

T.C.

TEKİRDAĞ

1.İCRA DAİRESİ

2016/149 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

1 NO'LU TAŞINMAZIN

TAPU KAYDI : Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Ahmetçe mahallesi, Çayırklar mevki, 68.600,00 m2 miktarlı, sağımhane binası, iki adet ahır(tarımsal amaçlı), su deposu, tarımsal amaçlı kullanılan depo, slaj havuzu ve tarla, borçlu hissesi tam

ÖZELLİKLERİ :

I - TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU :

Satışı yapılacak olan taşınmaz; Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Ahmetçe mahallesi (Köyün bitişiği) adresinde ,Tapunun; Ahmetçe mahallesi Çayırklar mevki 108 Ada 67 Parsel no'sunda kayıtlı 68.600,- m2 yüzölçümlü taşınmaz ve bu taşınmaz üzerindeki süt inekçiliğine ait yapı ve tesislerdir.

Tapu kaydında ipotek borçlusunun hissesi tam'dır.

67 Parsel üzerindeki inşaat, mekanik ve makine tesisatları ve ziraat işleri, tarla değerlendirmeleri ayrı ayrı incelenecektir. Buna göre :

A- 67 PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPI ve TESİSLERİNE AİT İNŞAAT İSLERİ :

1- 1. Ahır Yapısı ( Girişe göre sağdan itibaren)

Tek katlı çelik konstrüksiyon (çelik makaslı ve çelik kolonlu) olarak inşaa edilmiş olup, üzeri galvanizli sac ile örtülüdür. Yüzölçümü 2.200.-m2 olup, yer döşemeleri grobeton içerisi demir boru doğramalı, hayvan turnikeleri ile donanımlıdır. Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

2- İşçi Lojmanı Binası :

Tek katlı kısmi bodrumlu betonarme karkas tarzında inşaa edilmiş bir yapı olup, üzeri çatılı ve kiremit örtülüdür. Zemin katı 130.-m2 , kısmi bodrum (kazan dairesi) 70.-nr olmak üzere, toplam net kullanım alanı 200.-m2' dir. Odaların yer döşemeleri ahşap laminat parke, ıslak hacimler seramik yer döşemelidir. İç kapılar ahşap, pencereler P.V.C. plastik doğramalıdır. Duvarlar plastik badanalı olup, ısınma sistemi kömür kaloriferlidir. Yıpranma payı %10 mertebesindedir. 3. Sınıf A-Grubu yapılarıdır.

3- 2. Ahır Yanışı (Buzağihane ve revir ):

Tek katlı çelik konstrüksiyon (çelik makaslı ve çelik kolonlu) olarak inşaa edilmiş olup, üzeri galvanizli sac ile örtülüdür. Yüzölçümü 1.200.-m2 olup, yer döşemeleri grobeton içerisi demir boru

doğramalı, hayvan turnikeleri ile donanımlıdır. Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

#### 4- 3. Ahır Yapısı ( Ana Ahır yapısı):

Tek katlı çelik konstrüksiyon (çelik makaslı ve çelik kolonlu) olarak inşaa edilmiş olup, üzeri galvanizli sac ile örtülüdür. Yüzölçümü 3.500.-m<sup>2</sup> olup, yer döşemeleri grobeton içerisi demir boru doğramalı, hayvan turnikeleri ile donanımlıdır. Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

#### 5- Süt Sağım ve İdare Binası :

Süt Sağım kısmı Tek katlı çelik konstrüksiyon (çelik makaslı ve çelik kolonlu) olarak inşaa edilmiş olup, üzeri galvanizli sac ile örtülüdür. Yüzölçümü 540.-m<sup>2</sup> olup, yer döşemeleri grobeton içerisi demir boru doğramalı, hayvan turnikeleri ile donanımlıdır. İdare binası ise, sağım binasına bitişik (iç içe) iki katlı betonarme karkas tarzında inşaa edilmiş olup, zemindeki oturumu 60.-m<sup>2</sup>, toplam net kullanım alanı 120.-m<sup>2</sup>' dir. Süt sağım kısmı ile birlikte toplam net kullanım alanı 660.-m<sup>2</sup>' dir. İdare Binasının zemin katı seramik yer döşemeli içerisinde soğuk hava deposu ve süt tankları yer almaktadır. 1. Katı ise veteriner bölümü olarak kullanılmaktadır. Yer döşemeleri ahşap laminat parke, kapılar ahşap pencereler P.V.C. plastik doğramalıdır. Duvarlar plastik badanalıdır. Her iki binada ki ortak yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf C-Grubu yapılarıdır.

#### 6- Atölye ve Garaj :

Tek katlı çelik konstrüksiyon (çelik makaslı ve çelik kolonlu) olarak inşaa edilmiş olup, üzeri galvanizli sac ile örtülüdür. Yüzölçümü 240.-m<sup>2</sup> olup, yer döşemeleri grobetondur. Önü açık sundurma şeklindedir. Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

#### 7- Yem Deposu :

Tek katlı çelik konstrüksiyon (çelik makaslı ve çelik kolonlu) olarak inşaa edilmiş olup, üzeri galvanizli sac ile örtülüdür. Yüzölçümü 400.-m<sup>2</sup> olup, yer döşemeleri grobetondur. Önü açık sundurma şeklindedir. Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

#### 8- Slash Deposu :

Betonarme karkas tarzında dolgu alanına oturmuş bir yapı olup, 8 gözlü olarak inşaa edilmiş olup üzeri açıktır. Yer döşemeleri grobetondur. Yüzölçümü 1.250.-m<sup>2</sup> olup, Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 1. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

#### 9- Su Deposu :

Betonarme karkas tarzında düz zemin üzerine inşaa edilmiş olup üzeri çatısızdır. Yüzölçümü 55.-m<sup>2</sup> olup, yıpranma payı %20 mertebesindedir. Yemekhane binasına bitişiktir. 2. Sınıf A-Grubu yapılarıdır.

10- Mutfak ve Yemekhane : Betonarme karkas tarzında tek katlı olarak inşaa edilmiş olup üzeri çatısızdır. Yüzölçümü 55.-m<sup>2</sup> olup, yer döşemeleri seramik kaplama, kapı ve pencereleri P.V.C. plastik doğramalıdır. Yıpranma payı %20 mertebesindedir. 2. Sınıf B-Grubu yapılarıdır.

#### 11- Beton Saha ve Yollar :

Tesisin ortak alanları ve yürüyüş yolları , araç manevra sahası C20 grobetonu ile kaplıdır.

Yüzölçümü 3.500.-m<sup>2</sup> olup, yıpranma payı %30 mertebesindedir. 1. Sınıf A-Grubu yapılarıdır.

#### 12- Kümes Yapısı:

Tek katlı tuğla yığma tarzında inşaa edilmiş bir yapı olup, üzeri çatılı ve kiremit örtülüdür. Basit bir yapıdır. Yüzölçümü 40.-m<sup>2</sup> olup, yıpranma payı %20 mertebesindedir. 1. Sınıf A-Grubu yapılarıdır.

#### 13- Bekçi Kulübesi :

Yüzölçümü 10.-m<sup>2</sup> olup, hazır P.V.C. prefabrik karavan tarzında yerine monte edilmiş bir yapı olup, tüm imalatları P.V.C plastik doğramalıdır. Yıpranma payı %10 mertebesindedir. 1. Sınıf A-Grubu yapılarıdır.

#### İNŞAAT İSLERİ DEĞERLENDİRMELERİ :

67 Parsel üzerindeki Süt inekçiliği tesislerine ait yapıların değerlendirmeleri, 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Maliyet Değerleri üzerinden hesaplanacaktır. Buna göre :

1-1. Ahır Yapısı : 2.200.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 = 686.400.-TL

2- İşçi Lojmanı Binası : 200.-m<sup>2</sup> \* 630.-TL/m \* 0,90 = 113.400.-TL

3- 2. Ahır Yapısı(Buzağılık) : 1.200.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \*0,80 = 374.400.-TL

4- 3. Ahır Yap.(Ana Ahır) : 3.500.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 = 1.092.000.-TL

5- Süt Sağ. ve İdare Binası : 660.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 =205.920.-TL

6- Atölye ve Garaj : 240.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 = 74.880.-TL

7- Yem Deposu :400.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 =124.800.-TL

8- Slash Deposu :1.250.-m<sup>2</sup> \* 180.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 = 180.000.-TL

9- Su Deposu :55.-m<sup>2</sup> \* 290.-TL/m<sup>2</sup> \*0,80 = 12.760.-TL

10- Mutfak ve Yemekhane Bin.: 55.-m<sup>2</sup> \* 390.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 = 17.160.-TL

11- Bet.Saha ve Yollar : 3.500.-m<sup>2</sup> \* 118.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,70 = 289.100.-TL

12- Kümes Yapısı : 40.-m<sup>2</sup> \* 118.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,80 =3.776.-TL

13- Bekçi Klübesi : 10.-m<sup>2</sup> \* 118.-TL/m<sup>2</sup> \* 0,90 = 1.062.-TL

Bina ve Tesislerin İnşaat Değerleri TOPLAMI = 3.175.658.-TL

#### B - MEKANİK TESİSAT VE MAKİNE İSLERİ :

Çiftlik içerisinde yapılan incelemelerde tespit edilen makineler ile bu makinelerin

2. EL piyasa bedelleri aşağıya çıkartılmıştır.

Makinelerin Cinsi Miktarı Birim Bedeli

Toplam Bedeli

1. Yem Silosu (24 Tonluk Çelik Silo) 1 Adet 20.000,00.-TL 20.000,00.-TL
  2. Güneş Enerjisi Sistemi 1 Adet 2.500,00.-TL 2.500,00.-TL
  3. Sıyırıcı Dişli Sistemi 8 Adet 4.000,00.-TL 32.000,00.-TL
  4. Kaşıyıcı Sistem 12 Adet 1.500,00.-TL 18.000,00.-TL
  5. Yem Karıştırma Arabası 1 Adet 20.000,00.-TL 20.000,00.-TL
  6. Plastik Yakıt Tankı (1000 Lt) 3 Adet 500,00.-TL 1.500,00.-TL
  7. Aksa Jeneratör (130 KWA) 1 Adet 50.000,00.-TL 50.000,00.-TL
  8. Kompresör (3 HP-200 LT) 1 Adet 1.500,00.-TL 1.500,00.-TL
  9. Basınçlı Hava Tankı (1000 LT) 1 Adet 3.000,00.-TL 3.000,00.-TL
  10. Hidrofor Sistemi (Çift Motorlu) 1 Adet 5.000,00.-TL 5.000,00.-TL
  11. Direk Tipi Trafo (400 KW) 1 Adet 8.500,00.-TL 8.500,00.-TL
  12. De Laval Soğutma Ünitesi (PLC'li)1 Adet 55.000,00.-TL 55.000,00.-TL
  13. Plastik Su Tankı (5000 LT) 1 Adet 2.000,00.-TL 2.000,00.-TL
  14. Enel Güç Kaynağı (48 KW) 1 Adet 7.500,00.-TL 7.500,00.-TL
  15. De Laval Isıtıcı (500 LT) 1 Adet 3.500,00.-TL 3.500,00.-TL
  16. Süt Sağım Ünitesi (30'lu, PLC'li) 1 Adet 100.000,00.-T 100.000,00.-TL
  17. Dışkı Ayırma Seperatörü 1 Adet 20.000,00.-TL 20.000,00.-TL
  18. De Laval Sağım Ünitesi (4'lü) 1 Adet 750,00.-TL 3.000,00.-TL
  19. Buzağı Süt Isıtıcısı (300 LT) 1 Adet 3.000,00.-TL 3.000,00.-TL
  20. Kalorifer Kazanı (Otomatik) 1 Adet 2.500.00.-TL 2.500.00.-TL
- TOPLAM 358.500,00.-TL

#### C - ZİRAAT İSLERİ:

#### TAŞINMAZ VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ:

- Tekirdağ ili , Süleymanpaşa ilçesi, Ahmetçe mahallesi, Çayırlar Mevkii, 108 ada 67 parsel, mahalle merkezine 500-600 m. %1-2 meyil, taşınmazın makinalı tarıma elverişli yağışa bağlı kuru mutlak tarım arazisi olduğu, yolu bulunduğu,

Keşif tarihinde taşınmazda yapılan incelemede kıymet takdiri yapılırken tespit konusu taşınmazların değeri değerlendirme tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde, İl Tarım Müdürlüğü, TMO ve Tekirdağ Ticaret Borsası verileri dikkate alınarak, emsal taşınmazlar da dikkate alınarak tarım arazisi olarak yıllık getirebileceği net gelir metoduna göre hesaplanmış ve taşınmaz tarım arazisi olarak değerlendirilmiş olup, altyapı, haberleşme, elektrik ve su bulunması bakımından da değerlendirilerek objektif değer artışları ilave edilmiştir.

## KEŞİF TARİHİ İTİBARIYLA

## GELİR GİDER ÇİZELGESİ

ÜRÜN ADI	VERİM (KG/DA)	FİYATI (TL/KG)	BRÜT GELİR (TL/DA)	İŞLETME GİDERLERİ (TL/DA)	NET GELİR (TL/DA)	MÜNAVEBE ORANI	ORANTILI NET GELİR (TL/DA)
Buğday			488,00	253,48	234,52	1/2	117,26
Dane	550	0,80	440,00				
Saman	Balya 8	6,00	48,00				
Ayçiçeği	300	1,75	525,00	188,12	336,88	1/2	168,44

BİR DEKAR İÇİN YILLIK NET GELİR 285,70

TCD=Yıllık Net Gelir(R)/Kapitalizasyon Faiz Oranı (K)

=285,70/0,04 = 7.142,50 (TL/DA)

Taşınmazların çıplak m2 değeri (TÇMD)=TCD/1.000 = 7,14 (TL/m2) olarak hesaplanmıştır.

Kıymet taktirine konu taşınmazın keşif tarihi itibariyle değeri

Parsel No	Alanı (M2)	Objektif Değer Artışı %	Değeri (TL/M2)	Güncel Değeri TL	Toplam Değer	Borçlu Hissesi	Borçlu Hissesine Düşen Miktar (TL)
108/67	68.600,00	300	7,14	28,56	1.959.216,00	1/1	1.959.216,00 TL

Ağaç Varlığı	Adet	Değer (TL/AD)				
Sedir (20-25 yaş)	135	750,00	750,00	101.250,00	1/1	101.250,00
Çam (8-10 yaş)	60	200,00	200,00	12.000,00	1/1	12.000,00
Kayısı (5-8 yaş)	3	250,00	250,00	750,00	1/1	750,00
TOPLAM						2.073.216,00 TL

İNŞAAT İSLERİ DEĞERLENDİRMELERİ :3.175.658,00 TL

MEKANİK TESİSAT VE MAKİNE İSLERİ : 358.500,00 TL

ZİRAAT İSLERİ VE ARAZİ DEĞERİ :2.073.216,00 TL

GENEL TOPLAM : 5.607.374,00 TL

#### IV- SONUÇ VE KANAAT :

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Ahmetçe Mahallesi'nde bulunan ve tapu bilgileri yukarda yer alan, tamamı 1/1 hisse ile Borçlu MEHMET ÖZÇAĞLAR SÜT VE SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı olan parsel ve üzerindeki inşaat, makine ve tarımsal değerlerin toplamı 5.607.374,00 TL. (Beşmilyon Altıyüzyedibin Lçyüzyetmişdört Lira) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Adresi : Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Ahmetçe mahallesi(köyün bitişiği)

Yüzölçümü : 68.600,00 m<sup>2</sup>

Arsa Payı : Borçlu hissesi tam

İmar Durumu : Plansız alanda ve köy yerleşik alanının dışında kalmaktadır.

Kıymeti : 5.607.374,00 TL

KDV Oranı : %18

Kaydındaki Şerhler : Beyanlar hanesinde ; Diğer(Konusu: Tekirdağ Ticaret Sicil Memurluğunun 7934 ile 8928 nolu yazıları Tekirdağ 2.Asliye Hukuk Mahkemesi gereği Mehmet Özçağlar Özçağlar Hayvancılık ve gıda maddeleri ticaret ile mehmet özçağlar süt ve süt ürünleri hayvancılık sanayi ve ticaret anonim şirketi devrolduğu kararı vardır(06/11/2014-21880 yevmiye)

1. Satış Günü : 15/12/2016 günü 11:00 - 11:10 arası

2. Satış Günü : 12/01/2017 günü 11:00 - 11:10 arası

Satış Yeri : TEKİRDAĞ 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ(KOCA CENTER İŞ MERKEZİ,  
KAT:2,KÖPRÜBAŞI MEVKİİ SÜLEYMANPAŞA/TEKİRDAĞ -

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 beşincigünden, 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 iletisim masrafları alıcıya aittir. Tellâllık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

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 2016/149 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 13/10/2016