İçerisinde Orman Vasfını Yitirmiş Alanları Olması
- TEM Otoyoluna 9.5 Km Mesafede Olması
- Arsanın Büyük Olması



Tesis Giriş Görünümü



Tesis İç Görünümü



Tesis İç Görünümü



əmin Kat İdari Bölüm Görünümü



Üretim Holü Görünümü



Tesis İç Görünümü