

**T.C.**  
**ANLIURFA**  
**4. CRA DA RES**  
**2015/436 ESAS**

**TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI**

Satılmasına karar verilen ta inmazın cinsi, niteli i, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

**1 NO'LU TA INMAZIN**

anlıurfa ili Karaköprü İlçesi Yusufkuyu Mahallesi 985 nolu parsel 14.950,00 m<sup>2</sup>'dir. Ta inmaz Halil DEMİR adına kayıtlı olup tam hisseye sahiptir. Ke if günü itibariyle ta inmaz üzerinde 10-30 ya aralı nda, karı ık ekilde ba omcaları, Antepfıstı ı ve zeytin a açları ile bahçe tesis edildi i, toprak yapısı itibariyle killi tınlı bir yapıya sahip, kırmızı kahverengi toprak grubunda yer almakta olup, % 3-5 e imli, drenaj, erozyon, çoraklık, tuzluluk v.b. gibi sınırlayıcı faktörlerin bulunmadı ı gözlemlenmi olup, ta inmazın bu özelliklerinden dolayı zemin itibariyle 2. sınıf tarım arazisi vasfında oldu u tespit edilmi tir.

Konum itibariyle ta inmazanlıurfa Merkez Karaköprü İlçesine yakın mesafede bulundu u gözlemlenmi tir. Ta inmazın vasfı her ne kadar ba olarak tapu kayıtlarında belirtilmi olsa da, zirai gelir metoduna göre 1 dekar bedelinin gerçek piyasa alım-satımı ile ba da madı ı anlaşıldı ndan serbest piyasa ko ullarındaki alım-satım bedeli esas alınarak de erlendirme yapılmı tir.

1 ve ilçe merkezine yakınlı ı-Karaköprü İlçesi sınırları içerisinde bulunması-Ula ım yollarına yakınlık,-Mülk güvenli inin olması,-Serbestçe alınıp satılabilmesi,-Ta inmazın tek bir parçadan olması,gibi olumlu etkenler, bu tür yerlerin tarımsal amaçlı olarak tasarruf edilmek üzere alınıp satılmadı ı, ticari amaçlı olarak kullanılmak kaydıyla alım satımının yapıldı ı bölge piyasasıdır. 1 m<sup>2</sup> de erinin yakla ık 55,00 TL dir.

**Kıymeti** : 822.250,00 TL

**KDV Oranı** : %18

**Kayındaki ehler** : **tapu kaydındaki gibidir**

**1. Satı Günü** : 02/11/2020 günü 10:00 - 10:10 arası

**2. Satı Günü** : 02/12/2020 günü 10:00 - 10:10 arası

**Satı Yeri** : Mezat Salonu - Sırrın Mah. Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı No: 204 1 Göç daresi Kar ısı Glutensiz Ekmek Fırını Yanı Haliliye Belediyesi Kre ve Gündüz Bakımevi 1. Zemin Kat Konferans Salonu HAL L YE / ANLIURFA

**2 NO'LU TA INMAZIN**

Ta inmazın Tapu Kaydı: Tapu kayıtlarına göre dava konusu ta inmaz,anlıurfa ili, Eyyübiye İlçesi, Hayatiharranı Mahallesi, 3544. Sokak, No:15, 4977 Ada, 8 nolu parselde kayıtlı bulunan arsa vasıflı ta inmaz tam hisseli olarak kayıtlı ta inmazdır. Ta inmazın toplam yüzölçümü 201,08m<sup>2</sup>'dir. **Ta inmazın mar Durumu:** Dava konusu ta inmaz için alınan imara göre biti ik nizam 2 kat ımarlıdır. **Ta inmazın Yeri ve Niteli i:** 03/10/2019 tarihinde yapılan ke if esnasında kadastro memuru tarafından dava konusu ta inmazınanlıurfa ili, Eyyübiye İlçesi, Hayatiharranı Mahallesi, 3544. Sokak, No:15 açık adresinde oldu u tespit edilmi tir. De erlemesi yapılan ta inmaz 3544. Sokak üzerinde konumlu bulunmakta olup bölgenin ana arterlerinden olan Süleyman ah Caddesine yakla ık 25m mesafede, Akçakale Caddesine yakla ık 600m mesafede yer almaktadır. Ta inmazın bulundu u bölgede genellikle konut amaçlı olarak kullanılan 1-2 normal kattan olu an yapıla ma söz konusudur. Yapıla manın sıkça oldu u bu bölgede, sosyal

ya amın gerektirdi i alı veri , sa lık oca ı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar yürüme mesafelerde kar ılanabilmektedir. Bölge orta düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelli ini sahip olup, toplu ta ıma araçlarının da güzergâhı olan Süleyman ah Caddesine olan yakınlı ı ula ımda rahatlık ya anmasını sa lamaktadır. Konu ta ınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler; anlıurfa E itim ve Ara tırma Hastanesi yakla ık 1.85 km mesafede, Harran Üniversitesi Eyyübiye Kampüsüne yakla ık 1.20km mesafede, Mustafa Vedat Mutlu Ortaokuluna yakla ık 230m mesafede, Mehmet Akif nan lkokuluna yakla ık 250m mesafede, rfan mam Hatip Ortaokuluna yakla ık 300m mesafede yer almaktadır.

De erleme konusu ta ınmaz, toplu ta ıma güzergâhı olan Süleyman ah Caddesine yürüme mesafesindedir. Çevrede bulunan sokak ve caddeler tamamen asfalt kaplı olup elektrik, su, atık su, telefon gibi alt yapı hizmetlerinin yanı sıra, ula ım hizmeti ile temizlik hizmetleri gibi kentsel olanaklardan da yararlandı ı anla ılmı tır.

Yerinde yapılan incelemede betonarme karkas yapı tarzında zemin+2 kattan olu an bitik nizam yapı mevcut olup onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı mevcut de ildir. Ta ınmaz için yerinde yapılan incelemede kuzey cephesinde 3544. Soka a, güney cephesinde bo parsel, do u ve batı cephelerinde kom u parsellerdeki bitik nizam yapı mevcuttur. Dava konusu ta ınmazın üzerinde zemin+2 kattan olu an yapı mevcut olup zemin katında 1 adet mesken, normal katında 1 adet mesken olup toplam 3 adet mesken mevcuttur. Ana gayrimenkulün dı cephesi silikonlu dı cephesi boyalı olup ön cephesinde demir do rama kapı mevcuttur. Dava konusu ta ınmaz üzerindeki yapının iç kısım özellikleri görülmemi olup dı tan de erlendirilmi tir. Zemin kattaki yapının alanı 180,00m<sup>2</sup> olup 1. ve 2. Kattaki yapılar alanı 200,00m<sup>2</sup>dir. Zemin kattaki yapının pencereleri pvc do ramalı olup demir do ramalı korkulukta mevcuttur. Ta ınmaz için yerinde yapılan incelemede 1. ve 2. Kattaki yapıların pencereleri pvc do ramalı olup balkon korkulukları demir do ramalıdır. Genel olarak 5-10 yıllık oldu u gözlemlenen yapı halihazırda mesken olarak kullanıldı ı görülmü tür.

Ta ınmazın De eri: ta ınmaz üzerindeki zemin+2 kattan olu an yapı Çevre ve ehircilik Bakanlı ı Yapı Yakla ık Birim Maliyetleri tablosuna göre III. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmektedir. Ke if tarihine (03/10/2019) göre III. Sınıf A grubu yapı sınıfı birim fiyatı 980,00TL/m<sup>2</sup>'dir. Yapılar için a ınma payı indirim oranı %10 dü ülecektir.

**Kıymeti** : 572.100,00 TL

**KDV Oranı** : %18

**Kayındaki ehler** : **Tapu kaydındaki gibidir**

**1. Satı Günü** : 02/11/2020 günü 10:30 - 10:40 arası

**2. Satı Günü** : 02/12/2020 günü 10:30 - 10:40 arası

**Satı Yeri** : Mezat Salonu - Sırrın Mah. Recep Tayyip Erdo an Bulvarı No: 204 1 Göç daresi Kar ısı Glutensiz Ekmek Fırını Yanı Haliliye Belediyesi Kre ve Gündüz Bakımevi 1. Zemin Kat Konferans Salonu HAL L YE / ANLIURFA

Satı artları :

1- hale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar [esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr) adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen de erin %50 sini ve rüçanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmek artı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadı ı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki be inci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen de erin %50 sini, rüçanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmesi artıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satı talebi dü ecektir.

2- Artırmaya i tirak edeceklerin, tahmin edilen de erin % 20'si oranında pey akçesi veya

( K m.126)

(\*) İgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâlık Harcı, ta ınmazın aynından do an vergiler satı bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satı tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen e ya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)

3- potek sahibi alacaklılarla di er ilgilerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayana ı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça payla madan hariç bırakılacaktır.

4- Satı bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse cra ve flas Kanununun 133 üncü maddesi gere ince ihale feshedilir. haleye 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 di er zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. hale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- arname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildi i takdirde isteyen alıcıya bir örne i gönderilebilir.

6- Satı a i tirak edenlerin arnameyi görmü ve münderecatını kabul etmi sayılacakları, ilgililerin adreslerine çıkartılan tebligatların tebli edilememesi veyahut adresi bilinmeyenler için de gazete ilanının ilan tebligat yerine kaim olaca ına ba kaca bilgi almak isteyenlerin 2015/436 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.19/09/2020

Bülent YEN EHR  
cra Müdür Yardımcısı  
39355  
E- imzalı

( K m.126)

(\*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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