

T.C. MALKARA İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2012/391 TLMT.

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Malkara İcra Hukuk Mahkemesinin 2013/1 E. sayılı dosyasından yapılmış olan kıymet takdirine göre;

Taşınmaz, Tekirdağ ili Malkara ilçesi Alaybey köyü, Deve Yatağı mevkii, 320 nolu parseldir. Taşınmaz, tapu kaydında borçlu şirket adına kayıtlıdır. 5600,00 m2 yüzölçümlüdür. Bahçeli Shell Petrolleri Akaryakıt Satış İstasyonu Binası ve Motor Dairesi ve Altında Lokanta ve Büfesi olan Kargir Motel binası niteliğinde tapuda kayıtlıdır. Taşınmaz, benzin istasyonudur. Keşif esnasında benzin istasyonu olarak kullanılmamaktadır.

GAYRİMENKULLERİN HALİHAZIR DURUMU VE DEĞERİ: Taşınmaz Malkara-Tekirdağ asfaltının 7.km'sinde bulunup yakınında Organize Sanayi Bölgesi, Birlik Yem Fabrikası, Maybı Süt ve Süt Mamülleri Fabrikası bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde ekli krokide gösterildiği üzere A, B, C, D ve D1 harfi ile gösterilen yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların toplam değeri dava tarihi itibarıyla, bulunduğu mevkii, arz ve talep, çevreye yapılan yatırımlar, satış kabiliyetleri ve Bayındırlık Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte yıpranma payları da dikkate alınarak aşağıda hesaplanmıştır.

A Harfli Yapının Toplam Değeri : Dava konusu yapı lokanta olarak kullanılmakta olan tek katlı betonarme yapıdır. Yapının taban alanı 200 m2 yüzölçümündedir. Ayrıca yapının ön bölümünde 100 m2 yüzölçümlü sundurma bulunmaktadır. Sundurma ahşap çatılı olarak inşa edilmiştir. Değeri 2013 yılı birim fiyatlarına göre aşınma payları da dikkate alınarak aşağıda açıklanmıştır. Betonarme yapı mimarlık hizmetleri sınıflarından III A grubuna girmektedir. Yapının yıpranma oranı=%10' dur. Sundurma kısmı I A grubuna girmekte olup yıpranma oranı=%10' dur.

Betonarme yapının değeri=200m2 x 490TL/m2x0,90=88.200,00TL

Sundurmanın Değeri =100m2 x 85,00TL/m2x0,90=7.650,00TL

B Harfli Yapının Toplam Değeri: Dava konusu yapı ofis ve market olarak kullanılmakta olan tek katlı betonarme yapıdır. Yapının taban alanı 148m2 olup market ve ofis bölümleri bölme duvar ile ayrılmıştır. Betonarme yapı mimarlık hizmetleri sınıflarından III A grubuna girmektedir.

Betonarme yapının değeri =148 m2 x 490TL/m2x0,90=65.268,00TL

C Harfli Yapının Toplam Değeri: Dava konusu yapı yıkama binası olarak kullanılmakta olan tek katlı betonarme yapıdır. Yapının taban alanı 103,50 m2 dir. Betonarme yapı mimarlık hizmetleri sınıflarından III A grubuna girmektedir.

Betonarme yapının değeri = 103,50 m2 x490 TL/m2x0,90 =45.643,50TL

D1 ve D2 Harfli Yapıların Toplam Değeri : Dava konusu yapılar kahvehane ve lastikçi olarak kullanılmakta olan tek katlı betonarme yapıdır. Yapının taban alanı 181,50 m2 dir. Kahvehane ve lastikçi bölümleri bölme duvarla ayrılmış olup iki ayrı işyeri olarak kullanılmaktadır. Betonarme yapı mimarlık hizmetleri sınıflarından III A grubuna girmektedir.

Betonarme yapının değeri = 181,50m2 x 490 TL/m2x0,90 =80.041,50 TL

Arsa Üzerindeki Zemin Beton Değeri : İstasyonun yaklaşık 4.500,00 m2' lik zemini 10 cm kalınlığında zemin betonu olarak kaplanmıştır.

Zemin Beton Değeri =4.500,00 x 0,1x120TL/m3 =54.000,00

İşçilik Değeri =4.500,00m2 x 5 TL/m2 =22.500,00

Arsa Üzerindeki Zemin Beton Değeri = 54.000,00 + 22.500,00 =76.500,00

İstasyon Binası Üzerindeki Yapıların ve Zemin Betonunun Toplam Değeri =

88.200,00 + 7.650,00 + 65.268,00 + 45.643,50 + 80.041,50 + 54.000,00 + 22.500,00

İstasyon Binası Üzerindeki Yapıların Zemin Betonunun Toplam Değeri = 363.303,00 TL. Taşınmazın Arsa Değeri =5.600,00

m2 x 60 TL/ m2 =336.000,00 TL İstasyon Binası Üzerindeki Yapılar, Zemin Beton ve Arsa Değeri =

363.303,00 + 336.000 = 699.303,00 TL

TAŞINMAZDA BULUNAN MAKİNE, ELEKTRİK TESİSAT VE DONANIMI: Akaryakıt İstasyonunda makine, elektrik tesisatı, akaryakıt dağıtım donanımı ve akaryakıt tesisinin işletilmesiyle ilgili yardımcı donanımların tahmini değeri 104.607,00 TL olup makine elektrik tesisatı ve donanım fiyat listesi şartnamede mevcuttur.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU : Taşınmaz, Tekirdağ ili Malkara ilçesi Alaybey köyü, 320 parsel üzerinde konumlu tesistir. Tekirdağ-Malkara Karayolu üzerinde bulunan ve ayrıca Çanakkale, İzmir, Yunanistan gidiş ve geliş yolu üzerinde bulunan tesis, Malkara' ya 8 km uzaklıkta bulunan eski ve köklü bir tesistir. Yakın çevresinde tarım, sanayi, depolama tesisleri, fabrikalar ve yerleşim alanları bulunmaktadır. Hemen yanı başında Malkara Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Bölgede altyapı kısmen tamamlanmıştır. Tesiste 1 adet lokanta, hizmet binası, market, kahvehane, tuvaletler, sundurmalar, depo binası, trafo binası, su deposu, hidrofor binası, kömürlük ve lastikçi mevcuttur. Ayrıca 6 adet akaryakıt pompası ve bunlara ait 6 adet gömülü yakıt tankı, 1 adet gaz pompası ve deposu bulunmaktadır. Ayrıca son çıkan yönetmelik hükümlerine göre, Tekirdağ-Malkara karayolunda böyle bir tesis açılmasının imkanı olmadığından bu tesisin değerini artırmaktadır. Tesisin konumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmasına göre (makine, ekipman, arsa ve taşınır mallar hariç olmak üzere) günümüz koşulları itibarıyla işletme değeri için 3.000.000,00TL. Takdir edilmiştir.

Buna göre; istasyon binası üzerindeki yapılar, zemin beton ve arsa değeri toplam 699.303,00 TL, makine elektrik tesisatı akaryakıt dağıtım donatım ve akaryakıt tesisinin işletilmesi ile ilaili yardımcı donanımların değerinin 104.607,00TL, tesisin işletme

değeri 3.000.000,00 TL olmak üzere taşınmazın toplam muhammen bedeli 3.803.910,00 TL'dir.

İmar Durumu : Taşınmaz akaryakıt servis istasyonu alanında emsal:0,20 hmax:6,50mt'dir. Uygulama Planı Tahsis Raporu; Tapu miktarı:5600,00m2, Akaryakıt tesisi alanı:5000,00m2, Aktif yeşil alan: 102,13m2, İmar yolları alanı: 497,87 m2, (D.O.P) Oranı: % 11

Kıymeti : 3.803.910,00 TL

KDV Oranı : % 18

Kaydındaki Şerhler : Taşınmazın tapu kaydında 06.11.1962 tarih ve 838 yevmiye nolu ile "10 sene müddetle Shel şirketi lehine şufa hakkı" ve 10.11.1982 tarih ve 1888 yevmiye nolu ile "10 sene müddetle Shel şirketi lehine şufa hakkı" ve 19.10.2010 tarih ve 7159 yevmiye no ile "06.08.2010 tarihinden başlamak kaydıyla 5 yıl süreli Shell Turcas Petrol AŞ lehine 5 yılığına 1000(bin) TL den kira şerhi (başlama tarih: 19.10.2010)" şerhler bulunmakta olup söz konusu şerhler ile birlikte taşınmaz satılacaktır.

1. Satış Günü : 15.09.2014 günü 10.00 - 10.10 arası

2. Satış Günü : 10.10.2014 günü 10.00 - 10.10 arası

Satış Yeri : Malkara Hükümet Konağı Belediye tarafındaki giriş kapısı önü, Malkara / TEKİRDAĞ

SATIŞ ŞARTLARI

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değerin % 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 değerin % 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 değerin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye 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 İcra ve İflas 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- 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 münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin **2012/391 TLMT.** sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları, ilan olunur.15.07.2014

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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