

T.C. SAKARYA 5. İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2012/7026 ESAS

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

SATIŞA KONU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Yapılan kıymet takdirine itiraz üzerine Sakarya 2. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2013/225 Esas sayılı dosyasından yapılan kıymet takdirine ilişkin bilirkişi raporuna göre, taşınmaz konum olarak Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi batı giriş kapısında ve D650 Karayolu cephesinde TEM Otoyolu kuzeyinde, Otoyol giriş girişleri karşısında yer almaktadır. Tapunun Sakarya ili Arifiye İlçesi Adalı Hanlıköy Mahallesi 108 ada 1 parselde "YAŞLI MUTLULUĞU -YURDU VE ARSA", vasıflı olarak ve tamamı Halis Toprak Vakfı adına kayıtlıdır. Parselin alanı 10994,53 m2'dir. Parsel üzerinde yer alan yapı bir zemin ve 5 normal kattan ibaret, 6 katlı betonarme olarak yapılmıştır. Adapazarı merkezine yaklaşık 6 km., arifiye ilçesine 3 km. mesafededir. 1.O.S.B batı girişinde ve doğu-batı yönünde devam eden tek yönlü duble yola cephelidir. 1.O.S.B alanı tamamen yapılaşmış durumdadır. Yurt binasının hasarlı olması ve terk edilmesi nedeniyle çevre bakımı da yapılmayan parsel içine girilemez durumda ormanlık bir görünüm halini almıştır.

108 ada 1 parsel üzerinde yer alan 6 kattan ibaret olan yapının ilimizde meydana gelen 17 Ağustos 1999 depremindedir. hasar görmesi nedeniyle boşaltılmış ve terk edilmiş durumda olduğu, yüksek onarım maliyeti nedeniyle onarılmayan bu yapının keşif esnasında bazı bölümlerinde onarım çalışmasına başlandığı, tüm döşeme kaplamalarının, duvar ve tavan kaplamalarının, elektrik asansör ve tesisatlarının, kalorifer ve havalandırma tesisatlarının, mutfak, çamaşırhane tesisatlarının, kapı ve pencere doğramalarının tamamının sökül-müş ve yerinde olmadığı, binanın kaba inşaat seviyesine getirilmiş olduğu görülmüştür.

Binada yapılmaya başlandığı belirtilen çalışmanın hangi amaçla yapıldığı hususunda dosyada belge ve bilgi bulunmadığı, keşif esnasında binada bazı bölgelerde güçlendirme yapılmaya çalışıldığı bildirilmiştir. Düz. bir alanda yer alan parselde alt yapı ve ulaşım sorunu yoktur.

1.Organize Sanayi Bölgesi tarafından yaptırılan 03.05.2013 tarihli değerlendirme raporunda dava konusu taşınmaza göre çok daha iç kesimde yer alan ve emsal değerlendirilmesinde kullanılan sanayi tesisi imarlı parsellerin m2 değerlerinin yapılan incelemede 442,00 TL ve 443,00 TL olduğu görülmektedir. Satışa konu taşınmaz da Sakarya 1.O.S.B sınırları içinde ve emsal alınan bu parsellere göre çok daha değerli olan kısmında yer almaktadır. Yapılan değerlendirmede parselin hali hazırdaki imar durumunun (idari ve sosyal tesis alanı) olmasının değer belirlemede ana unsur olmayacağı, O.S.B İmar Yönetmeliği 37/g ve 41/i maddelerine göre mevcut imar durumu ve O.S.B alanlarında imar değişikliği ve tadilat yapılabileceği, bu değişikliğin de O.S.B yönetim kurulu kararı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın onayı ile yapılabileceği hususu da göz önüne alınarak değerlendirme yapılmasının uygun olacağı belirtilerek parsel zemini ile ilgili yapılan değerlendirmede bu hususlarla birlikte serbest piyasa alım satım rayıçları ve çevrede yapılan arsa satış rayıçlarının de dikkate alınarak değerlendirme yapıldığı belirtilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapı ise çok farklı bir imar durumu ve planı doğrultusunda yapılmıştır. 1999 yılı depreminden sonra ilimiz imar planları tamamen 2 kata indirilmiştir. Oysa değerlendirilen yapı zemin kat ile beraber 6 katlı ve hasarlı bir yapı olup yeni imar planları ile hiçbir uyumu kalmamış, tüm yapıım özelliklerini yitirmiş olduğu görülmüştür.

Betonarme iskelet dış duvarları dışında yapılmış tüm imalatların sökül-müş olduğu görülen yapının bazı bölümlerinde güçlendirme çalışması yapılmış olduğu ancak yapılan işlemlerin bir proje dahilinde yapılar yapılmadığının anlaşılmadığı belirtilmiştir. 1996 yılında yapılmış olan yurt binası projesi üzerinden yapılan değerlendirilmede zemin katta yapı alanının 1.018,81 m2, normal katlarda 536,96 m2x5 kat=2.684,80 m2 ve çatı katının 107,78 m2 olmak üzere toplam yapı alanı da 3.811,39 m2'dir. Yapı mevcut durumuna göre iç duvarların çoğu sökül-müş durumda olduğundan yapıım seviyesi çok katlı yapılara göre %42 seviyesine inmiş olduğu, ayrıca güçlendirme yapılmadan mevcut hali ile kullanılmasının da mümkün olmadığı anlaşılan yapıda güçlendirme yapılması da gerektiğinden yapının mevcut seviyesinin %32 olacağı kanaatine varılmıştır. Değerlendirmesi yapılan bu yapı, yapıım amacı ve özellikleri dikkate alındığında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yayınlanan yapı yaklaşık maliyet bedeli cetveline göre 4.sınıf A Grubu yapı sınıfına girmekte olup 2013 yılı m2 maliyet bedeli 650.000 TL ve yıpranma payı ise 17 yıllık yapı olması nedeniyle %20'dir. Buna göre yapının 2013 yılı yaklaşık maliyet bedeli ise

$3.811,39 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ TL/m}^2 \times \%32 \text{ seviyesix}(\%100-\%20) \text{Yıpr}=634.215,00 \text{ TL}$ dir.

Sonuç olarak Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde ve konum olarak sanayinin girişinde köşe parselinde en değerli bölümünde yer alan ve 108 ada 1 parselde vakıf adına kayıtlı taşınmazın mevcut imar durumu da göz önüne alınarak, üzerinde yer alan yapı ile birlikte dava tarihindeki (28.03.2013) toplam değerinin 3.298.359,00 TL parselin zemin değeri + 634.215,00 TL yapı değeri =3.932.574,00 TL olduğu belirlenmiştir. **Adresi :** Adalıhanlıköy mahallesi Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi 108 ada 1 parsel Arifiye/SAKARYA (Yaşlı Mutluluğu Yurdu ve Arsa) **Yüzölçümü :** 10.994,53 m2- **Arsa Payı :** TAM

İmar Durumu : Sakarya 1.O.S.B. Bölge Müdürlüğü'nce düzenlenmiş olan 25/12/2012 tarih ve 574 sayılı yazı ekinde yer alan imar durumunda; parselin idari ve sosyal tesis alanında kaldığı, E:0,40 Hmax:6,50 mt yapı iznine tabi olduğu belirtilmiştir. Sakarya 1.Organize Sanayi Bölgesi alanında yer alan imar durumuna göre idari ve sosyal tesis alanında kalan parselin alanı, konumu, düzgün geometrik şekli, imar ve inşaat durumu ile birlikte serbest piyasa emlak alım satım rayıçlarına göre dava tarihindeki değerinin keşifte görev yapan emlak bilirkişisi görüşleri dikkate alınarak 300,00 TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmıştır. Buna göre parselin (28/03/2013) dava tarihindeki zemin değeri $10.994,53 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ TL/m}^2 = 3.298.359,00 \text{ TL}$ dir.

Kıymeti: 3.932.574,00 TL **KDV Oranı: %18** **Kayıtdaki Şerhler:** Tapu kaydındaki ve dosyasındaki gibidir.

1. **Satış Günü :** 27/05/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

2. **Satış Günü :** 23/06/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri : Sakarya Adliyesi İcra Daireleri Mezat Salonu Resmi Daireler Kampüsü Camii SAKARYA