

Özellikleri:

TAŞINMAZIN TAPU KAYDI: İzmir ili, Balçova İlçesi, İnciraltı Mah., Havuzbaşı Mevkii, 3 cilt, 287 sayfada kayıtlı 2270 ada, 12 parseldeki 6.093,00 m² yüzölçümlü bostan tarlası niteliğindeki taşınmazın 1/2 hisssesi satışa çıkartılmış olup borçlu hisssesi 3.046,50m² olup bu hisse satışa çıkartılmıştır. Taşınmazın beyanlar hanesinde Balçova Belediyesi adına Muvafakat İnşaat Şerhi 19/04/1996-1093 ile 26/11/1993-9895 bulunmakta olup bu şerhlerle birlikte satışa çıkartılmıştır.

İMAR DURUMU: Balçova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/03/2013 gün ve 3125 sayılı yazısında " Taşınmaz 30/06/2007 tarih ve 26568 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları kesimi içinde yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığının bölgenin koruma ilkeleri çerçevesinde hazırlanan 1/25000 Çevre Düzeni Plan Revizyonu ve ilavesi 11/06/2012 tarih ve 134/04 sayılı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu kararı ile uygun görülerek, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. Maddesi uyarınca onanmıştır. 1/25000 ölçekli İmar Planında taşınmazın bulunduğu bölge Turizm Tesis alanları içinde yer almaktadır. Bu alanlar içinde turizm tesisi ile birlikte bu kullanımlara hizmet edebilecek sağlık, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, spor, idari vb. kullanımlar yer alabilir. Termal Konaklama Tesisleri bünyesinde Kür Merkezi düzenlenmesi esastır. **TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE E=0,60, HMAX=7,50M (2 KAT) MİN İFRAZ 10.000M², MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000M² DİR. PLAN NOTLARININ UYGULANABİLMESİ İÇİN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE İMAR UYGULAMASININ YAPILMIŞ OLMASI VE TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI YAPIMINDA YETKİLİ KURULUŞ OLAN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKTİĞİ" belirtilmiştir.**

ADRESİ: Korutürk Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi, No:285 Balçova/İzmir

ÖZELLİKLERİ:

Balçova İlçesi, Korutürk Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi, No:285 adresine isabet eden taşınmaz 9 Eylül Üniversitesi karşısında olup üzerinde eczane, medikal, otel, düğün salonu vb iş yerleri bulunmaktadır.

1 Numaralı Taşınmaz (Spil Eczanesi); 225 m² alanlı bina tek katlı yığma tuğla duvarlı, sıvalı ve boyalı, çatısı çelik çatı, çatı örtüsü trapezoidal alüminyum, tabanları seramik kaplı tavanı alçıpan asmadır. İçinde Mutfak ve WC mevcuttur.

2 Numaralı Taşınmaz (9 Eylül Medikal); 77,50 m² alanlı, tek katlı yığma tuğla duvarlı, ön cepheyi giydirmeye, iç duvarları sıvalı ve boyalı, çatısı çelik çatı, çatı örtüsü trapezoidal alüminyum, tabanları seramik kaplı tavanı alçıpan asmadır. İçinde Mutfak ve WC mevcuttur.

3 Numaralı Taşınmaz (Eczane Aile); 77,50 m² alanlı tek katlı yığma tuğla duvarlı, ön cepheyi giydirmeye, iç duvarları sıvalı ve boyalı, çatısı çelik çatı, çatı örtüsü trapezoidal alüminyum, tabanları seramik kaplı tavanı alçıpan asmadır. İçinde Mutfak ve WC mevcuttur.

4 Numaralı Taşınmaz (9 Eylül Otel); zemin+1 katlı olan binanın 1. Katı natamam vaziyette olup betonarme imalatı bitirilmiş yalnız dış cephe duvarları yapılmış, pencere duvarları monte edilmiş dış cephesinin tamamı cam giydirmelidir. Zemin katta 31 adet banyolu otel yatak odası, lobi ve kahvaltı salonu mevcut olup tabanları beton üzeri hali kaplı olan otel 1540 m² alanlıdır.

5 Numaralı Taşınmaz (Vita Medikal); 75 m² alanlı tek katlı yığma tuğla duvarlı, cam/camekanlı alüminyum doğrama, iç duvarları sıvalı ve boyalı, çatısı çelik çatı, çatı örtüsü oluklu saç kaplı, tabanları laminant parke kaplı tavanı alçıpan asmadır. İçinde WC mevcuttur.

6 Numaralı Taşınmaz (Boş İşyeri); 64m² alanlı tek katlı yığma tuğla duvarlı, cam/camekanlı alüminyum doğrama, iç duvarları sıvalı ve boyalı, çatısı çelik çatı, çatı örtüsü oluklu saç kaplı, tabanları seramik kaplı tavanı alçıpan asmadır. İçinde Mutfak ve WC mevcuttur.

7 Numaralı Taşınmaz (Murat Medikal); 85 m² alanlı tek katlı betonarme binanın dip cephesi seramik kaplı, cam/camekanlı alüminyum doğrama, iç duvarları sıvalı ve boyalı, teras çatılı, tabanları seramik kaplı tavanı alçıpan asmadır, içinde WC mevcuttur.

8 Numaralı Taşınmaz (Özel Açık Radyoloji Laboratuvarı); 257m² alanlı tek katlı betonarme binanın dış cephesi seramik kaplı, cam/camekanlı alüminyum doğrama, iç duvarları sıvalı ve boyalı, teras çatılı, tabanları seramik kaplı tavanı alçıpan asmadır, içinde WC mevcuttur.

9 Numaralı Taşınmaz (Kır bahçesi düğün Salonu); 1210 m² bahçe + 110m² tek katlı yığma, çatısı oluklu saç kaplı tabanları seramik, 2 oda. 1 depo, mutfak bölümlerinden oluşan yönetim binası ile büfe kısmı ile WClerin olduğu bölüm mevcuttur.

Mahkemenin kıymet takdiri raporunda ayrıca "Taşınmazın üzerinde bulunan binaların aidiyetiyle ilgili tapuda bir şerh olmamakta birlikte dosyaya sonradan ibraz edilmiş faturaların incelenmesi sonucunda binaların kime ait olduğu ile ilgili bir belgeye rastlanmamış ve sunulan bu belgelerin delil niteliği taşımadığı kanaatine varılmıştır. Yargıtay içtihatları gereğince de tapu kaydında herhangi bir şerh bulunmadığı sürece taşınmaz üzerindeki tüm bina ve muhdesatların tüm hissedarlara hisseleri oranında dağıtılması gerekeceği ilkesinden yola çıkılarak değerlendirmeye yapıldığı" bildirilmiştir.

Taşınmazın Zemin Özellikleri/Değerlemesi: Mithatpaşa Caddesine cepheli, 9 Eylül Üniversitesi Hastanesi karşısında yer alan taşınmazın

serbest piyasada ulaşılabilir değeri tahmini olarak 2.000,00TL/m² değer taşıyabileceği kanısı ile yapılmıştır.

Arsa Değeri; 6.093,00m² x 2.000,00TL/m² = 12.186.000,00TL

Taşınmazdaki Bina Özellikleri/Değerlemesi:

1 Numaralı Taşınmaz (Spil Eczanesi); 225 m² x 320 TL/m² x 0,80 = 57.600,00TL
2 Numaralı Taşınmaz (9 Eylül Medikal); 77,50 m² x 320TL/m² x 0,75 = 18.600,00TL
3 Numaralı Taşınmaz (Eczane Aile); 77,50m² x 320TL/m² x 0,75 = 18.600,00TL
4 Numaralı Taşınmaz (9 Eylül Otel); zemin kat; 1540m² x 650TL/m² x 0,80 = 800.800,00TL

1. Kat; 1540 m² x 650TL/m² x0,50 = 500.500,00
Zemin kat+1. Kat toplam =1.301.300,00TL

5 Numaralı Taşınmaz (Vita Medikal); 75 m² x 320TL/m² x 0,75 = 18.000,00TL

6 Numaralı Taşınmaz (Boş İşyeri); 64m² x 320TL/m² x 0,75 = 15.360,00TL

7 Numaralı Taşınmaz (Murat Medikal); 85m² x 320TL/m² x 0,75 =20.400,00TL

8 Numaralı Taşınmaz (Özel Açık Radyoloji Laboratuvarı); 257m²x320TL/m² x 0,75 = 61.680,00TL

9 Numaralı Taşınmaz (Kır bahçesi düğün Salonu); 110m² x320TL/m² x 0,70 =24.640,00TL

BİNA TOPLAM DEĞERİ = 1.536.180,00TL

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (ARSA + BİNA); 12.186.000,00TL + 1.536.450,00TL = 13.722.180,00TL' si değerinde olup;

Borçlu hissesine isabet eden pay 1/2 olduğu için; 13.722.180,00TL X 1/2 = 6.861.090,00TL'dir.

MUHAMMEN BEDELİ: Satışa konu taşınmazın borçlu hissesine isabet eden 1/2 değeri İzmir 4. icra Hukuk Mahkemesi' nin 17/02/2014 tarih, 2013/382 E.-2014/93 K. Sayılı ilamı ile kesin olarak belirlenmiş olup, taşınmaz 6.861.090,00 TL üzerinden satışa çıkartılmıştır.

KDV Oranı : %18

1. Satış Günü : 17/09/2014 günü 14:20 - 14:30 arası

2. Satış Günü : 14/10/2014 günü 14:20 - 14:30 arası

Satış Yeri : İZMİR(BAYRAKLI)ADLİYESİ D-3 BLOK ZEMİN

KAT 24 NOLU MÜZAYEDE SALONU

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmının 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 artırıran ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâtiye resmi, 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 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 icra ve iflas 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- İşbu satış ilanı taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerin ve tapuda kayıtlı diğer hissedarlar **Yelda Demir ve Feriha Gülyeryüzü** içinde tapuda adresinin kayıtlı olmaması halinde , varsa adres kayıt sistemindeki adresleri ve varsa tapudaki adreslerine tebliğat adresleri olarak kabul edilerek normal yollardan tebliğat yapılamaması halinde İİK.md.127 gereğince iş bu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan tebliğ olunur.

6- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

7- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenleri 2012/7528 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurularla ilan olunur. (İİK m. 126)

(*) İlgililer tabirine irifak hakkı sahipleri de dahildir.

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