

T.C.
ŞANLIURFA
2. İCRA DAİRESİ
2018/170 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

Müdürlüğümüzce hazırlanan kıymet takdiri raporuna vaki itiraz üzerine Şanlıurfa 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 07/10/2019 tarih ve 2019/241 Esas 2019/342 Karar sayılı dosyasında yaptırılan bilirkişi raporuna istinaden taşınmazın kıymetinin 2.040.963,00 TL olarak tespitine İİK. 128/A-Son, 363/1 Maddeleri gereği mahiyeti itibariyle kesin olmak üzere karar verilmiştir.

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı : Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Kızılburç Mah. Dağ Mevkii 93 Nolu Parselde kayıtlı 12.543,80 m² yüzölçümlü Tarla nitelikli taşınmaz.

Özellikleri : Satış konusu taşınmaz Kızılburç Mah. konumlu bulunan taşınmaz İlçe merkezine uzak mesafededir. Taşınmaz Şanlıurfa-Gaziantep yoluna yaklaşık 7 km, ilçe merkezine yaklaşık 20 km uzaklıktadır. Yamuk geometrik forma sahip olan parsel düz bir topografik yapıya sahiptir. Sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul ve sosyal ihtiyaçlar uzak mesafelerden karşılanabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları bitmiş olup elektrik ve su gibi alt yapı hizmetlerinden yararlandığı anlaşılmıştır. Ahır Alanı: Parsel üzerinde toplam 2 adet küçükbaş hayvan ahır bulunmaktadır. Parselin güneyinde bulunan ahır 700,00 m², kuzeyinde bulunan ahır 1.800,00 m² kullanım alanına sahiptir. Yapıların zemini sıkıştırılmış beton, duvarların sıvalı ve boyalı olduğu, tavanın çelik konstrüksiyon olduğu görülmüştür. Yapı bakımlıdır. Sağımhane: Taşınmaz parselin ortasına konumlandırılmış olup 275,00 m² kullanım alanına sahiptir. Yapıların zemini sıkıştırılmış beton, duvarların sıvalı ve boyalı olduğu, tavanı çelik konstrüksiyon olduğu görülmüştür. Yapı bakımlıdır. Yem Deposu; Taşınmaz parselin batı cephesinde konumlandırılmış olup 450,00 m² alana sahiptir. Yapıların zemini sıkıştırılmış beton, duvarların sıvalı ve boyalı olduğu, tavanın çelik konstrüksiyon olduğu görülmüştür. Yapı bakımlıdır. Doğumhane ve Makine İkmal; Taşınmaz parselin batı cephesinde konumlandırılmış olup Doğumhane 180,00 m², Makine İkmal 118,00 m² kullanım alanına sahiptir. Yapıların zemini sıkıştırılmış beton, duvarların sıvalı ve boyalı olduğu, tavanın çelik konstrüksiyon olduğu görülmüştür. Beton Saha; Ahır alanı, sağımhane ve yem depoları çevresi beton sahadır. Yapılan ölçümler sonucunda alan 1.792,00 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların değerine etki eden faktörler: Olumlu etkenler; İmar izninin olması, Olumsuz etkenler: Nitelikli bir yapı olması nedeniyle satışa konu olması halinde uzun sürede satılacağı, İlçe merkezine uzak olması, Ulaşımın zor olması, Bölgede alt yapının tamamlanmamış olması, Taşınmazın imar planı dahilinde olmaması. Taşınmazın yeri ve emsaller serbest piyasa emlakçıları dikkate alınarak değer verilmiştir. Satış konusu taşınmaz arsa vasıflı olup Arsa+yapı şeklinde maliyet esaslı olarak değerlendirme işlemine konu edilecektir. Yapı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık maliyetleri tebliğine göre Ahır alanı, sağımhane, yem deposu, doğumhane ve makine ikmal yapılar 2. Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup buna göre değerlendirilecektir. 2019 Yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre 2. Sınıf B grubu yapılar 590,00 TL/m²'dir. Bahse konu yapılar 10-15 yıllık olduğundan %20 yıpranma payları düşülecektir. Arsa Değeri: 12.543,80 m² x 25,00 TL/m² = 313.595,00 TL, Yapı Bedelleri: 1-Ahır Değeri: 2.500,00 m² x 590,00 TL/m² (1-20) = 1.180.000,00 TL, 2-Sağımhane: 275,00 m² x 590,00 TL/m² (1-20) = 129.800,00 TL, 3-Yem Deposu: 450,00 m² x 590,00 TL/m² (1-20) = 212.400,00 TL, 4-Doğumhane ve Makine İkmal:

298,00 m² x 590,00 TL/m² (1-20) = 140.656,00 TL, 5-Beton Saha: 1.792,00 m² x 45,00 TL/m² (1-20) = 64.512,00 TL Toplam Bedel: 313.595,00 TL + 1.180.000,00 TL + 129.800,00 TL + 212.400,00 TL + 140.656,00 TL + 64.512,00 TL = 2.040.963,00 TL

Adresi : Kızılburç Mah. Dağ Mevkii, Kızılburç Sok. No:86/1 Karaköprü/Şanlıurfa

Yüzölçümü : 12.543,80 m²

İmar Durumu : Taşınmazın bulunduğu parselin imarsız olduğu görülmüştür. Taşınmazın üzerinde bulunan Küçükbaş hayvan ahır tesisi 3194 sayılı İmar kanunun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin, 6 bölümünde belirtilen esaslar alınarak taşınmazın üzerindeki yapılara Ruhsat ve Yapı kullanım izin belgesi verilmiştir.

Kıymeti : 2.040.963,00 TL

KDV Oranı : %18

Kaydındaki Şerhler : Kadastro Kanunun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. 3402 S. Kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. Tapu kaydında yazılı olduğu gibidir.

1. Satış Günü : 14/04/2020 günü 14:15 - 14:20 arası

2. Satış Günü : 11/05/2020 günü 14:15 - 14:20 arası

Satış Yeri : Sırrın Mah. Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı No:204 İl Göç İdaresi Karşısı Glütensiz Ekmek Fırını Yanı Haliliye Belediyesi Kreş ve Gündüz Bakımevi 1. Zemin Kat (Konferans Salonu) Haliliye/Şanlıurfa

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 iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâlik Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)

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

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2018/170 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 13/02/2020

İş bu ilan İİK. 127. Maddesi uyarınca tebligat yapılamayan ilgililere tebligat yerine kaim olmak üzere ilan olunur.

Uğur GENİŞEL
İcra Müdür Yardımcısı
103867

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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