

**T.C.**  
**MENDERES**  
**(SULH HUKUK MAH.) SATI MEMURLU U**  
**2021/2 SATI**

**TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI**

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

**1 NO'LU TA INMAZIN**

**Özellikleri** : zmir ili Menderes İlçesi **Cumaovası Mahallesi Bozyaka Mevkii 2040 ada 2 parselin** Tarla vasıflı 5.474,08 m2 yüzölçümlü ta ınmazdır. Parselin orman sınırına çok yakın oldu u üzerinde herhangi bir in aai muhdesat olmadı ı Ancak parsel üzerinden geçen bir toprak yol oldu u bu yol üzerinde dikilmi faal elektrik direkleri ve elektrik hattı oldu u Toplam 5 adet elektrik dire inin parsel üzerinde kaldı ı incelenmi tir. Ta ınmaz Menderes ilçe merkezine uzak konumdadır. Gümüldür yolu olan çevre yoluna 4,50 km ku uçuşu mesafededir. Menderes ilçe merkezindeki Çar ı alı veri alanlarına uzak konumdadır. Kadastral yola çok az cephesi bulunmaktadır. Parsel Menderes İlçe merkezine uzak oldu u çevresinin benzer özellikteki parseller oldu u tarım alanı olarak planlandı ı Parselin güney do u yönünde orman alana cephesi oldu u kuzey batı yönünde ise kom u tarla sınırının oldu u incelenmi tir Ta ınmazın zemini düz bir yapıya sahiptir. **Zirai muhdesat Yönünden** ta ınmazın köy yerle im sınırları içinde kaldı ı, tapuda tarla vasfında oldu u Ta ınmazın içerisinde 25-30 ya larında ço unlu u çam olmak üzere dut,erik ve incir a açları bulundu u, zemin üstü zirai muhtesat de erlerin toplamının 19.550,00.TL, zemin de erinin 465.296,80.TL oldu u saptanmı tir.

**Adresi** : Cumaovası Mahallesi Bozyaka mevkii 2040 ada 2 parsel

**Yüzölçümü** : 5.474,08 m2

**Arsa Payı** : TAM

**mar Durumu** : 1/25000 ölçekli zmir Büyük ehir bütünü çevre düzeni planı içerisinde tarım alanında kalmakta olup kısmen dere mutlak alanında kalmaktadır.

**Kıymeti** : 484.846,80 TL

**KDV Oranı** : %18

**Kayımdaki ehler** : Yoktur

**1. Satı Günü** : 31/08/2021 günü 14:00 - 14:10 arası

**2. Satı Günü** : 30/09/2021 günü 14:00 - 14:10 arası

**Satı Yeri** : MENDERES ADALET SARAYI - Menderes Adliyesi 1.Kat koridoru,  
Bilgi lem Odası önü MENDERES / ZM R

## 2 NO'LU TA INMAZIN

**Özellikleri** : zmir ili Menderes İlçesi **Develi Mahallesi Akçaalan Mevkii 131 ada 39 parsel** sayılı, Ba vasıflı 15.907,81 m2 yüzölçümlü ta inmadır. Menderes Gümüldür yolu olan Claros caddesine 1.200 metre ku uçuşu mesafededir. Menderes ilçe merkezindeki Çar ı alı veri alanlarına uzak konumdadır. Menderes-Gümüldür karayolu olan Claros caddesine yakın mesafededir. 9129 soka a cepheli olup, Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Ta inmaz Menderes İlçe merkezine uzak oldu u çevresinin benzer özellikteki parseller oldu u tarım alanı olarak planlandı ı Parselin güney do u yönünde orman alana cephesi oldu u kuzey batı yönünde ise kom u tarla sınırı oldu u incelenmi tir Ta inmazın zemini düz bir yapıya sahiptir. Köy yerle im sınırları içinde kaldı ı, tapuda tarla vasfında oldu u, görülmü tür. **Zirai muhdesat Yönünden** ta inmazın köy yerle im sınırları içinde kaldı ı, ba vasfında oldu u, ikame amaçlı ev ve bahçe olarak kullanıldı ı görülmü tür. Ta inmazın içerisinde 25-30 ya larında ço unlu u çam olmak üzere dut,erik ve incir a açları bulunmaktadır. **n ai muhtesat yönünden** Ta inmaz üzerinde 4 adet farklı kullanımlı yapılar bulunmaktadır. 1-) **Tek katlı Yı ma yapı** :Parsele giri te yol kenarındaki yapıdır. Tek katlı yı ma tarzında yapılmı yapıdır. Dı duvarları sıvalı ve badanalıdır. Dı kapısı çelik kapıdır. Dı pencereleri pvc malzemeden yapılmı tir. Ön ve sol yan tarafında iskeleti demir profilden yapılmı üstü eternit olan çevresi açık sundurma vardır. Bina alanı yakla ık 118 m2 dir. Binanın çatısı Marsilya tip kiremit dö elidir. ç kısmında 3 oda salon mutfaktan ibarettir ç kapılar ah aptır. ç duvarlar sıvalı ve badanalıdır. Yerler seramik kaplıdır.Binanın arka tarafında aynı özelliklerde 30 m2 alana sahip bir eklenti olup bu eklenti bina içinden wc ve banyo olarak kullanılmaktadır. Bu kısım yakla ık 8- 10 yıllıktır. Bina Çevre ve ehircilik Bakanlı ı tarafından her yıl yayınlanan yapı yakla ık maliyetlerine göre 3 sınıf A gurubu yapıdır. Bina yakla ık 15-20 yıllık bina olup Yapının a inması %25tir. Eklentinin yıpranması %12 dir. Ke if sırasında dava konusu parsel üzerinde bulunan in aai muhdesatın ve seraların kullanıcılarının Tapu kütük bilgilerinde isminin geçmedi i incelenmi tir. 2-) **Sundurma yapı**: Tek katlı konut kullanımlı yı ma binanın yanında yakla ık 54 m2 alana sahip üç tarafı blok tu la ile çevrili bir tarafı açık üstün iskeleti demir profil ve direklerle yapılmı galveniz saç kaplı sundurma bulunmaktadır. Bina Çevre ve ehircilik Bakanlı ı tarafından her yıl yayınlanan yapı yakla ık maliyetlerine göre 1 sınıf A gurubu yapıdır. Bina yakla ık 15-20 yıllık bina olup Yapının a inması %25 tir. 3-) **Tek katlı Betonarme Yapı**: Parselin kuzey batı tarafında olan tek katlı betonarme yapıdır. Konut kullanımlıdır. Üstü teras çatıdır. Dı duvarları sıvalı ve astar badanalıdır. Dı kapısı çelik kapıdır Dı pencereleri pvc do ramadır. Çatıya çıkı dı arıdan betonarme merdiven ile yapılmaktadır. Sa ön cephesinde teras alanı bulunmaktadır. ç kısmında yerler ap beton duvarlar sıvalı satar badanalı olup iç kapılar takılmamı tir. Bina alanı 120 m2 dir. Bina Çevre ve ehircilik Bakanlı ı tarafından her yıl yayınlanan yapı yakla ık maliyetlerine göre 3 sınıf A gurubu yapıdır. Bina in aatı devam etmekte olup. Tamamlanma oranı %70 dir. 4-) **Seralar**:Ta inmaz üzerinde profillerden iskeleti yapılmı üzeri naylon kaplı 1580 m2 alana sahip seralar bulunmaktadır. Seralar yakla ık 10 yıllıktır. Seralar Çevre ve ehircilik Bakanlı ı tarafından her yıl yayınlanan yapı yakla ık maliyetlerine göre 1 sınıf A gurubu yapıdır. Bina yakla ık 15-20 yıllık bina olup Yapının a inması %25 tür. Zemin üstü zirai muhtesat de erleri toplamı 31.550,00.TL, toplam in ai ve sera muhtesat bedeli 476.145,00.TL, zemin de erinin 2.386.171,50.TL oldu u saptanmı tir.

**Adresi** : Develi Mah. 9129 Sok. N: 28 Menderes/ ZM R

**Yüzölçümü** : 15.907,81 m2

**Arsa Payı** : TAM

**mar Durumu** : 1/25000 ölçekli zmir Büyük ehir Bütünü çevre düzeni planı içerisinde tarım alanında tahtalı baraj havzası orta mesafeli koruma alanında kaldı ı

**Kıymeti** : 2.893.866,50 TL

**KDV Oranı** : %18

**Kayındaki erhler** : Yoktur

**1. Satı Günü** : 31/08/2021 günü 14:30 - 14:40 arası

**2. Satı Günü** : 30/09/2021 günü 14:30 - 14:40 arası

**Satı Yeri** : MENDERES ADALET SARAYI - Menderes Adliyesi 1.Kat koridoru,  
Bilgi lem Odası önü MENDERES / ZM R

( K m.126)

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

Satı artları :

1- hale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar [esatis.uyap.gov.tr](http://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 inci günden, 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 toplamını ve 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 vermeleri lazımdır. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâlık Harcı, ta nınmazın aynından do an vergiler satı bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satı tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen e ya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)

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 2021/2 Satı sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.17/06/2021

Selma AKTA

Satı Memuru

52374

e- imza

( K m.126)

(\*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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