

T.C.
HENDEK
İCRA DAİRESİ
2010/817 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :
Kıymet takdirine itiraz sonucu Hendek İcra Hukuk Mahkemesinin 2014/45 Esas, 2014/52 Karar sayılı ilamı uyarınca kesinleşmiş dosyada mevcut kıymet takdiri raporuna göre ;

TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı ve

İmar Durumu : "Sakarya Hendek İlçesi Akova Mahallesi'nde bulunan gayrimenkul tapudaki ismi ile Nüzhetiye Mah. Özge Kuyu Mevkii 803 Parsel Numaralı arazi 11.600,00 m2 yüz ölçümüne sahiptir. Tapuda Taşınmaz Niteliği olarak tarla vasfında görünmesine rağmen Belediye İmar Durumu belgesinde Konaklama Tesis Alanı niteliği taşımaktadır. Ekte sunulan Hendek Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 25.06.2014 tarihli imar durumu belgesinde söz konusu arazi Konaklama Tesis Alanı olarak görülmekte ve İmar Durumu üst yazısında arazinin belediye mücavir alanı içerisinde olup belediye hizmetlerinden yararlanmakta olduğu belirtilmektedir.

Taşınmazın Hali

Hazır durumu ve

Evsafi

İNŞAAT BİLİRKİŞİSİ

Yapı rayiç değerlerinin hesaplanmasında " Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" kullanılmıştır. Yapı aşınma değerleri de Binalarda Emlak Vergisine Esas Aşınma Payı Oranları" dikkate alınarak hesaplanmıştır. Değer araştırması yapılan yapıların 30 – 35 yıllık yapılar olduğu öğrenilmiş yapılacak aşınma değerleri hesaplamalarında çelik karkas – betonarme karkas yapı olmaları yönünden aşınma değerleri aşağıdaki tablodan alınmıştır.

1.Çelik karkas yapı vasfında 22,60 m x 5,00 m taban alanına sahip h=2,80 m. yüksekliğinde tek katlı market alanı,

Yapı Sınıfı : 3A Alışveriş merkezleri (semt pazarları, marketler, v.b.) = 550,00 TL

Yapı Taban Alanı : 22,60 x 5,00 = 113,00 m2 Yapı Aşınma Payı = %32

Yapı Günümüz Değeri = 113,00 m2 x 550 TL/ m2 x 0,68* = 42.262,00 TL

(*: yapının %32 oranında yıprandığı dikkate alındığında günümüz değerinin %68 i kadar edeceği hesapta gösterilmiştir.)

2. Çelik karkas yapı vasfında 5,00 m x 5,00 m taban alanına sahip h=2,80 m. yüksekliğinde market ile bitişik tek katlı WC alanı,

Yapı Sınıfı : 2B Yapılar için m2 birim maliyet = 350,00 TL

Yapı Taban Alanı : 5,00 x 5,00 = 25,00 m2 Yapı Aşınma Payı = %32

Yapı Günümüz Değeri = 25,00 m2 x 350 TL/ m2 x 0,68* = 5.950,00 TL

(*: yapının %32 oranında yıprandığı dikkate alındığında günümüz değerinin %68 i kadar edeceği hesapta gösterilmiştir.)

3.Betonarme taşıyıcı sistemli 19,60 m x 8,10 m taban alanına sahip h1=3,35 m h2 =3,60 m yüksekliklerinde iki katlı idari bina,

Yapı Sınıfı : 3A Yapılar: Ticari bürolar (üç kata kadar-üç kat dâhil-asansörsüz ve kalorifersiz) için m2 birim maliyet = 550,00 TL

Yapı Taban Alanı : 19,60 x 8,10= 158,76 m2

Yapı Toplam Alanı= 317,52 m2

Yapı Aşınma Payı = %32

Yapı Günümüz Değeri = 158,76 m2 x 550 TL/ m2 x 0,32* = 104,781,60 TL

(*: yapının %32 oranında yıprandığı dikkate alındığında günümüz değerinin %68 i kadar edeceği hesapta gösterilmiştir.)

4.Atölye olarak kullanılan betonarme taşıyıcı sistemli 32,00 m x 18,00 m taban alanına sahip h=5,20 m kat yüksekliğine sahip endüstriyel yapı

Yapı Sınıfı : 3B Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler için m2 birim maliyet = 650,00 TL

Yapı Taban Alanı : 32,00 x 18,00 = 576,00 m2 Yapı Aşınma Payı = %32

Yapı Günümüz Değeri = 576,00 m2 x 400 TL/ m2 x 0,68* = 156.672,00 TL

(*: yapının %32 oranında yıprandığı dikkate alındığında günümüz değerinin %68 i kadar edeceği hesapta gösterilmiştir.)

5.Yığma yapı özelliğinde 8,20 m x 18,00 m taban alanına sahip h=3,10 m kat yüksekliğine sahip Lokanta binası

Yapı Sınıfı : 3B Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler= 650,00 TL

Yapı Taban Alanı : 32,00 x 18,00 = 576,00 m2 Yapı Aşınma Payı = %32

Yapı Günümüz Değeri = 576,00 m2 x 650 TL/ m2 x 0,68* = 254.592,00 TL

(*: yapının %32 oranında yıprandığı dikkate alındığında günümüz değerinin %68 i kadar edeceği hesapta gösterilmiştir.)

6.9 adet Ø50 çapta dairesel kolon üzerine yerleştirilmiş 23,00 m x 26,00 m alana sahip kanopi yapısı.

Yapı Günümüzdeki Yaklaşık Değeri = 140.000,00

7.Söz konusu arazi içerisinde 4500 m2 civarında zeminde ortalama 10 cm. yükseklikte zemin betonu bulunmaktadır. C20 dayanım sınıfı betonun 1 m3 tutarı 125 TL olduğu bilinmektedir. Söz konusu betonun da % 30 oranında yıprandığı görülmüştür.

4500 m2 x 0,10 m. X 125 TL/m3 x 0,70* = 39.375,00 TL

(*: yapının %30 oranında yıprandığı dikkate alındığında günümüz değerinin %70 i kadar edeceği hesapta gösterilmiştir.)

- Değer tespiti için gidilen arazide yukarı listelenen yapılar haricinde tek katlı mescit yapısı, oto lastik tamiri işletmesi ve bir adet % 30 u tamamlanmış depo yapıları vardır. Ekonomik olarak değerlendirildiğinde belirtilen yapıların bir değeri olmayacağı düşünüldükçe değer tespiti hesaplamalarında bu yapılar değerlendirilme dışı tutulmuştur.

Akova Mahallesi ---/803 ada/parsel üzerinde yapılan tespitler sonucunda parsel içerisinde bulunan yapıların toplam değeri:

42.262,00 TL + 5.950,00 TL + 104,781,60 TL + 156.672,00 TL + 254.592,00 TL + 140.000,00 + 39.375,00 TL = 743.632,60 TL (Yedi yüz kırk üç bin altı yüz otuz iki Türk Lirası Atmış Kuruş) olarak belirlenmiştir.

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

MEKANİK BİLİRKİŞİSİ

Dava konusu yerin petrol istasyonu olarak kullanılması nedeni ile gelir getirmesi söz konusudur.

4 Adet pompa istasyonu ve bunlara bağlı 4 Adet pompa yazar kasa hafıza kartı (petrol firmasına ait olduğu söylenmiştir) aktif olarak kullanılmaktadır. Benzin deposu ve mazot depoları da kullanılır haldedir. Fakat yapılan inceleme sonucu pompa istasyonları ve depoların ekonomik ömürlerinin tamamlandığı görülmektedir. Özellikle benzin ve mazot depolarının 20 yılda bir değiştirilmesi gerekmektedir. tesisin yaklaşık 24 yıl olduğu belirtilmiştir. Bu depoların değiştirilmesi gerekmektedir. Pompa istasyonlarının da aşırı eski olması ve yenilenmesi faydalı olacaktır. Elektrik panoları da çok çok eskidir. Tesise yıllardır ciddi bir bakım yapılmadığı gözlemlenmiştir.

Sonuç olarak tesis mekanik anlamda ömrünü tamamlamıştır. Mekanik parçaların (4 Adet pompa istasyonu, yakıt tankları) hurda değeri vardır. BU ürünlerin 2. el değerlendirildiğinde bedel 4 Adet pompa istasyonu fiyatı 6.000 TL ve depoların fiyatları 12.000 TL yaklaşık toplamda 18.000 TL tutmaktadır. Eğer hurda olarak değerlendirildiğinde 5.000 TL'yi geçmez.

MÜLK BİLİRKİŞİSİ

Akova Mahallesi --/803 ada/parsel numaralı 11.660 m2 arsa, Belediye imar sahası içinde konaklama tesisi alanında kaldığı, D-100 karayolu cepheli ve imarda parselin orta kısmında 10 m. genişliğinde imar yolu olduğu, serbest piyasada m2 birim fiyatının 150 TL değerinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazi değeri;

11.660,00 TL x 150,00 TL/m2 = 1.749.000,00 TL (Bir milyon yedi yüz kırk dokuz bin Türk Lirası)

olarak belirlenmiştir." denilmektedir.

Kıymeti : 2.497.637,00 TL

KDV Oranı : %18

Kaydındaki Şerhler : Dosyasında ve tapu kaydında gözüktüğü gibidir.

1. Satış Günü : 16/09/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satış Günü : 23/10/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri : Hendek İcra Müdürlüğünde

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, taşınmazın ayından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2010/817 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.10/07/2014

Oral ALPTEKİN
İcra Müdür Yardımcısı
93952

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.