

**T.C.**  
**SELEND**  
**(SULH HUKUK MAH.) SATI MEMURLU U**  
**2020/1 TEREKE SATI**

**TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI**

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

**1 NO'LU TA INMAZIN**

**Özellikleri** : Manisa 1, Selendi İlçe, 62 Ada, 66 Parsel, KURTULU Mahalle/Köy, Arsa - Tam Hisseli Nolu Ba ımsız Bölüm Dava konusu ta ınmaz Selendi İlçesi Kurtulu Mahallesi 62 ada 66 nolu parselin bulundu u yere gelindi; dosya içinde mevcut tapu kayıtlarında 66 ada 62 parsel, arsa vasıflı 406,93 m2 yüzölçümlü ta ınmazın bulundu u alan imar planında PARK alanında kalmaktadır. Ta ınmaz Ahmet DO AN adına kayıtlı 1/1 Tam Hisse; Kurtulu Mahallesi yerle kesi içinde yer almakta ve ta ınmazın ula ımı toprak stabilize yoldan ula ımı kolay olup Belediye içme suyu, elektrik, alt yapı hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır. 62 ada 66 nolu parselin arsa de eri;

Arsa de eri 406,93 m2 x 60TL = 24.415,80TL

62 ada 66 nolu parselin arsa de eri; Toplam = 24.415,80TL

**Adresi** : Kurtulu Mah. Selendi/Manisa Selendi / MAN SA

**Yüzölçümü** : 406,93 m2 **Arsa Payı** : Tam **Kıymeti** : 24.415,80 TL **KDV Oranı** : % 18

**mar Durumu** : Ta ınmaz 30K III A 1/1000 Uygulama mar Paftasında PARK alanında kalmaktadır.

**Kayındaki ehler** : Tapu kaydında oldu u gibidir.

**1. Satı Günü** : 17/05/2022 günü 14:00 - 14:05 arası

**2. Satı Günü** : 14/06/2022 günü 14:00 - 14:05 arası

**Satı Yeri** : Selendi Hükümet Kona ı Otoparkı Selendi/MAN SA -

**2 NO'LU TA INMAZIN**

**Özellikleri** : Manisa 1, Selendi İlçe, 119 Ada, 1 Parsel, KINIK Mahalle/Köy, Kınık Mevkii Mevkii, Ah ap Ev ve Tarla Nitelikli- Tam Hisseli Nolu Ba ımsız Bölüm A- NCELEME: Dava konusu ta ınmaz Satı memurlu u Heyeti ile birlikte gezildi. Fen bilirki inin getirdi i pafta zemine uygulandı ve aynen uydu u tespit edildi. Ke fi yapılan ta ınmaz davaya konu yapılan Kınık Mh. bulunan 119 ada 1 parsel. Ta ınmaz ba ında yapılan incelemede; davaya konu 119 ada 1 parsel 23500,00 m2 ta ınmazın kumlu-tınlı-killi toprak yapısına sahip, orta geçirgen, % 3-6 de i ken meyilli oldu u ke if günü itibarı ile ta ınmazın bu day ekili oldu u, içerisinde 1 adet yı ma tu la ev oldu u tespit edildi.

**GEREKÇE:** 119 ada 1 parsel Ta ınmazın mevcut durumda bu day ekili oldu undan çıplak tarım arazisi olarak de erlendirilecektir. Ta ınmazın; toprak yapısı, e imi, sulanabilirli i ve yöre artları dikkate alındı ında bir yıl bu day, bir yıl tütün münavebesinin uygun olaca ı tespit edilmi tir. Ürünlerin dekarara verimi, arazi ko ulları ve dava konusu bölgenin ortalamaları dikkate alınarak yapılan hesaplamada; bu day için dekarara 300kg/da, saman için 200kg/da ve tütün için 100kg/da ürün elde edilebilir. Tarım 1 Müdürlü üne ba lı statistik Biriminden ve piyasadan alınan bilgilere göre ürünlerin fiyatları; bu day (prim dahil) 4TL/kg, saman 1TL/kg ve tütün(prim dahil) 30TL/kg olarak belirlenmi tir. Net gelir; brüt gelirin nohut %50'sini, bu dayda %50'sini(saman maliyeti bu day maliyeti içerisinde hesaplanmı tır) olu turmaktadır.

De er hesaplama yöntemlerinden biri de; net gelirin kapitalizasyonu yöntemidir. Bu hesaplama yönteminde bir yıllık net gelir kapitalizasyon faizine bölünür. Kapitalizasyon faizi, %5-15 arasında de i mektedir. Bu oranın belirlenmesinde topra ın yapısı ve özellikleri, ta ınmazın konumu, ula ım durumu, pazara yakınlı ı, ta ınmazın e imi, sulanabilirli i, yerle im yerlerine yakınlı ı vb. kriterler dikkate alınır. Bu bilgiler ı ı ı altında yapılan de erlendirmede ta ınmazın kapitalizasyon faizi %0,06 olarak hesaplanmı tır.

Bu durumda 1 dekarlık tarım arazisinin de eri net gelirin kapitalizasyonu yöntemi ile a a ıya çıkarılmı tır; 1 dekar arazinin de eri =  $153,3/0,05 = 14,66$  dir.

Ta ınmazın de eri:  $23.500,00 \text{ m}^2 \times 14,66 \text{ TL} = 344.510,00 \text{ TL}$

SONUÇ: Dava konusu Kınık mh. bulunan 119 ada 1 parsel numaralı 18.115,26 m<sup>2</sup>'lik ta ınmazın dava tarihi itibariyle ;

Ta ınmazın de eri: 344.510,00TL olarak hesaplanmı tır.

**Adresi** : Kınık Mah. Selendi/Manisa Selendi / MAN SA

**Yüzölçümü** : 23.500,00 m<sup>2</sup> **Arsa Payı** : Tam **Kıymeti** : 344.510,00 TL **KDV Oranı** : %18

**mar Durumu** : Ta ınmaz Selendi Belediyesi mar Planı dı ındadır.

**Kayındaki erhler** : Tapu kaydında oldu u gibidir.

**1. Satı Günü** : 17/05/2022 günü 14:30 - 14:35 arası

**2. Satı Günü** : 14/06/2022 günü 14:30 - 14:35 arası

**Satı Yeri** : Selendi Hükümet Kona ı Otoparkı Selendi/MAN SA -

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 ınmazın 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- arname, 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 arnameyi görmü ve münderecatını kabul etmi sayılacakları, ba kaca bilgi almak isteyenlerin 2020/1 Tereke Satı sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.10/03/2022

Recep DEM REL

Satı Memuru

123186

*E mza*lıdır.

( K m.126)

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

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