

T.C.
STANBUL
ANADOLU 11. CRA DA RES
2011/4344 TAL MAT
TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta nınzın cinsi,niteli i,kıymeti,adedi,önemli özellikleri

Tapu kaydı : stanbul ili,Tuzla lçesi, Merkez Mahallesiinde kain 5493 Parsel sayılı 11.447,00 m² alanlı tarla nitelikli ta nınzın tamamının Maliye Hazinesine kayıtlı iken borçlu lehine Medeni Kanunun 751 ve müeakip maddeleri gere ince 29.12.1982 tarihinden itibaren ba lamak suretiyle, 49 Yıl süre ile Müstakil ve Daimi bir hak olarak in aat (Üst) hakkı.(Ta nınzınTapu kaydında Açıklamalar bölümünde“D ER BE YILLIKLAR Ç N HER BE YILIN SONUNDA TESB T ED LEREK B LD R LECEK BEDELLER ÜZER NDE N E.A. VERG S ALINACAKTIR.” beyanı mevcuttur.)

K.127 MD.GÖRE SATI LANININ TEBL : Adresleri sicil kayıtlarında bulunmayan ve mübrez kayıtlarda belirtilen alakadarlara gönderilen tebligatların tebli imkansızlı ı halinde i bu satı lanı, satı lanı tebli i yerine kaim olmak üzere ILANEN tebli olunur.

Özellikleri : Satı a konu ta nınmaz stanbul li, Tuzla lçesi, Merkez Mahallesi çmeler Mevkii Tersaneler Bölgesinde halihazırda tersane olarak kullanılmaktadır. Tuzla lçesi, Merkez Mahallesi 5493 parsel tapu kayıtlarında tarla vasıflı olarak gözükmetedir. Ancak ta nınmaz üzerinde borçluaya ait tersane binaları bulunmaktadır.

Ta nınzın üzerinde bulunan yapı, tesisler ve bunların” YIPRANMALARI HESABA KATILARAK DE ERLER TESB T ED LEN” güncel bedelleri.

TABLO 1

Bina No:	Bina Adı	Yapı Sistemi	Bina Sınıfı	Bina Alanı	2012 Yılı m ² Maliyeti	Rayiç Bedeli TL.	Yıpr. % si	Güncel Bedel (TL)
1	dari Bina	Betonarme	7.B	1.094,77	589,84	645.739,15	15	548.878,30
2	Trafo	Betonarme	20.D	15,00	204,57	3.068,55	10	2.761,70
3	Dolgu alanı	Betonarme	Maktuen	2.269,91	110,00	249.690,10	10	224.721,10
4	iskele	Betonarme	Maktuen	900,69	1.650,00	1.486.138,50	10	1.337.524,65
5	Saha Betonu	Betonarme	Maktuen	11.134,00	44,00	489.896,00	10	440.906,40
6	Depo	Yı ma	1.D	15,00	133,19	1.997,85	15	1.698,20
7	Depo	Yı ma	1.D	35,00	133,19	4.661,65	15	3.962,40
8	Atölye	Çelik Kons.	1.B	426,69	589,84	251.678,80	4	241.611,70
9	Atölye	Çelik Kons.	1.B	1.760,26	589.,84	1.038.271,75	4	996.740,90
10	Kızak	Betonarme	1.B	3.739,06	483,19	1.806.676,40	10	1.626.008,80
11	Depo	Çelik Kons.	1.D	54,34	280,94	15.266,30	10	13.739,65
12	Muhtelif Demir malat	Çelik Kons.	Maktuen	10.000 kg	4,40	44.000,00	15	37.400,00
TABLO 1 TOPLAMI						6.037.085,05		5.475.953,80

dari Bina Katları, (Tablo 1-1) L.

Bina No:	Bina Adı	Yapı Sistemi	Bina Sınıfı	Bina Alanı	2012 Yılı m ² Maliyeti	Rayiç Bedeli (TL)	Yıpr. %si	Güncel Bedel (TL)
1	dari Bina 1. Kat	Betonarme	7.B	408,72	589,84	241.079,41	15	204.917,50
2	dari Bina Zemin Kat	Betonarme	7.B	383,84	589,84	226.180,05	15	192.253,05
3	dari Bina Bodrum Kat	Betonarme	7.B	302,59	589,84	178.479,69	15	151.707,75

dari Bina 1. Kat, 1 Normal Katın konu parsel üzerinde yer alan bölümünde 6 adet çalı ma odası ve wc hacimleri bulunmakta olup 408,72 m² Alana sahiptir.

idari Bina Zemin Kat, Zemin katın konu parsel üzerinde kalan bölümde 6 adet çalı ma ofisi, mutfak, wc hacimlerinden olu makt olup 383,46 m² alana sahiptir.

dari Bina Bodrum Kat, Bodrum katında 3 adet yemekhane, santral, soyunma odası, wc ve hol hacimlerinden olu makt olup 302,59

(K m.126)

(*) İgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

m² alana sahiptir.

Parsel D1 ı Binalar.(Tablo 1-2)

Bina No:	Bina Adı	Yapı Sistemi	Bina Sınıfı	Bina Alanı	2012 Yılı m ² Maliyeti	Rayiç Bedeli (TL.)	Yıpr. % si	Güncel Bedel (TL.)
1	Güvenli i ve Revir	Betonarme	2.B	17,00	483,19	8.214,25	10	7.392,80
2	Trafo	Betonarme	20.D	18,00	204,57	3.682,25	10	3.314,00
3	Depo	Çelik.Kons.,	1.D	35	280,94	9.832,90	15	8.358,00
4	Atölye	Çelik Kons.	1.B	1.235,74	589,84	728.888,90	4	699.733,30
5	Depo	Çelik Kons.	1.D	91,37	280,94	25.669,50	10	23.102,50
6	Depo	Çelik Kons.	1.D	38,04	280,94	10.686,95	10	9.618,25
7	Güvenlik	Betonarme	1.C	4,84	301,34	1.458,50	10	1.312,60
8	Trafo	Betonarme	20.D	16	204,57	3.273,10	10	2.945,80
9	Trafo	Betonarme	20.D	7,72	204,57	1.579,30	10	1.421,35
10	Prefabrik Konteyner	Prefabrik	Maktuen	24	4.950	118.800,00	25	89.100,00

Demirba lar“Enerji/Elektrik Sistemleri, Makine ve Teçhizatlar” ve 24 Nisan 2012 ke if günü itibariyle de erleri,(Tablo-2) Dosyaya sunulan, 24 Aralık 2012 havale tarihli, evrakın baz alınarak yapılan de erlendirilmesinde, Te vik ve leasingli mallar haricindeki makine ve ekipmanlar (Davalıya ait demirma ların kullanım sürelerenie gore, maliyetlerinden yıllık yüz 2,5 de er kaybı dü ülererek, 24 Nisan 2012 ke if günü itibariyle hesaplanan de erleri GÜNÜMÜZ DE ER sütununda kuru landırılmı tır.)

TABLO-2

	DEM RBA IN TANIMI	M K TAR	ALINI TAR H	ALINI DE ER (TL)	TOP.DE .(TL.)	GÜNÜMÜZ DE ER (TL.)
1	KUMLAMA TEZGAHI,FIRIN VE BOYAMA ÜN TES	1	2001	355.000,00	355.000,00	268.699,50
2	KALDIRMA ÜN TES VAKUMLU 6 TON	3	2005	25.000,00	75.000,00	62.819,25
3	BOYA MAK NES 68:1 1/4 "15 MT BOYA	2	2005	10.000,00	20.000,00	16.751,80
4	CNC TEZGAHI	1	2000	450.000,00	450.000,00	340.605,00
5	OPTEK KESME MAK NASI SEYYAR(YILDIZ) Ç FT KAFA	2	2004	10.000,00	20.000,00	16.332,00
6	OPTEK KESME MAK NASI SEYYAR(YILDIZ) TEK KAFA	4	2004	10.000,00	40.000,00	32.664,00
7	OPTEK KESME MAK NASI SEYYAR(TANAKA MX 300)	1	2004	10.000,00	10.000,00	8.166,00
8	PRES 450 TON	1	2003	175.000,00	175.000,00	139.335,00
9	PRES EKSANTR K	1	2003	50.000,00	50.000,00	39.810,00
10	JENERATÖR VOLVO 325 KVA 1995 MODEL (SN 1066122)	1	1995	50.000,00	50.000,00	32.512,35
11	TRAFO MERKEZ 1000 KVA	1	2007	75.000,00	75.000,00	66.081,75
12	TRAFO MERKEZ 1600 KVA	1	2003	100.000,00	100.000,00	79.620,00
13	TRAFO ALT TÜM PARÇALAR, S STEMLER	1	2003	30.000,00	30.000,00	25.127,70
14	ELEKTR K PANOSU SAB T	12	6AD2009 6AD2004	3.000,00	36.000,00	31.382,10

(K m.126)

(*) İgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

15	ELEKTR K PANOSU SAYAÇLI SAB T	10	2005	3.250,00	32.500,00	27.221,67
16	ELEKTR K PANOSU SEYYAR	11	2005	3.500,00	38.500,00	32.247,21
17	SEYYAR 220 24 VOLT AYDINLATMA PANOSU	10	2006	2.500,00	25.000,00	21.476,70
18	UPS S STEM 40 KVA	1	2005	15.000,00	15.000,00	12.563,85
19	KREYN SAHA 30 TON	1	2005	50.000,00	50.000,00	41.879,50
20	KREYN KUMLAMA 2 TON	1	2001	15.000,00	15.000,00	11.353,80
21	KREYN KUMLAMA 20 TON	1	2006	40.000,00	40.000,00	34.362,72
22	KREYN KUMLAMA 8 TON	1	2001	25.000,00	25.000,00	18.923,00
23	KREYN PRES 2 TON	4	2001	15.000,00	60.000,00	45.415,20
24	V NÇ MOB L 40 TON GROOVE	1	2000	250.000,00	250.000,00	184.499,50
25	MAKASLI PLATFORM ÇEK LEB L R ELEKTR KL 12 METREL K	8	2009	6.500,00	52.000,00	48.193,60
26	MAKASLI PLATFORM KEND N DEN YÜRÜ LÜ ELEKTR KL ARZLI 14 METREL K	2	2009	6.000,00	12.000,00	11.121,60
27	CHERRY PICKER(SEPETL PLATFORM) D ZEL	1	2007	40.000,00	40.000,00	35.243,60
28	CHERRY PICKER(SEPETL PLATFORM) ELEKTR KL	2	2008	45.000,00	90.000,00	81.331,20
29	FORKL FT 4 TON HYUNDA	1	2005	35.000,00	35.000,00	29.315,65
30	FORKL FT 4 TONLUK ÇUKUROVA	1	2003	40.000,00	40.000,00	31.848,00
31	FORKL FT 6 TON HYUNDA	1	2005	45.000,00	45.000,00	35.829,00
32	HIDROL K KR KO 10 TON	1	2000	1.500,00	1.500,00	1.106,99
33	HIDROL K KR KO 20 TON	5	2000	2.000,00	10.000,00	7.379,98
34	HIDROL K KR KO 30 TON	7	2000	1.750,00	12.250,00	9.040,47
35	HIDROL K KR KO 50 TON	6	2000	1.950,00	11.700,00	8.634,58
36	H DROL K KR KO E T P 50 TON	1	2000	2.000,00	2.000,00	1.475,99
37	H DROL K KR KO 100 TON	2	2000	10.000,00	20.000,00	14.759,96
38	KAYNAK MAK NES TOZALTI ESAB MARKA	2	2005	7.500,00	15.000,00	12.563,85
39	KAYNAK MAK NES TOZALTI LINCOLN MARKA	2	1999	5.000,00	10.,000,00	7.195,48
40	KAYNAK MAK NES KARBON 1000 A ALNAL MARKA	2	1999	7.000,00	14.000,00	10.073,67
41	KAYNAK MAK NES KARBON 1000 A ALNAL MARKA	2	2007	7.250,00	14.500,00	12.775,80
42	KAYNAK MAK NES ARGON	4	2004-2005	2.500,00	10.000,00	8.271,20
43	KAYNAK MAK NES GAZALTI	54	Ort 2006	3.000,00	162.000,00	132.297,30
44	KAYNAK MAK NES ELEKTR K TEKL	59	Ort 2003	2.750,00	162.250,00	129.183,45
45	KAYNAK MAK NES 10'LU GRUP	7	2003-04	2.100,00	14.700,00	11.861,60
46	KAYNAK MAK NES 4'LU GRUP	5	2001	3.500,00	17.500,00	13.246,10

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

47	KAYNAK MAK NES 6'LI GRUP	10	ORT 2006	4.500,00	45.000,00	38.658,06
48	KAYNAK TRAKTÖRÜ GAZALTI ESAB BA - GY	2	2004	1.500,00	3.000,00	2.449,95
49	KOMPRESÖR 8 BAR ATLAS COPCO MOB L	1	2000	40.000,00	40.000,00	29.519,92
50	KOMPRESÖR 10 BAR 2000 LT	2	2004-05	30.000,00	60.000,00	53.543,10
51	HAVA TANKI KURUTUCUSU,DA ITIM EBEKES	1	2004	25.000,00	25.000,00	20.416,25
52	DO ALGAZLI KALOR FER KAZANI ALARKO	1	2006	15.000,00	15.000,00	12.886,02
53	ELEKTRON K KANTAR 600 KG	1	2004	1.500,00	1.500,00	1.224,97
54	MAZOT TANKI 4 TON	1	2006	1.500,00	1.500,00	1.288,60
55	SIVI OKS JEN TANKI 5 TON	1	2000	2.500,00	2.500,00	1.844,99
56	HAVALI POMPA	1	2000	2.500,00	2.500,00	1.844,99
57	YANGIN SÖNDÜRME S STEM	1	2009	100.000,00	100.000,00	92.680,00
58	YANGIN SÖNDÜRME SU TES SATI KOMPLE	1	2009	100.000,00	100.000,00	92.680,00
59	TÜM ELEKTR KL ,PNOTAM K, H DROL K, MEKAN K EL ALETLER , ÖLÇÜ ALETLER V.S.	1		50.000,00	50.000,00	50.000,00
60	N A ATELYES HAVALANADIRMA S STEM 15 KW 3 AD FAN+7,5 KW 2 AD FAN LE BERABER	1	2009	225.000,00	225.000,00	208.530,00
61	SU ARITMA C HAZI	1		300,00	300,00	300,00
62	TAVAN V NC SWL 20 TON	2				100.000,00
63	JENERATÖR MERCEDEK MOTOR 400KVA	1	1995			35.000,00
	GENEL TOPLAM				3.534.700,00	2.985.465,52

03.12.2012 havale tarihli, evrakın baz alınarak yapılan de erlendirmesinde, Deniz Finanal Kiralama A. .'ne leasingli olup satı kapsamında olmayan malların yekünü

TABLO 2-1BinTL.

DEM RBA TANIMI	M KTARI	ALINI TAR H	ALINI DE ER (TL)	TOP.DE .(TL.)	GÜNÜMÜZ DE ER (TL.)
2X100 TON GANTRY KREYN(PORTAL V NÇ)	1	2007	4.290.000,000	4.290.000,00	3.779,876,10
PORTAL V NÇ 12 TONLUK	2	2007	35.000,00	70.000,00	61.676,30
GENEL TOPLAM				4.360.000,00	3.841.552,40

olarak görülmektedir.

Tesisin de erini etki eden özel faktörler,

Olumlu Faktörler; Ta ınmazın bulundu u bölgenin Tersane bölgesi olması mar Durumu,Bölgeye ula ım kolaylı ı tamamlanmı alt yapısı.

Olumsuz Faktörler; Dünya genelinde ya anan ekonomik kriz ve denizcilik sektörüne yansımaları.

Arsanın Rayıç Bedeli: Satı a konu olan ta ınmaz bulundu u mevkii, kullanımındaki hususi özellik, alan, imar durumu, bölgenin tersaneler kapsamında bulunması ve benzeri katkı sa layan özelliklerinden dolayı m² sinin de erinin 1.500,00 TL. Olaca ı takdir ve kanaatine varılmı ır. Bu mealden hareketle dava konusu ta ınmazın rayıç bedeli: 11.477,00 m² x 1.500,00 TL/m² = 17.170.500,00

(K m.126)

(*) İgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

TL. Olaca 1

Çıplak Mülkiyet Hakkı De eri: ÇIPLAK MÜLK YET HAKKI DE ER = Rayiç bedelin 1/3'ü de erlendirilmesiyle 17.170.500,00 TL. X1/3= 5.732.500,00 TL.olaca 1.

Üst/ ntifa Hakkı De eri:

(29.12.1982 tarihinden itibaren ba lamak suretiyle, 49 Yıl sure ile Müstakil ve Daimi bir hak olarak in aat (Üst) hakkı.)

ÜST/ NT FA HAKKI DE ER = Rayiç Bedelin 2/3'si de erlendirmesiyle

17.170.500,00 TL x 2/3 = 11.477.000,00 TL. olaca 1

Kullanılmayan Süreye Dair üst Hakkı De eri:

(Üst Hakkından Kullanılmaksızın Geriye Kalan Süre (=228 ay) * st/intifa hakkı)/Üst Hakkı Toplam Süre (=588 Ay)

11.447.000,00 TL.x 228 Ay / 588 Ay = 4.438.632,65 TL.(Kullanılmayan Süre De eri) olaca 1.

Adresi: stanbul li, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi Tersaneler Mevkii, Tersaneler Caddesi.

Yüzölçümü: 11.447,00 m²

Arsa Payı : Tam

mar Durumu : Tuzla Belediyesi mar ve ehircilik Müdürlü ünün 26.10.2011 tarih ve 8026/Ç-19138 sayılı yazısında stanbul li, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi 5493 parsel sayılı ta ınmazın 17/09/2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Tersaneler Bölgesi Revizyon mar Planı De i ikli inde “ Tersane alanında” kaldı ı belirlenmi tir.

Kıymeti : 12.900.051,97 TL.

(stanbul Anadolu 5. cra Hukuk Mahkemesinin 30.04.2013 Tarihli 2012/12 Esas 2013/244 K. sayılı karıle

satı a konu ta ınmazın tespit tarihi itibariyle 228 aylık Üst Hakkı De eri :4.438.632,65 TL. + n ai Yatırımlar De eri

: 5.475.953,80 TL.+ Ta ınmaz üzerindeki Di er De erler Toplamı : 2.985.465,52 TL. olmak üzere kesinle en

ToplamDe er 12.900.051,97 TL takdir edilmi tir.)

KDV Oranı : stanbul Vergi Dairesi Ba kanlı ı Mükellef Hizmetleri Katma De er Vergisi Gurup Müdürlü ü'nün 26 Temmuz 2013 tarih ve 7016 sayılı muktezası uyarınca ta ınmazın Katma De erVergisi Kanununun 17/4-r maddesi uyarınca bu satı i leminde satı a konu Ta ınmaz üst hakkı, Ta ınmazın üzerinde bulunan yapı, tesisler Katma De er Vergisinden istisnadır.Ancak ta ınmazın içerisinde bulunan satı ı yapılacak olan Demirba lar“Enerji/Elektrik Sistemleri, Makine ve Teçhizatlar” için %18 KDV. alınacaktır.

Kayındaki erhler : Borçlu lehine Medeni Kanunun 751 ve müteakip maddeleri gere ince 29.12.1982 tarihinden itibaren ba lamak Suretiyle 49 Yıl sure ile müstakil ve daimi bir hak olarak in aat hakkı. Beyan (Di er Be yıllıklar için her be yılın sonunda tesbit edilerek bildirilecek bedeller üzerinden E.A. Vergisi alınacaktır.)

1. Satı Günü: 01/11/2013 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satı Günü: 28/11/2013 günü 14:00 - 14:10 arası

Satı Yeri: STANBUL ANADOLU ADL YES C.BA SAVCIL I MEZAT SALONU

Satı artları :

1- hale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmayıyirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen de erin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmek artı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadı ı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki be incigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir.Bu artırmada da malın tahmin edilen de erin %50 sini,rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamınıve satı giderlerini geçmesi artıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satı talebi dü ecektir.

2- Artırmaya i tirak edeceklerin, tahmin edilen de erin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu

(K m.126)

(*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

vermeleri lazımdır. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV,1/2 tapu harcı iletleslim masraflarılalıcıya aittir. Tellâliye resmi, ta ınmazın ayınından do an vergiler satı bedelinden ödenir.

3- potek sahibi alacaklılarla di er ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayana ı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça payla madan hariç bırakılacaktır.

4- Satı bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse cra ve flas Kanununun 133 üncü maddesi gere ince ihale feshedilir. haleye 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 di er zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. hale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- artname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildi i takdirde isteyen alıcıya bir örne i gönderilebilir.

6- Satı a i tirak edenlerin artnameyi görmü ve münderecatını kabul etmi sayılacakları, ba kaca bilgi almak isteyenlerin 2011/4344 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.09/09/2013

Zülfiye ÖZCAN
cra Müdür Yardımcısı
54498

(K m.126)

(*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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