**T.C. SAKARYA 6. İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**

**2012/449 TLMT.**

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

**1 NOTU TAŞINMAZIN**

Özellikleri :Sakarya İli, Adapazarı İlçesi 789 Parsel Taşkısığı Mh. Sarmacıbayırı

İncirlibayır Mevkii Taş Ocakları ve Kargir Kireç Fabrikası ve müştemilatı ile teferruatlarının tamamı vasıflı taşınmaz.

Adresi : Sakarya İli Adapazarı İlçesi 789 Parsel Taşkısığı Mh. Sarmacı Bayın

incirli Bayır Mevkii

Yüzölçümü : 57.150,00 m2

Arsa Payı : Tam

imar Durumu : Adapazarı Belediyesi imar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08/01/2013 tarih

ve 117 sayılı yazısı ve eki imar durumundan taşınmazın PLANSIZ ALANda kaldığı bildirilmiştir. Kıymeti : 14.404.975,42 TL

KDV Oranı : İstisna

Kaydındaki Şerhler : İpotek ve haciz

1. Satış Günü : 10/04/2015 günü 11:00 - 11:10 arası

2. Satış Günü : 05/05/2015 günü 11:00 - 11:10 arası

Satış Yeri : SAKARAYA ADLİYESİ İCRA DAİRELERİ MEZAT SALONU

CAMİLİ 2 ADAPAZARI/ SAKARYA

**2 NOTU TAŞINMAZIN**

Özellikleri : Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 848 Parsel No, Göktepe Mh.

Kocataş Mevkii, TARLA vasıflı taşınmazın tamamı Adresi :Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, 848 Parsel No, Göktepe Mh.

Kocataş Mevkii Yüzölçümü : 18.800,00 m2

Arsa Payı : Tam

İmar Durumu : Adapazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08/01/2013 tarih

ve 117 sayılı yazısı ve eki imar durumundan taşınmazın PLANSIZ ALAN da kaldığı bildirilmiştir.

Kıymeti : 1.257.213,36 TL

KDV Oranı : İstisna

Kaydındaki Şerhler : ipotek ve haciz

1. Satış Günü : 10/04/2015 günü 11:20 - 11:30 arası

2. Satış Günü : 05/05/2015 günü 11:20-11:30 arası

Satış Yeri : SAKARYA ADLİYESİ İCRA DAİRELERİ MEZAT SALONU CAMİLİ

2 ADAPAZARI/SAKARYA .

**Sakarya İli Adapazarı İlçesi 789 Parsel Taşkısığı Mahallesi**

Tapuda tamamı borçlu adına kayıtlı olan taşınmaz ,Sakarya ili Adapazarı İlçesi 789 Parsel Taşkısığı Mh. Sarmacıbayırı İncirlibayır Mevkii "TAŞ OCAKLARI VE KARGİR KİREÇ FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATTvasıfiı olarak kayıtlıdır. Parsel alanı 57.150,00m2 dir. Parsel üzerinde tapu kaydında teferruat bilgileri belirtilen ( Fırın ,söndürme, paketleme, buhar kazanı, trafo, fırın makineleri, söndürme makineleri, paketleme makineleri, konkasör ve bantlar) Paketlenmiş Kireç Üretim Tesisi olarak faaliyet gösteren fabrika yapıları ile makine ve ekipmanları bulunmaktadır.

Taşınmaz konum olarak Eski Adapazarı-Karasu asfaltı üzerinde yer alan Gizem-Frit Fabrikaları karşısında yaklaşık 700,00m batıda iç kesimde taş ocaklarının başladığı bölgede kalmaktadır. Yine yaklaşık 1,5-2,0 km kadar kuzeyinde ENKA'ya ait Doğalgaz Çevrim Santrali ve Çaltıcak Gölü ile Taşkısığı Askeri Tesisleri bulunmaktadır. Adapazarı şehir merkezine yaklaşık 10,00km mesafede olup çevresinde taş ocağı işletmeleri mevcuttur. Tesislerin kurulu olduğu alan düzgün sayılabilecek bir arazi yapısına sahip olup üzerinde yer alan tesislerde yol, su, elektrik, haberleşme gibi altyapı hizmetlerinin tamamı mevcuttur. Parsel doğu kısmında mevcut olan kadasral yola cepheli olup ulaşım sorunu yoktur.

imar Durumu bakımından plansız alanda kaldığı, yapılaşma konusunda ise 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının geçerli olduğu bildirilmiştir.

Kireç Fabrikası üretim ve yan tesisleri 789 parsel üzerinde kurulu olup . parselin boşluk alanlarda çevre düzenlemesi, beton saha ve platformlar ,yağmur suyu kanalları, elektrik ve su altyapıları ile bir kısım peyzaj işleri yapılmış olduğu görülmüştür.

Çevre düzeni planının geçerli olduğu ve üzerinde mevcut ve çalışır durumda bir sanayi tesisi olduğu görülen parselin yüzölçümü, mevkii, konumu, geometrik şekli, yapılmış olan peyzaj ve altyapı düzenlemeleri ve ulaşım kolaylığı dikkate alınarak birim fiyatı belirlenmiştir.

789 Parsel üzerinde yer alan yapıların değerlendirilmesi 1-) idare Binası: Betonarme olarak ve iki katlı bu yapı iç ve dış sıvalı boyalı çatısı Marsilya tipi kiremit örtülü olup dış cepheleri sıvalı ve boyalı, üzerinde ahşap çatı mevcut ve kiremit örtülüdür. Bina üst katında idari bürolar.laboratuar, lavabo-wc alt katında ofis odaları ve arşiv odası ile mutfak ve yemekhane bölümleri bulunmaktadır. Binada üst kat yönetici odaları granit seramik, diğer odalarda zeminler genel olarak seramik kaplı duvar ve tavanlan sıvalı ve boyalı iç kapıların bir kısmı pvc bir kısmı ise alüminyum doğramadır. Pencere doğramaları pvc ve ısı camlıdır. Binada ısınma klimalar ile sağlanmaktadır. 226,44 m2 inşaat alanına sahip olan binanın iki katta toplam inşaat alanı 452,88 m2 dir. Yaklaşık 40 yıllık olan bu yapı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık maaliyet bedeli cetveline göre III. Sınıf A grubu yapı sınıfına dahildir Yapının dönem dönem onarım görmüş ve keşif esnasında görülen bakımlı durumu dikkate alındığında yıpranma payı %32 olarak alınmıştır.

2) Lavabo-WC ve Soyunma Odası: Yapı tek katlı ve betonarme olarak inşa edilmiş olup üzerinde çatısı bulunmamakta açık teras şeklindedir. Dış cepheleri sıvalı ve boyalıdır. Iç kısmında ise işçi soyunma, duş, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır. Zemin döşemeleri ve duvarlar seramik kaplı tavanlar sıvalı, boyalı kapı ve pencere doğramaları pvc kaplı alüminyum doğramadır. Binada kalorifer tesisatı ve çatı tahliyesi üzerinde güneş enerji sistemi ve tesisatı mevcuttur. Bu yapı 123,22 m2 inşaat alanındadır, yaklaşık 40 yıllık olan bu yapı III. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekle yıpranma payı %32 olarak alınmıştır.

3) Ambar Binası: Tek katlı ve yığma kargir olarak yapılmış olan yapının dış cepheleri sıvalı ve boyalı ahşap çatısı kiremit örtülüdür. Zemin döşemesi beton kaplı iç duvarları sıvalı boyalıdır.

280,27 m2 İnşaat alanına sahip bu yapı II. Sınıf B grubuna girmekle yıpranma payı %35 Ait.

4) Enerji Bakım( Elektrik) Atölyesi ve Ambar Binası: Tek katlı ve betonarme olarak yapılmıştır. Çatısı yoktur. İç ve dış cepheleri sıvalı ve boyalıdır. İçeride depo, ardiye, jeneratör odası ve elektrik atölyesi bulunmaktadır. Jeneratör odası zeminleri karo mozaik kaplı, diğer zeminler ise şap betonudur. Kapı ve pencere doğramaları demir doğrama olan yapı 195.96 m2 inşaat alanına sahiptir. II. Sınıf C grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %35 dir.

5) Mekanik Bakım Atölyesi Binası: Tek katlı ve yığma kargir yapılmıştır. Dışı sıvalı, boyalı çelik konstrüksiyon olarak yapılmış, çatısı üzeri oluklu galvaniz saç örtülüdür. Giriş cephesi oluklu saç kaplı olan yapının iç kısmında zeminler beton, duvarlar sıvalı ve boyalı, dış cepheleri demir doğramadır. 109,60 m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40 dır.

6) Büyük Ambar Binası: Tek katlı ve yığma kargir yapılmıştır, iç ve dışı sıvalı, boyalı çelik konstrüksiyon olarak yapılmış, çatısı üzeri oluklu saç örtülüdür. Iç kısmı zeminleri beton duvarlar sıvalıdır. Giriş kapıları sürgülü, demir doğrama olarak yapılmıştır. Yapı 1012,00m2inşaat alanına sahip olup II sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %32 dir.

7- ) Eski Su Kuyusu Binası : Tek katlı ve betonarme olarak yapılmıştır. Dış ve iç cepheleri sıvalıdır. Üzerinde çatısı olmayan yapının çatısı eğimli olarak ve betondan yapılmıştır. Zemin döşemeleri beton, kapı ve pencere doğramaları demirden yapılmıştır. 16.00m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40 dır.

8- ) Trafo Binası: Tek katlı ve betonarme olarak yapılmıştır. Ahşap çatısı Marsilya tipi kiremit örtülü olup iç ve dış cepheleri sıvalı ve boyalı, zemin döşemeleri beton, kapı ve pencere doğramaları demirden yapılmıştır. 146,20m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %32 dır.

9- ) Eski Kazan Dairesi Binası : Tek katlı ve betonarme olarak yapılmıştır. İç ve dış cepheleri sıvalı ve boyalı, zemin döşemeleri beton, kapı ve pencere doğramaları demirden yapılmıştır. 126,70m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %32 dır.

10- )Kömür Deposu Binası : Yapı çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemli ve tek katlı olup yaklaşık 8,50m yüksekliktedir. On cephesi açık ,diğer cepheleri ve çatısı oluklu saç kaplıdır. Zemin döşemesi şap betonu kaplıdır. 168,00m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf C grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40 dır.

11- )Kömür Hazırlama Binası : Çelik konstrüksiyon olarak yapılmış olan bu yapının cepheleri trapez saç kaplı, zemin döşemeleri betondur. 112,25m2 inşaat alanına sahip yapı 10,50m yüksekliktedir. II. Sınıf C grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %32 dır.

12- )Nikeks Fırın Tesisi Binası : Betonarme olarak yapılmış olan bu yapı beş katlı olup dış cepheleri sıvalı ve boyalıdır. Doğramalar demir doğramadır. Zemin döşemeleri beton olan yapının üst katlarına dışarıdan yapılmış demir korkuluklu merdiven ile çıkılmaktadır. 1.567,50m2 inşaat alanına sahip IV. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40dır.

13- )Söndürme Ünitesi Binası : Nikeks binası gibi betonarme olarak yapılmış olan bu yapı da beş katlı olup son kat üzerinde çelik konstrüksiyon olarak yapılmış çatı bulunmaktadır.Dış cepheleri sıvalı ve boyalı, iç kısım zemini betondur. 1.1420,25m2 inşaat alanına sahip IV. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40 dır.

14- )Paketleme Ünitesi Binası : Betonarme olarak yapılmış olan bu yapı üç katlı olup üzerine çatı yapılmamış açık teras şeklindedir. Dış cepheleri sıvalı ve boyalıdır. Kapı ve pencereler demir doğramadır. Zemin döşemeleri beton olan yapı 425,00m2 inşaat alanına sahip IV. Sınıf A grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40dır.

15- )Sundurmalar: Taşınmaz üzerinde muhtelif alanlarda çelik konstrüksiyondan yapılmış çevreleri kısmen açık kısmen de trapez saç kaplı altı ayrı sundurma yapısı bulunmaktadır. Tümünün çatıları çelik konstrüksiyon olup üzeri oluklu saç. zeminleri beton kaplıdır. Toplam

(İİK m.126)\_

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

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

UYAP Bilişim Sisteminde yer alan bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 4eIAGbD - 6wKPvBD - 240siRr - ii2VgM= kodu ile erişebilirsiniz

1.761,00m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf A grubu sınıfına girmekte olup yıpranma payı %50dır.

789 parsel sayılı Mahalde yapılan bilirkişi incelemesinde aşağıda dökümü çıkarılan makine ve ekipmanların bulunduğu tespit edilmiştir :

Jeneratör, Su pompaları. Elektrik trafo merkezi ekipmanları. Bilgisayar sistemi, Klima. Taş kırma, eleme ve hazırlama tesisi, Fırın tesisleri nixex tipli, Maenz tipli fırın, Söndürme tesisatı, Paketleme tesisatı, Bakım ünitesi, Kömür öğütme tesisatı, Holman tipli seyyar kompresör, Vidalı kompresör, VTS seyyar kompresör, Loder951 C 1976 model iş makinesi, Loder966 F1992 model iş makinesi, Forklift, Vagondrill, Nace çene kırıcı 60'lık, Su pompaları, Doğalgazlı kalorifer dairesi, kazanı ve tesisatı, Doğalgaz terminali ve gaz dağıtım hattı, Labaratuar malzemeleri, 80 tonluk kantar.

Buna göre 789 parselin üzerindeki yapıların değeri 6.676.475,42 , makine ve mekanik tesisatın değeri 7.341.000,00 TL ve elektrik tesisatının değeri 387.500,00 TL olmak üzere toplam değeri 14.404.975,42 TL olarak belirlenmiştir.

848 Parsel üzerinde yer alan yapıların değerlendirilmesi

1- ) 848 parselin zemin değeri: Taşınmaz konum olarak Eski Adapazarı-Karasu asfaltı üzerinde yer alan Gizem-Frit Fabrikaları karşısında yaklaşık 700,00m batıda iç kesimde taş ocaklarının başladığı bölgenin güneyinde kalmaktadır. Yine yaklaşık l,5-2,0km kadar kuzeyinde ENKA'ya ait Doğalgaz Çevrim Santrali ve Çaltıcak Gölü ile Taşkısığı Askeri Tesisleri bulunmaktadır. Sakarya ili Adapazarı ilçesi 848 Parsel Göktepe Mh.'de bulunan tarla nitelikli tamamı borçlu adına kayıtlı taşınmazın parsel alanı 18.800,00m2 dir. Tesislerin kumlu olduğu alan düzgün sayılabilecek bir arazi yapısına sahip olup 789 parsel ön bölümünde ve bitişik konumda olan parsel üzerinde eski misafirhane binası ve oldukça eski durumda çay kahve salonu bulunmakta, ayrıca beton sahalar yol, su, elektrik, haberleşme gibi altyapı hizmetlerine sahiptir

2- )Eski Misafirhane Binası : 848 parsel üzerinde tek katlı terk edilmiş durumda görülen eski misafirhane binası bulunmaktadır. Betonarme olarak yapılmış yapı çatısız olup açık teras şeklindedir. Iç ve dış cepheleri sıvalı ve boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları boyalı ahşaptır. Yapı 117,00m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %40dır.

3- )Çay Kahve Salonu :Tek katlı betonarme yapı boyalı ve sıvalıdır. Çatısı açık teras şeklindedir. Iç kısmında zemin döşemesi karomozaik kaplı, kapı ve pencereleridemir doğrama olup ön kısmında profil dikmeler üzerinde mevcut profil demir çatı saç kaplı etrafı açık sundurma vardır.Yapı 44,72 m2 inşaat alanına sahip II. Sınıf B grubu yapı sınıfına girmekte olup yıpranma payı %32dır.

Buna göre 848 parsel sayılı taşınmazın zemin ve yapı değeri 1.257.213,36 TL olarak tespit edilmiştir.

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 değerin %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 değerin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düzecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 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, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- ipotek 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 icra ve iflas 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, ihale 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 2012/449 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 04/02/2015