

HENDEK İCRA DAİRESİ'NDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2011/408 TLMT.

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:
Müdürlüğümüzce hazırlanan kıymet takdiri raporuna vaki itiraz üzerine Hendek İcra Hukuk Mahkemesinin 2011/92 Esas 2012/50 Karar sayılı dosyasında yaptırılan bilirkişi raporuna istinaden Sakarya İli Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 1 Parselde kayıtlı 1.984,96 m2 yüzölçümünde İki Katlı Kargir İdare Binası ve Tarla cinsinde taşınmaz. Sakarya ili Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 2 Parselde kayıtlı 4.735,29 m2 yüzölçümünde Fabrika Binası ve Tarla cinsinde taşınmazların zemin değerlerinin 873.632,50 TL, Yapı değerlerinin 1.690.138,10 TL, makine, teçhizat ve ekipmanların 723.500.00 TL olarak tespitine Hendek İcra Hukuk Mahkemesinin 09/05/2012 tarih ve 2011/92 Esas 2012/50 Karar sayılı kararı ile kesin olarak karar verilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 03/04/2013 tarih ve 2011/1334 Esas sayılı yazısı ve kararı gereğince Sakarya İli Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 1 Parselde kayıtlı 1.984,96 m2 yüzölçümünde İki Katlı Kargir İdare Binası ve Tarla cinsinde taşınmaz ile Sakarya İli Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 2 Parselde kayıtlı 4.735,29 m2 yüzölçümünde Fabrika Binası ve Tarla cinsindeki taşınmazlar arasında ekonomik bütünlük sağladığı ve ayrı ayrı satılmaları mümkün olmadığından iki parsel ile birlikte tek şartnamede birlikte satışa çıkarılmıştır.

Tapu Kaydı:

1- Sakarya İli Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 1 Parselde kayıtlı 1.984,96 m2 yüzölçümünde İki Katlı Kargir İdare Binası ve Tarla cinsindeki taşınmaz.

2- Sakarya İli Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 2 Parselde kayıtlı 4.735,29 m2 yüzölçümünde Fabrika Binası ve Tarla cinsindeki taşınmaz.

Hali Hazır Durumu: Mahkemece yapılan keşifte Sakarya İli Hendek ilçesi Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah. Eski Arpalık mevkiinde kain, tapuda 897 Ada 1 Parselde kayıtlı 1.984,96 m2 yüzölçümlü olup iki katlı kargir idare binası ve tarla vasfında olduğu, 897 Ada 2 nolu parsel ise 4.735,29 m2 yüzölçümünde olup fabrika binası ve tarla vasfında olduğu, satışa konu taşınmazlar sanayi imarlı olup D-100 karayolu ile otoban bağlantı yolu üzerinde yer aldıkları, elektrik ve suyunun mevcut olduğu, ayrıca Necati Paşa Mahallesi giden yola da cephesinin bulunduğu ve taşınmaz üzerinde fabrika binasının bulunduğu hususlar göz önüne alındığında her iki taşınmazın serbest piyasa değerlerine göre bir m2'nin satış birim değerinin 130,00 TL olduğu, mülk bilirkişileri ve hukukçu bilirkişice 897 ada 1 parselin 258.044,80 TL olarak değerinin tespit edildiği, 897 ada 2 parselin 615.587,70 TL olarak değerinin tespit edildiği ve taşınmazların toplam değerinin 873.632,50 TL olduğu, İnşaat bilirkişi tarafından tanzim edilen raporda 1 ve 2 nolu parseller üzerine taşınmış şekilde inşa edilen III. Sınıf B Grubu niteliğindeki iki katlı betonarme karkas olarak inşa edilen idare binası olarak kullanılan yapının ölçülerinin ve yıpranma paylarını belirlediği, 1 ve 2 nolu parsellere taşın miktarların ayrı ayrı belirlendiği, mevcut idare binası 311,16 m2 temel üzerinde iki katlı kurulu olup toplam inşaat alanı 622,52 m2 miktarında olduğu, bu toplam inşaat miktarının 257,76 m2 miktarındaki inşaat alanı 1 nolu parselin içinde olduğu, geriye kalan 364,76 m2'lik inşaat alanı 2 nolu parselin içinde olduğu, yıpranma payının olmadığı 1 nolu parselde yapılan kısmın değerinin 257,76 m2 x 565,00 TL'den 145.634,40 TL olduğu, 2 nolu parselde yapılan kısmın değerinin 364,76 m2 x 565,00 TL'den 206.089,40 TL olduğu idare binasının toplam değeri 351.723,80 TL'dir. Ayrıca 1 nolu parselde 360,00 m2 miktarında 3,50 metre derinliğinde etrafı perde beton, üstü hasır betonlu içi su dolu yer altında havuzun mevcut olduğu. Bu havuzun II. Sınıf A grubu niteliğinde yapı olup %15 yıpranma paylı olduğu buna göre değerinin 360,00 m2 x 216,00 TL x 0,85 = 66.096,00 TL olduğu, 2 nolu parselde IV. Sınıf A Grubundan yüksek nitelikli 8,00 metre yüksekliğinde 2007,64 m2 miktarında %10 yıpranmış fabrika binası mevcuttur. Buna çelik makas şeklinde ilave edilmiş 488,04 m2 sundurması mevcuttur. % 10 yıpranmış olup fabrika binasının değeri 2007,64 m2 x 625,00 TL'den x 0,90 = 1.129.297,50 TL'dir. Sundurma değeri 488,04 m2 x 300,00 TL'den x 0,90 = 131.770,80 TL'dir. Fabrika Binası ve Sundurmanın toplam değerleri 1.261.068,30 TL'dir. Ayrıca 1 ve 2 nolu parsellerin etrafına 150,00 metre uzunluğunda 1,50 metre yüksekliğinde metal direk üzeri kafesli tel çevrili olup bunun da değerinin 150,00 metre x 75,00 TL'den = 11.250,00 TL olduğunun inşaat bilirkişisi tarafından tespit edildiği, İdare Binası, Havuz, Fabrika Binası ve Sundurma ile kafesli avla telinin toplam değeri 1.690.138,10 TL'dir.

Her ne kadar satışa konu 1 ve 2 nolu parsel sayılı taşınmazların tapu kaydında Teferuat bilgileri kısmında makine ve teçhizatlar belirtilmiş ise de makine ve teçhizatlar mevcut olmadığı bilirkişi raporundan anlaşılmıştır. Tapu kaydı dışında bilirkişilerce aşağıda

Bilirkişilerce makine ve elektrik donanımlarının yapılan tespitinde:

Makine ve makine teçhizatları;

Bir adet 20 tonluk Sekizli Marka Gezer Köprü (200 metre uzunluk ve 20 metre genişlik çalışma alanı)	36.000,00 TL
Bir adet Climax marka forklift (1,5 ton kaldırma kapasiteli)	15.000,00 TL
Bir adet ZDAZ marka hidrolik pres (1985 model, 2322/85 seri nolu)	200.000,00 TL
Bir adet İone Ferrara marka kalorifer kazanı	13.000,00 TL
Bir adet Jeneratör	6.000,00 TL
İki adet Güç Tahrik makinası	5.000,00 TL
Bir adet Dik İşleme Merkezli Torna (1979 Model, CEONHA marka)	360.000,00 TL
Bir adet MRK Machine Renamis marka pompa	45.000,00 TL
Üç adet Şahmerdan çekici	24.000,00 TL

Trafo Postası ve Elektrik Teçhizatları;

Bir adet 34,5 KV 400 KVA Trafo postası	8.000,00 TL
Bir adet ölçü, dağıtım ve Kompanzasyon panosu	7.000,00 TL

90 metre 3x150/70 mm² NYY kablo 4.500,00 TL olarak tespit edildiği, makine, elektrik ve ekipmanlarının toplam değerlerinin (Makinelerin değer tespitinde keşif tarihi itibarıyla 1 Euro=2.4480 TL olduğu bilirkişilerce baz alınmıştır.) 723.500,00 TL olduğu belirlenmiştir. Buna göre her iki taşınmazların toplam muhammen bedeli 3.287.270,60 TL'dir.

İmar Durumu: İnşaat nizamı Sanayi Alanı, Kat adeti Sanayi Alanı, Bina yüksekliği Hmax: serbest, Bina Derinliği Yönetmelik, Kaks Emsal 0.50, Plan Onay Tarihi 26/10/2011, ön bahçe uzaklığı 5 metre, yan bahçe uzaklığı 5 metre, arka bahçe uzaklığı 5 metre, saçak genişliği 0.50, çatı meyli % 15-33 olup Hendek Belediyesi imar Sahası içerisinde.

Muhammen Bedeli : 3.287.270,60 TL

Adresi : Necatipaşa (Balıklıseyh) Mah.Eski Arpalık Mevkii Balsu Karşısı Hendek/Sakarya

KDV Oranı : %18

1. Satış Günü : 19/11/2013 günü 14:30 - 14:40 arası

2. Satış Günü : 17/12/2013 günü 14:30 - 14:40 arası

Satış Yeri : Adalet Sarayı İcra Müdürlüğü Hendek/Sakarya

Satış şartları:

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmadan 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 ile, alıcı isteğinde (10) gün geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler ihale alıcısı tarafından ödenecek olup satış bedelinden ihale alıcısının bildireceği hesaba ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özelikle 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 zararlarından 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 2011/408 Tİmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

(İİK. m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

(B; 58332-1286) (www.bik.gov.tr)

Resmî İlanlar www.ilan.gov.tr/de