

T.C. AKSARAY 1. ICRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2014/2690 ESAS

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

Taşınmazın Özellikleri : Değer Tespitine konu taşınmaz Aksaray İl Merkez Aratol Kasabası 156 ada 11 parsel üzerinde inşa edilmiş olan Gököğözer Dinlenme Tesisi Olarak anılan yerdir. Parsel Üzerine ,Turistik konaklama tesisi, marketler ,süt ürünleri imalathanesi petrol istasyonu, idare binası ,cami idare binası depo jeneratör, saha betonu ve çevre düzenlemesi, tel çit ve taş ihata duvar diğer eklentileri ile bahçesinde muhtelif ağaçlar olan bir konaklama tesisidir. Tesisin kapalı olduğu ve uzun süre kullanılmadığı görülmüştür. Tesisin giriş kapılar zincirlerle asma kilitle kapatılmıştır. İçerisinde yapılan incelemede her taraf toz içinde olduğu ve bazı alet edatlarla makineler bir kısmının paslanmış olduğu görülmüştür. Akaryakıt tesisinin olduğu kesminde aynı konumda olduğu görülmüştür. Değer tespitine konu taşınmazın toplam alanının 32.489,80 m² olup taşınmazın üzerinde, turistik konaklama tesisi marketler, süt ürünleri imalathanesi, petrol istasyonu, idare binası, cami idare binası ,depo, jeneratör, saha betonu ve çevre düzenlemesi tel çit ve taş ihata duvar diğer eklentileri ile bahçesinde muhtelif ağaçların olduğu görülmüştür.

A) Arsa Değeri : Aksaray - Adana E 90 karayolu üzerindedir. Aksaray İl Merkezine yaklaşık olarak 7 km, otopara yaklaşık olarak 2 km mesafededir. Tesisin yakın çevresinde tarlalar, akaryakıt istasyonları, beton santrali ve Mercedes bakım santrali bulunmaktadır. Bölge, Aratol, belediyesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Organize Sanayi bölgesine yaklaşık olarak 6 km'dir. Trapez biçiminde bir geometrik yapıya sahiptir. Yola cephesinin uzunluğu yaklaşık olarak 150 metredir. Etraf sınırlarının bir bölümünde tel çit vardır. Tesis yaklaşık olarak 11 yıllıktır.

Ulaşımın kolay olması , karayoluna cepheli olması, tesisin birçok fonksiyonları içeren faaliyetleri bünyesinde bulundurması, parselin büyüklüğü Türkiye'nin her yerinde bilinen turizm belgesi turistik tesis olması gibi özellikleri nedeniyle kıymetlidir. Arsa bedeli tespiti için taşınmaz bulunduğu bölgede yakın dönemde pazan bulunan emsaller ,konum büyüklük görülebilirlik ,fiziksel özellik ve atı yapı imkanları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Bu tespitlerden hareketle değerlendirilmeye konu olan tesis arsasının konumu, fiziksel özellikleri, imar durumu ve üzerindeki tesis yapılarının durumu ve üzerindeki tesis yapılarının durumu dikkate alınarak m² değeri için 300 TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre arsanın değeri : 32.489,80m² X300,00 TL/ m²=9.746.940,00 TL dir.

b) Tesisin içerisinde bulunan yapılar

1- Dinlenme Tesisi ve Eklentileri:

Betonarme-karkas ve aykırı nizamı olarak yapılmıştır. Bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Bodrum katta kalorifer dairesi depoları, işçi soyunma odaları ve çeşitli yiyecek imalathaneleri bulunmaktadır.

a) Zemin Kat:

Restoran bölümü: Zemini seramik ile kaplı duvarları ahşap kaplama ve tavani alüminyum asma tavadır. **Mutfak bölümü:** Zemini dökmeye mozaik, duvarlarının bir kısmı plastik boyalı bir kısmı da fayans ile kaplıdır. Tavani da plastik boyalıdır.

Fast Food bölümü : Zemini ve duvarları mermer ile kaplı olup tavani da alüminyum asma tavadır.

Hediyelik Eşya bölümü : Zemini seramik ile kaplı duvarları plastik boyalı ve aynı tavani da taş yüzü asma tavadır.

Kafeterya bölümü : Zemini mermer ile kaplı duvarları ahşap kaplama ve tavani da alüminyum asma tavadır. **WCler(Bay ve bayan) bölümü:** Zemini seramik ile kaplı duvarları fayans ve tavani da alüminyum asma tavadır.

Berber bölümü: Zemini mermer ile kaplı duvarları ahşap kaplama ve tavani da alüminyum asma tavadır. **WC ler(bay ve bayan) bölümü:** Kadın ve erkek WC olmak üzere iki adetdir. Zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Erkek bölümünde pisuar vardır.

Bodrum Katta;

Tatlı Salonu : Zemini dökmeye mozaik, duvarlarının bir kısmı plastik boyalı bir kısmı da fayans ile kaplıdır. Tavani da plastik boyalıdır.

Kiler: Zemini dökmeye mozaik , duvarlarının bir kısmı plastik boyalı bir kısmı da fayans ile kaplıdır. Tavani da plastik boyalıdır.

Soğuk Hava deposu Zemini dökmeye mozaik , duvarlarının bir kısmı plastik boyalı bir kısmı da fayans ile kaplıdır. Tavani da plastik boyalıdır.

Süt Ürünleri imalathanesi: Zemini seramik, duvarlarının bir kısmı plastik boyalı bir kısmı da fayans da kaplıdır. Tavani da plastik boyalıdır.

Terzihane: Zemini dökmeye mozaik, duvarlarının bir kısmı plastik boyalı bir kısmı da fayans ile kaplıdır. Tavani da plastik boyalıdır.

Depo ve kazan dairesi: Zemini şap beton, duvarlarının ve tavani kireç boyalıdır.

Toplam alanı : 3546,62 m² olup Yapım tekniği ve gösterdiği özellik nedeniyle 3. sınıf B yapı konumundadır.

2- Cami : Betonarme olarak inşa edilmiştir. zemini halı ile döşenmiş olup, duvarları ve tavani plastik boyalıdır. İki katlıdır. Alt kat bodrum katı olup işçi yatakhanesi olarak kullanılmaktadır. Üst kat cami olarak kullanılmaktadır. Üst kat iki bölüm halinde olup üst kısmı kadınlara için ayrılmıştır. Yandan verilen merdiven ile ulaşılmaktadır.

Yapım tekniği ve gösterdiği özellik nedeniyle 3. sınıf A yapı konumundadır.

3- İdare Binası : İnşaat Nizamı : Aykırı nizam

Kat Adedi : 2 Kullanım Alanı : 171.94 m²

Vitrin ve Pencere doğramaları : Alüminyum Çatı Tipi : Teras tipi

Kapı Doğramaları : Dış kapılar alüminyum, iç kapılar amerikan panel kapıdır.

Dış cephe : Alüminyum giydirmeye cephe

Binanın zemin katında pompacı odası, depo, wcler(bay-bayan) ve market, normal katta yönetici odası ve muhasebe bölümlerinden oluşmaktadır. Pompacı odasının zemini seramik ile kaplı duvarları plastik boyalı ve tavani da alüminyum asma tavadır. Market ve depo bölümlerinin zemini seramik ile kaplı , duvarları plastik boyalı, ve tavani da alüminyum asma tavadır. Wc lerin zemini seramik ile döşeli olup , duvarları fayans, tavani da alüminyum asma tavadır. WC bölümlerinin her ikisinin içerisinde hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Yönetici odasının zemini laminant parke ile döşenmiş duvarları plastik boyalı tavani da bazı bölümlerinin ışıklı asma tavan ve p lastik boyalıdır. Muhasebe bölümünün zemini laminant parke ile döşeli olup, duvarları plastik boyalı , tavani da asma tavan olup plastik boyalıdır.

Yapım tekniği ve gösterdiği özellik nedeniyle 3. sınıf B yapı konumundadır.

4 KANOLI : İstasyon binasının ön kısmında yer almaktadır. Çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Üzeri galvanizli sac kaplıdır. İz düşüm alanı yaklaşık olarak 450 m² dir. Zemini beton ile kaplatılmıştır.

5- HAYVAN BARINAKLARI: İki adet yapıdan oluşmaktadır. Arsanın arka kısmındadır. Yapım tekniği ve gösterdiği özellik nedeniyle 2. sınıf B yapı konumundadır. Alanı 130,00 m² dir.

6- Depo Tesisin arka kısmında yer almaktadır. Toplam alanı 70,00 m² dir. Yapım tekniği ve gösterdiği özellik nedeniyle 2. sınıf B yapı konumundadır. Alanı 130,00 m² dir

7- Jeneratör Odası: Betonarme olarak yapılmıştır. Toplam alanı 17,50 m² dir. Yapım tekniği ve gösterdiği özellik nedeniyle 3. sınıf A yapı konumundadır.

8- Saha betonu ve çevre düzenlenmesi: Tesisin ve akaryakıt istasyonu ile yol arasına yapılmıştır. Grebeton olarak yapılmıştır. Yan taraflarına bordür döşenmiştir. Yol tarafına bordür. Ve süslü şaolinan yapılmıştır. Toplam yapılan alan 7155,20 m² dir.

9- Tel Çit : Arsanın çevresi tel çit ile çevrilmiştir.

Toplam tel çit alanı 518,00 m² dir.

10- İhata Duvarı : Tesisin yapıldığı kısmın altına toprak dolgu yapılmıştır. Toprak dolgunun yan arsa sınırlarına ihata duvarı yapılmıştır. Toplam ihata duvarı alanı: 165,00 m³ tür.

YAPILARIN DEĞERİ

1-1 adet dinlenme tesisi ve eklentileri Değeri: 1.613.257,10 TL

2-1 adet cami	Değeri :123.582,80 TL
3-1 adet idare binası	Değeri :89.408,80 TL
4-1 adet kanopi	Değeri :90.000,00 TL
5-1 adet hayvan bannağı	Değeri :34.125,00 TL
6-1 adet Depo	Değeri :14.700,00 TL
7-1 Adet Jeneratör odası	Değeri :7.700,00 TL
8-1 Adet Saha betonu	Değeri :400.691,20 TL
9-1 Adet Tel Çit	Değeri :24.864,00 TL
10-1 adet İhata duvarı	Değeri :19.800,00 TL

Toplam Değeri :2.418.128,90 TL

Arsanın toplam Değeri :9.746.940,00 TL
Binaların toplam Değeri :2.418.128,90 TL
TOPLAM DEĞERLERİ :12.165.068,90 TL

C- Değer Tespitine konu taşınmazın üzerinde bulunan ağaçların değeri:

1- Meyvesiz ağaçların Değeri:

11 adet Cam ağacı	Değeri :1.322,75 TL
157 adet Ligust	Değeri :9.655,50 TL
852 adet Mazı	Değeri :52.398,00 TL
8 adet Ardic	Değeri :962,00 TL
262 adet Y. Akasya	Değeri :30.195,50 TL
42 adet Berberis	Değeri :171,00 TL
42 Adet İğde	Değeri :2.709,00 TL
6 Adet Dut	Değeri :561,00 TL
5 Adet Söğüt	Değeri :312,50 TL

olmak üzere toplam 1.347 ağaç bulunmaktadır olup Değer tespitine konu taşınmaz parselde bulunan meyvesiz ağaçların değeri 98.287,25 TL dir.

2- Meyveli ağaçların Toplam Değeri:

7 adet kayısı	Değeri :832,65 TL
6 Adet erik	Değeri :847,80 TL
3 adet elma	Değeri :635,85 TL
1 adet Vişne	Değeri :59,48 TL

Değer tespitine konu taşınmaz parselde bulunan meyve ağaçlarının değeri 1.543,13 TL dir.

Değer tespitine konu taşınmaz parselde bulunan tüm ağaçlarının değeri 99.830,38 TL dir.

d-) Değer Tespitine konu taşınmaz üzerinde bulunan çim alanlarının Bayındırık birim fiyatları esas alınarak değerlerini hesaplanması:

Çimlendirmenin 100 m² nin maliyeti 2410,00TL/m² dir. Buna göre çimlendirmenin m² yapım maliyeti 24.10 TL olmak üzere tespitine konu taşınmazda çimlendirilen alan miktar 600 m² olduğuna göre; 600,00 m² X24,10 TL =14.460,00 TL dir.

Çimlendirilen alanın çimlendirme yapım bedeli 14.460,00 TL dir

e) Değer Tespitine konu taşınmaz üzerinde bulunan makine aksamalarının değeri :

Değer tespitine konu taşınmaz üzerinde bulunan makine aksamaları başlangıç bedelinin üzerinden amortisman kayıpları ile birlikte ele alınıp rayic bedeli(TL) çıkarılmıştır. 2010'dan sonra tesisin kapatılması ile makineler kullanılmadığı için makinelerde yıpranmalar oluşturduğu için amortisman kaybı hesaplanmıştır.

Makinelerin Değeri:

1-2 adet Tek tabancalı meksan marka motorin pompası	Değeri :4.090,00 TL
2-6 adet sekiz tabancalı meksan marka motorin pompası	Değeri :20.400,00 TL
3-8 Adet profilo marka akaryakıt satış yazarkasası ve standı	Değeri :16.660,00 TL
4-1 Adet LPG pompası (Çift tabancalı)	Değeri :3.400,00 TL
5- Mutfak kısmında özütleme bulaşık makinası inoksan FKG20 finn 2 adet tatlı pisime finni 1 adet sanayi tipi buzdolabı soğuk hava deposu	Değeri :93.500,00 TL
6- Süt işleme kısmında 1000 lt/h kapasiteli süt pişirme ünitesi peynir başlama tankı peynir teknesi yağ ayırma makinesi , Vakumlu Yağ paketeleme makinesi HDR 32 tipli 320 kg/h kapasiteli Erensan Buhar kazanı ve avadanlıklar	Değeri :204.000,00 TL
7- Preabrik öğük hava deposu sabit oda tipi soğuk hava deposu	Değeri :106.250,00 TL
8- İssan marka 240.000 kcal/h kapasiteli iki adet kalorifer kazanı	Değeri :5.950,00 TL
9- Hidrofor Ünitesi	Değeri :2.550,00 TL
olmak üzere toplam makine değerleri:	456.790,00 TL dir.

Buna göre değer tespitine konu taşınmazın toplam arsa ve üzerindeki muhdesatlarının toplam değerleri:

A) Arsa Değeri	: 9.746.940,00 TL
B) Binaların Toplam Değerleri	: 2.418.128,90 TL
C) Makina Aksamalarının Değeri	: 456.790,00 TL
D) Ağaçların Değeri	: 99.830,38 TL
E) Çim Alanlarının Değeri	: 14.460,00 TL
Tesisin toplam değeri	:12.736.149,28 TL dir.

Kıymeti : 12.736.149,28 TL

KDV Oranı : %18

Kayıdındaki Şerhler : hacizler ve ipotekler şerhi vardır.

1. Satış Günü : 15/10/2014 günü 09:30 - 09:40 arası

2. Satış Günü : 11/11/2014 günü 09:30 - 09:40 arası

Satış Yeri : TAŞPAZAR MAH. EBULFEYZ ELÇİBEY CD. AKSARAY ADLİYE

İNİSAL İÇİ ZEMİN KAT MEZAT SALONU MERKEZ AKSARAY -

Satış şartları : 1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmının yirmi gün öncesinden, artırma

tarhiinden önceki gün sonuna kadar esalis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değerin %50 sini ve rüchaneli alacakları 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 değerin %50 sini, rüchaneli alacakları varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı olmazsa satış talebi düşecektir. 2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri kızıdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Telleyle resmi, taşınmazın ayından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. 3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderleri dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmaktadır paylaşımdan haric bırakılacaktır. 4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmemse 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 kefililer 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 dairemize tahsil olunacaktır, bu fark, varsa önceki ile 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 münderecaten kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2014/2690 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvuruların ilan olunur. 14/08/2014

(ilk m.126) (*) İlgili tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir. * : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir. * : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

Tel No : 53748 000.btk.gov.tr