

T.C. İNDESU İCRA DAİRESİ'NDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

1/52 TLMT.

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

TAŞINMAZIN Özellikleri: , 1- İdare Binası: İdare binası birbirine bitişik nizam yapılmış iki bölüm halindedir.

Birinci Bölüm: Fabrika girişinin ön kısmında, iki katlı, çatılı (çatı arası kullanılmaktadır.) Betonarme bir yapıdır. Zemin katında ofis-bürolar, mutfak, lav-wc vardır. Ofis-büroların kaban döşemeleri laminat parke, pencereleri PVC'dir. 1. Katında sekreterlik, Genel Koordinatör ve üst yönetim odaları mevcuttur. Bu bölümün üzerinde olup, ikinci bölümden geçen çatı arası mevcuttur. Çatı arası, tavan ve duvarların ahşap lambri kaplama olup, içerisinde şömine, Amerikan bar masası ve oturma grupları bulunan dinlenme amaçlı kullanılmaktadır.

İkinci Bölüm: Birinci bölüme bitişik, zemin +1. ve 2. Kat olmak üzere 3 katlı bir yapıdır. Hem birinci bölümden hem de batı cephesinden bağımsız iki giriştir. Zemin katında muhasebe ve diğer ofis-bürolar mevcuttur. 1. Katında toplantı odası, kütüphane ve sosyal tesis (misafirhane) mevcuttur. 2. Katın bir bölümünde duş, lavabo, küvetli hamam, sauna mevcut olup, diğer bölümünde ise dinlenme ve yemek amaçlı salonu mevcuttur.

Bu taşınmazın binası birinci ve ikinci bölümde toplam 1146,00 m² kullanım alanı mevcuttur. Yapı mevcut hali ile dikkate alındığında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan 2013 yılı "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"nde 3. Sınıf A grubu yapılardan olup, yaklaşık 22-24 yıllıktır. Yaklaşık yaşı itibarıyla değerlendirme hesabı % 25 yıpranma düşülerek yapılmıştır.

Gözle görülmeye göre; İdare Binası değeri = 1146,00 m² x 490,00.- TL/m² x 0,75 (% 25 yıpranma) = 421.155,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Gaz Tankları İmalathanesi: Betonarme ayaklar üzerine oturtulmuş, çatısı çelik makas sistemli, üzeri atermite çatı örtülüdür. Çelik, kayar kapılı üç girişi mevcuttur. İç ve dış duvarların sıvalı ve boyalı, taban döşemesi beton şap'tır. Yaklaşık 1810,00 m² alana sahiptir. Yapı mevcut hali ile dikkate alındığında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan 2013 yılı "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"nde 2. Sınıf C grubu yapılardan olup, yaklaşık 22-24 yıllıktır. Yaklaşık yaşı itibarıyla değerlendirme hesabı % 25 yıpranma düşülerek yapılmıştır.

Gözle görülmeye göre; Gaz Tankları İmalathanesi değeri = 1810,00 m² x 370,00.- TL/m² x 0,75 (% 25 yıpranma) = 502.275,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Gaz Tankları İmalathane Yanı Depo: Gaz Tankları İmalathanesi güney duvarına bitişik yapılmış, tek katlı çatılı bir yapıdır. Depo olarak kullanılmaktadır. Toplam 81,00 m² alana sahiptir. Bilirkişiler tarafından 20.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Termostat Dairesi: 4.00x3.00 m ebadında, çatılı 1,40 m duvar üzerine demir doğrama ile kapatılmış, yan duvarları ve çatısı atermite kaplı bir yapıdır. Bilirkişiler tarafından 2.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Tranşformatör Dairesi: Tüp imalathanesi yanında 3.00x10.00 m ebadında, tek katlı çatılı bir yapıdır. Bilirkişiler tarafından 5.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Trafo: 4.40x19.70 m ebadında trafo binasıdır. Bilirkişiler tarafından 10.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Sanayi, Kamplı ve Ev Tipi Tüp İmalathanesi: İki bölüm halinde yapılmış, betonarme ayaklar üzerine oturtulmuş, çatısı çelik makas sistemli, üzeri atermite örtülüdür. Sanayi yapısı atölyedir. İçerisinde fırın, boyahane ve tüp test bölümleri mevcuttur. Çelik, kayar kapılı üç girişi mevcuttur. İç ve dış duvarların sıvalı ve boyalı, taban döşemesi beton şap'tır. Yaklaşık 1980,00 m² alana sahiptir. Yapı mevcut hali ile dikkate alındığında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan 2013 yılı "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"nde 2. Sınıf C grubu yapılardan olup, yaklaşık 22-24 yıllıktır. Yaklaşık yaşı itibarıyla değerlendirme hesabı % 25 yıpranma düşülerek yapılmıştır.

Gözle görülmeye göre; Tüp İmalathanesi değeri = 1980,00 m² x 370,00.- TL/m² x 0,75 (% 25 yıpranma) = 549.450,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Tüp Dolum Tesisi: 18.00x32.00 m ebadında, 576,00 m² alanlı, ön yüzü açık diğer yanları kapalı, üzeri çelik makas sistem çatılı ve üzeri atermite çatı kaplı bir yapıdır. Özelliği itibarıyla zemin taban kotu 1.50 m yüksektir. Yapı, mevcut hali ile dikkate alındığında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan 2013 yılı "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"nde 2. Sınıf B grubu yapılardan olup, yaklaşık 22-24 yıllıktır. Yaklaşık yaşı itibarıyla değerlendirme hesabı % 25 yıpranma düşülerek yapılmıştır.

Gözle görülmeye göre; Tüp Dolum Tesisi Binası değeri = 576,00 m² x 320,00.- TL/m² x 0,75 (% 25 yıpranma) = 138.240,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Karşın Gaz Boşaltma İstasyonu: 3.75x4.90 m ebadında, tek katlı, çatısız, iki yüzü açık betonarme yapıdır. Bilirkişiler tarafından 3.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Ev Tüpleri Konveyör Tesisi	12 kg lık	1	Adet	1.500,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Kamping Tüpleri Konveyör Tesisi	2 km lık	1	Adet	600,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Hidrolik Tesiat Pirinç Fittings	Bulunmamaktadır	1	Takım	0,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Elektrik Ana Dağıtım Panosu	-	1	Adet	1.500,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Elektrik Kondansör Panosu	-	1	Adet	1.000,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Ev Tüpleri dolum Baskülü	12 lık, Siboblu	12	Adet	600,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Kamping Tüpleri Dolum Baskülü	2 kg lık	3	Adet	200,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Sanayi Tüpleri Dolum Baskülü	45 lık	1	Adet	1.100,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Konveyör Zinciri	-	270	Mt	6,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Klingder Nd40	-	37	Adet	35,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Konveyör Tahrik Grubu ve Motor Dişli Kutusu Şasesi	-	5	Adet	250,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Konveyör El Makası ve Baskülü Sehpa	Bulunmamaktadır	1	Adet	00,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	Su Püskürtme Springi	-	84	Adet	10,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	1,35 Kw 1400 D/D Avusturya Elin Elektrik Motoru	-	3	Adet	100,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	5 Kw 1400 D/D Avusturya Elin Elektrik Motoru	-	3	Adet	350,00
Tüp Dolum (Tapuya Kayıtlı)	37 Kw, 50Hp, 1500 D/D Polonya Elektrik Exp Elektrik Motoru	-	2	Adet	2.250,00
Meydan	Kantar	60 Tonluk	1	Adet	10.500,00
Meydan	Yangın Söndürücü	Çeşitli	18	Adet	100,00

TOPLAM

495.255,00 TL

2- Arsa Değeri: Satışa konu taşınmazın özellikleri, coğrafi konumu, taşınmazın bulunduğu, bölgedeki iklim koşulları, sel ve erozyon gibi doğal afet riski taşıması, ulaşım sorununun bulunmaması, bu yörede sosyal güvencenin varlığı, taşınmaz yatırımlarının diğer yatırımlara göre emin oluşu ve gelişimi gibi özelliklerin taşınmazın değerini artırdığına inanılmaktadır. Yatırımların değerlendirilmesi için diğer yatırımlara göre emin oluşu ve gelişimi gibi özelliklerin taşınmazın değerini artırdığına inanılmaktadır.

ler tarafından 25.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Stoklama Tankları Betonarme Ayaklar: Tesis içerisinde mevcut 9 adet gaz stoklama tanklarını taşıyan, yüksek dozajlı betonarme ayaklardır. Bilirkişiler tarafından 18.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Betonarme Perde ve Üzeri Tel Kafes Korkuluk: Tesisi ve gaz stoklama bölümünü çevreleyen, 0.50 m. ile 1.20 m yükseklikte, yaklaşık 400,00 m boyunda betonarme perde ve üzeri 1.10 m yüksekliğinde tel kafes korkuluk mevcuttur. Bilirkişiler tarafından 22.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

İstinat Perde Duvarı: 108 ada 1 parsel ile 108 ada 3 parsel sınırında ve tesisin doğu cephesi bir bölümünde ortalama 5.50 m yüksekliğinde yaklaşık 150 m uzunluğunda, çaplanmış yapı ile imal edilmiş istinat duvarı ile tesisin batı sınırında, ortalama 2.00 m yüksekliğinde ve yaklaşık 90.00 m uzunluğunda betonarme yapı ile imal edilmiş ihata duvarı mevcuttur. Bilirkişiler tarafından 28.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Çelik Garaj ve Yanı Gölgelek: 20.00 m boyunda ve 6.20 m eninde çelik konstrüksiyon ve üzeri çatı kaplamalı açık otomobil garajı ve yanında bir duvarla çevrili alan ve köşesinde şömine-barbekü bulunan gölgelek mevcuttur. Bilirkişiler tarafından 5.000,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Kilitli Beton Parke: Tesis girişi - idare binası arası ve açık otomobil garajı tabanlarına döşenmiş yaklaşık 600,00 m² kilitli beton parke mevcuttur. Bilirkişiler tarafından 12.500,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Parsel İçerisinde Mevcut, Muhtelif Cins Meyve Veren-Vermeyen Ağaçlar ve Değeri:

İN CİNSİ	AĞACIN YAŞI	ADEDİ	BİRİM FİYAT (TL)	TUTARI (TL)
A	20-30	10	80,00	800,00
B	25-30	2	70,00	140,00
C	7-8	1	40,00	40,00
D	14-15	1	50,00	50,00
E	14-15	1	40,00	40,00
F	15-20	1	120,00	120,00
G	20-25	1	70,00	70,00
H	20-25	1	100,00	100,00
I	20-25	18	100,00	1.800,00
J	25-30	1	300,00	300,00
AM:		3.460,00.- TL		

İnşaat Ekipman listesi:

İTİ	MAKİNE EKİPMAN ADI	AÇIKLAMA	MIKTAR	BİRİM	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM FİYAT (TL)
İnşaat	Hava Tankı	10 Tonluk	1	Adet	2.500,00	2.500,00
İnşaat	Jeneratör	Jm159,250K w Çukurova Marka Jm 159	1	Adet	35.000,00	35.000,00
İnşaat	Kompresör	2000 Model Atlas Capco/ Hk/28 /Ga55c	1	Adet	35.000,00	35.000,00
İnşaat	Tüp Dolum Kantarı	2'lik (+1 Adet Tapuda Var)	5	Adet	600,00	3.000,00
İnşaat	Tüp Dolum Kantarı	12'lik, vanalı (+15 Adet Tapuda Var)	5	Adet	600,00	3.000,00
İnşaat	Shrink Makinesi	-	1	Adet	1.250,00	1.250,00
İnşaat	Hava Tankı	3m3	1	Adet	1.100,00	1.100,00
İnşaat	Boya Kabini	Otomatik	3	Adet	1.700,00	1.700,00
İnşaat	Boya Kabini	Elle	1	Adet	700,00	700,00
İnşaat	Tüp dolum Kantarı	24 lük	1	Adet	800,00	800,00
İnşaat	Stoklama Tankı	215m3,1991 Model, Loyd Yok	5	Adet	50.000,00	50.000,00
İnşaat	Stoklama Tankı	115m3,1989 Model, Loyd Belgesiz (+3 Adet Tapuda Var)	2	Adet	30.000,00	60.000,00
İnşaat	Kompresör	Gaz Boşaltıcı, 3 Yönlü	1	Adet	1.650,00	1.650,00

Kayıtlı Şerhler

: Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 1. Derecede 4.000.000,00 TL lik faizsiz ipotek ve Deniz Bank A.Ş. lehine 2. Derece 5.000.000,00 TL bedelli % 60 faizli ipotek mevcuttur.

1. Satış Günü : 07/01/2014 günü 11:00 -11:10 arası

2. Satış Günü : 07/02/2014 günü 11:00 -11:10 arası

Satış Yeri : İNCESU ADLİYESİ YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ ODASI

2 NO'LU TAŞINMAZIN Özellikleri: Bu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu taşınmaz konumu itibarıyla Kayseri-Niğde Karayolu 150 m. mesafede olup, bu taşınmaza ulaşım 108 ada 1 parsel sayılı taşınmazdan geçerek sağlanmaktadır. Taşınmazın niteliği "Ham Toprak" olarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz tapu kaydında 7.140,87 m² yüzölçümündedir. Taşınmaz tınlı-kıllı ve kireçli toprak yapısına sahip olup, taşınmaz ortalama % 35-40 oranında su geçirir. Taşınmaz yapısı itibarıyla tarım arazisi niteliğinde değildir. Taşınmaz üzerinde 4x5 mt mesafede dikili bulunan tabanaltı ağaçları ve 200 adet ağaçlar dikilmiştir. Taşınmaz sulanmaz nitelikte arazi özelliği göstermektedir. Taşınmaz eğim durumu ile birlikte değerlendirildiğinde taşınmazın ekonomik değeri düşüktür. Taşınmaz üzerinde çam ağaçları mevcuttur. Taşınmazın eğim durumu ve taşınmaza kadastro yolu ile ulaşımın olmaması taşınmazın olumsuz etkilemektedir, ancak bu yörede sosyal güvencenin varlığı, taşınmaz yatırımlarının diğer yatırımlara göre emin oluşu ve gelişmişlik durumu ölçüklü nazım imar planı sınırından içerisindedir gelişme alanı olarak planlı olması gibi nedenler taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Satışa konu 7.140,87 m² olup, bilirkişilerce 7.140,87 m²x45,00 TL/m²= 321.339,15.- TL kıymet takdir edilmiştir. Ayrıca satışa konu taşınmaz üzerinde 357 adet çam ağacı bulunmakta olup, bilirkişilerce çam ağaçlarına 357x80,00.- TL = 28.560,00.- TL kıymet takdir edilmiştir.

Adresi : Kayseri İli, İncesu İlçesi, Saraycık Mah. Boğazköprü Mevkii 108 ada 3 Parsel

Yüzölçümü : 7.140,87 m²

İmar Durumu : İncesu Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 24.04.2013 Tarih ve 0755 Sayılı yazısında; satışa konu taşınmazın 108 ada, 3 parselde yer alan taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları dışında olduğu, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde Gelişme Alanı olarak planlı olduğu belirtilmiştir.

Kıymeti : 349.899,15 TL

KDV Oranı : % 18

Kayıtlı Şerhler : Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 1. Derecede 4.000.000,00 TL lik faizsiz ipotek mevcuttur.

1. Satış Günü : 07/01/2014 günü 11:15 -11:25 arası

2. Satış Günü : 07/02/2014 günü 11:15 -11:25 arası

Satış Yeri : İNCESU ADLİYESİ YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ ODASI

Satış şartları:

1 - ihale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr den elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer % 50'sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış bedeli geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırmadan 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 zorunludur. Aksi takdirde para iledir. Alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya arttırılır. Tebliğ taşınmazın ayından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeleriyle birlikte dairemize bildirmeleri zorunludur; 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 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 olunabilir veya 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 münderecatım kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/52 Tımlık Sayılı Kanunla numaralı müdürlüğümüze başvuruların ilan olunur.

(İ.L.K.m 127 Tebliğat yapılamayan ilgililere işbu gazete ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan olunur.)