TAPU KAYDI: Adana İli, Seyhan İlçesi, Şakirpaşa Mahallesi, Karaembiya Mevkii, 941 ada, 86 parsel sayılı 39.229,00 m2 yüzölçümlü İplik Dokuma Fabrikası ve Arsa vasıflı taşınmaz

İMAR DURUMU : Seyhan Belediyesinin 14.05.2012 tarih ve 3056 sayılı yazısı ekinde yer alan imar çapına göre Şakirpaşa Mahallesi, 941 ada, 86 parsel imar planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı-KSA-MaxTAKS=0.70, E=2.40, Hmax=30.50” olarak ayrılan alan içerisindedir. ÖZELLİKLERİ: Taşınmaz, Adana-Mersin Karayolu üzerinde, havaalanı kavşağını geçince sağ tarafta olduğu görülmüştür. Arsanın yüzölçümü 39:229,00 m2.dir. Adana-Mersin yoluna 118,50 mt. kadar cephesi bulunurken, kuzey taraftaki yola cephesi 193,00 m ve kuzey doğudaki yola 140,00 mt kadar cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın değerinin tespiti amacıyla mahkemece yapılan keşif sırasında; İdare Binası, Danışma ve sendika binası. Bekçi kulübesi, Ön ve güneydeki çevre duvarları, idare binası önü ve yanında giriş mahallinde saha betonu bulunduğu, arsanın diğer kısımlarının düzeltilmiş ve hiçbir fabrikasal yapının kalmadığı saptanmıştır. I

1. İDARE BİNASI: Bodrum, zemin 1 .normal kat ve teras kattan oluşmaktadır. Betonarme tarzda yapılmış olarak zemin katta birçok odadan 1 oluşmaktadır. Üst katta çeşitli müdür odaları bulunmaktadır. Binanın iç duvar yüzeyleri kısmen lambri ve saten boyalı oda zeminleri mermer, I granit karo, laminant kaplıdır. Pencereler pvc den oluşup, tavanlar kısmen spot aydınlatmalı, ıslak hacimler fayans kaplıdır. Binanın oturum I atanı 546,00 m2 olup teras kat alanı 102,00 m2’dir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yaklaşık m2 maliyet fiyatları ile 2011 yılı için yapının keşif I tarihindeki durumu ve özellikleri dikkate alındığında 3.Sınıf (B) grubu yapı olarak değerlendirilecektir. Yapının mevcut hali ve yapım yılı dikkate I alınıp yıpranma payı %20 olarak hesap edilmiştir. İdare Binasının değeri keşif tarihi itibariyle ; (3 kat X 546,00m2) + 102m2 X 565,00-TL/ I m2 X %80 = 786.480,00- TL’dir. I
2. DANIŞMA VE SENDİKA BİNASI : Tek katlı betonarme tarzda, içi dışı sıvalı boyalı ahşap, kapı pencereli, zemin karolu yapı 64,00 m2 1 alanlıdır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yaklaşık m2 maliyet fiyatları ile 2011 yılı için yapının keşif tarihindeki durumu ve özellikleri dikkate I alındığında 2,Sınıf (B) grubu yapı olarak değerlendirilecektir. Yapının mevcut hali ve yapım yılı dikkate alınıp yıpranma payı %25 olarak hesap I edilmiştir. Danışma ve Sendika Binasının değeri keşif tarihi itibariyle; 64,00 m2 X 297,00-TL/m2 X %75 - 14.256,00-TL’dir. I
3. BEKÇİ BİNASIFabrika girişindeki yapı tek katlı ve betonarme tarzda yapılmış olup içi dışı sıvalı ve ahşap kapı pencerelidir. Zemin karo kaplıdır. 8,50 m2 + 17,00 m2 = 25,50 m2 alanlıdır. Bayındırlık vfe İskan Bakanlığı yaklaşık m2 maliyet fiyatları ile 2011 yılı için yapının I keşif tarihindeki durumu ve özellikleri dikkate alındığında 3.Sınıf (A) grubu yapı olarak değerlendirilecektir. Yapının mevcut hali ve yapım yılı i dikkate alınıp yıpranma payı %25 alınacaktır. Bekçi Kulübesinin değeri: 25,50 m2 X 295,00-TL/m2 X %75 = 5.642,00-TL’dir. I
4. SAHA BETONU VE ÇEVRE DUVARLARI: Giriş mahalli ve idare binasının çevresinde beton alan bulunmaktadır. Ayrıca parselin çevresinde I basit yapılı duvar bulunmaktadır. Saha beton alanı 3.000,00 m2, Bahçe duvarı (arka ve ön cephedeki kısımlar) 403 m2’dir. Saha Betonunun I değeri; 3.000,00 m2 X 80,00 TL/m2 X %60 = 144.000,00-TL’dir. Bâhçe Duvarının değeri; 403,00 m X 2,50 m X 80,00 TL/m2 X %60 I = 48.360,00-TL'dir.

 Yapıların Toplam Değeri; 786.480,00 TL+14.256,00 TL+5.642,00 TL+144.000,00 TL+48.360,00 TL=998.738,00 TL’dir. I ARSA DEĞERLENDİRMESİ : Taşınmaz şehir içinde Adana-Mersin karayolu üzerinde havaalanı kavşağını geçtikten sonra bulunmaktadır. I Etrafında çok sayıda küçük esnaf bulunmakta, güney karşısında havaalanı bulunmaktadır. Caddeye bakan güney cephesi dar alanlı iken kuzey I cephesi Vefa Caddesine bakan kısmı çok geniş durumdadır. Değer belirlenirken emsal incelemeleri yapılmıştır. Taşınmaz alanının büyük olması I ve ön cephesinin 120 m kadarsa da arka cephesinin çok geniş olması, bu büyüklükte bir yerin bulunmasının zor olması, arsa fiyatlarındaki artış ve henüz kadastro parseli olduğu dikkate alındığında serbest piyasa rayiçlerine göre m2 ederinin 650,00 TL'dir. Arsanın Değeri; 39.229,00 TL X 650 TL/m2 = 25.498.850,00 TL’dir. Taşınmazın toplam değeri; Yapıların Değeri + Arsa Değeri = 998.730,00 TL + 25.498.850,00 TL = 26.497.588,00 TL'dir.

Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler;

İrtifak : 14 parsel no'lu gayrimenkulun bu parselin garp kenarından 2 metre genişliğindeki yerden geçme hakkı vardır.

İrtifak: 14 parselin garp kenarından 2 metrelik yerden geçme hakkı vardır.

Beyan : Zuhur eden 2657 m2 fazlalık hâzineye aittir. â

Beyan : 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesine göre belirtme. Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.

MUHAMMEN KIYMETİ: 26.497.588,OO-TL’dir. (Taşınmazın değeri Adana 5.İcra Hukuk Mahkemesi'nin 30.06.2011 tarih, 2011/322 E.ve

2011/578 K.sayılı ilamı ile belirlenmiş olup tapu kaydı üzerindeki mükellefiyetlerle birlikte satılacaktır.)

SATIŞ ŞARTLARI:

1. Satış Adana (yeni) Adliye Binasının 5.katındaki 408 no’lu odada 26/02/2013 günü 11.30 -11.45 saatleri arasında açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada, tahmm edilen değerin % 60'ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacaklar, toplamını ve satrş giderlerini geçmek şart, ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazşa en çok artıratım taahhüdü saklı kalmak şartıyla 08/03/2013 günü Adana (yeni) Adliye Binasının 5.katıdaki 408 no’lu odada -11.30-11.45 saatleri arasında ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da tahmin edilen bedelin % 40'ım ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan diğer alacaklılar varsa alacakları toplamını ve ayrıca satış ve paylaştırma masraflarını geçmek şartıyla en çok artırana ihale olunur.
2. Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 20”si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lâzımdır. Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Tellaliye resmi, 1/2 tapu satım harcı satış bedelinden ödenir. İhale pulu, yasal oranda KDV (edinme tarihi 07.10.1972), 1/2 tapu alım masrafları alıcıya aittir. Taşınmazın aynından kaynaklanan birikmiş 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. 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, ilân 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 2011/1502 E.sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilân olunum 24.12.2012

(İc.lf.K. 126) (\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir. Yönetmelik örnek No.- 27

B.82936 [www.bik.gov.tr](http://www.bik.gov.tr)