

TEBLİĞ MAZBATASI Tebliğ Evrakı.	T.C. AFYONKARAHİSAR İcra Dairesi	Dosya No: 2024/1 İflas	Örnek No: 25
E-TEBLİĞAT 1- Adresinde veya da muhatap 2- sebebiyle muhatap yerine 3- Tebliğin yapılması sebebiyle emin edilemediğinden 4- Muhatabın muvakkaten gittiği tarafından bildirildiğinden 5- (.....) mehil tayin edilip (ikinci defa) tebliğ çıkarıldığından keyfiyet haber verilerek muhatap yerine 6- tebliğden imtina ettiğinden 7- Adreste kimse bulunmaması üzerine 8- Tebliğ yapacak kimse sebebiyle imtina ettiğinden (Tebliğ tarihi) Tebliğat yapılanın (imza veya parmak izi) (imza) Tebliğ memurunun imzası:	Taahhütü No: * 5001300791730 * Adı ve Soyadı: AFYONKARAHİSAR TİCARET VE SANAYİ ODASI BAŞKANLIĞI [35523-63259-86520] Uets Hesap Sahibi: Afyonkarahisar Ticaret Ve Sanayi Odası Başkanlığı	BU ZARFTA TAŞINMAZ SATIŞ İLANI VARDIR. (AV ÜMİT GÜNTÜRKÜN , AV UĞUR MURAT HAYRAN.	
Muhatab adresini değiştirmişse tebliğ memuru tarafından tespit edilen yeni adresi:	Mühür ve İmza BU ZARFTA Satış İlanı VARDIR.		

BURADAN KATIYIMIZ

T.C. AFYONKARAHİSAR İcra Dairesi	Dosya No: 2024/1 İflas	Örnek No: 25
E-TEBLİĞAT Adı ve Soyadı: AFYONKARAHİSAR TİCARET VE SANAYİ ODASI BAŞKANLIĞI [35523-63259-86520] Uets Hesap Sahibi: Afyonkarahisar Ticaret Ve Sanayi Odası Başkanlığı	Taahhütü No: * 5001300791730 *	BU ZARFTA TAŞINMAZ SATIŞ İLANI VARDIR. (AV ÜMİT GÜNTÜRKÜN , AV UĞUR MURAT HAYRAN.
KEP kullanıcısı iseniz, KEP Adresiz: adaletbakanligi@hs01.kep.tr. Ve ileri detay alana 68538000. DETSIS No bilgisi ile cevap yazabilirsiniz. Ayrıca yukarıda yazılı Barkod No bilgisi ile KEP üzerinden cevap verebilirsiniz.	Mühür ve İmza BU ZARFTA Satış İlanı VARDIR.	

BURADAN KATIYIMIZ

İmza
H.S. Bulutoglu
F. Karan → Duygun
31.10.2024

T.C.
AFYONKARAHİSAR
İCRA DAİRESİ
2024/1 İFLAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, bulunduğu yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Afyonkarahisar İl, Merkez İlçe, SUSUZ-SAKARYA Mahalle/Köy, DERBENT BOĞAZI Mevkii, 258 Ada, 82 Parsel, Mevcut haliyle sanayi arsası olup çevresinde mermer fabrikaları bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir yapıya sahiptir. Güney ve doğu sınırı tel örgülüdür. Herhangibir yapı vetesis olmayıp taşınmaz boş vaziyettedir. Güney cephesi arazi yolu olup bölgede imar yolları henüz açılmamıştır. Ankara yoluna yaklaşık 650 m mesafede olup Gebeceler kasabasına gide asfalt yoldan bir parsel içeride kalmaktadır. Şehir merkezine 11 km mesafede bulunmaktadır. İmar planında sanayi alanında kalmakta olup dikdörtgen formundadır. Tam hisselidir. Doğu ve güney cephesi tel çit toplam 135m uzunlukta olup 195.000 TL bedele eklenmiştir.

Adresi : Afyon Merkez Susuz Kasabası Sakarya Mah. 258 Ada 82 Parsel Merkez / AFYONKARAHİSAR

Yüzölçümü : 4.085,26 m²

İmar Durumu: Dosyasında ve ilan ekinde mevcuttur.

Kıymeti : 8.202.519,00 TL

KDV Oranı : %20

Kayımdaki Şerhler: Dosyasında mevcuttur.

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 31/12/2024 - 14:06
	Bitiş Tarih ve Saati : 07/01/2025 - 14:06
2. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 28/01/2025 - 14:06
	Bitiş Tarih ve Saati : 04/02/2025 - 14:06

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi şartı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine



elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir.

9- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamaması veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (İcra ve İflâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

31/10/2024

Mehmet Ömür ULUDAĞ

İcra Müdür Yardımcısı

124546

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
AFYONKARAHİSAR
İCRA DAİRESİ
2024/1 İFLAS

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Alacaklı Adı ve Soyadı	: İFLAS MASASI
Borçlu Adı ve Soyadı	: TÜMERSAN MERMER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Kütahya Karayolu 12.km MERKEZ/AFYONKARAHİSAR
Birinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	: 31/12/2024 - 07/01/2025 günü saat 14:06
İkinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	: 28/01/2025 - 04/02/2025 günü saat 14:06
Şartnamenin Açık Bulundurulduğu İlk Gün Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği	: İlan tarihinden itibaren. : Afyonkarahisar İl, Merkez İlçe, SUSUZ-SAKARYA Mahalle/Köy, DERBENT BOĞAZI Mevkii, 258 Ada, 82 Parsel, Mevcut haliyle sanayi arsası olup çevresinde mermer fabrikaları bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir yapıya sahiptir. Güney ve doğu sınırı tel örgülüdür. Herhangibir yapı vetesis olmayıp taşınmaz boş vaziyettedir. Güney cephesi arazi yolu olup bölgede imar yolları henüz açılmamıştır. ankara yoluna yaklaşık 650 m mesafede olup Gebeceler kasabasına gide asfalt yoldan bir parsel içeride kalmaktadır. Şehir merkezine 11 km mesafede bulunmaktadır. İmar planında sanayi alanında kalmakta olup dikdörtgen formundadır. Tam hisselidir. Doğu ve güney cephesi tel çit toplam 135m uzunlukta olup 195.000 TL bedele eklenmiştir., 4.085,26 m2 yüzölçümü, Afyon Merkez Susuz Kasabası Sakarya Mah. 258 Ada 82 Parsel Afyonkarahisar Merkez / AFYONKARAHİSAR adresli
Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler	: Dosyasında mevcuttur.
Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler	: Dosyasında mevcuttur.
Takdir Olunan Değer	: 8.202.519,00 TL
Artırmaya İştirak İçin Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı	: 820.251,90 TL
Taşınmazın Son İmar Durumu	: İlan ekinde mevcuttur.



ARTIRMA ŞARTLARI:

1- Artırmaya katılabilmek için mahcuz malın kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması gerekmektedir. Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

2- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinden, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar teminat alınmaz. Alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

3- Taşınmaz üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle ile birlikte satılacak borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borcu alıcıya intikal edecektir. İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olup bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmiş olmasına bağlıdır. (Türk Medeni Kanunu madde:888 Taşınmaz üzerindeki rehinle temin edilmiş muaccel borçlar müşteriye devredilmeyerek satış bedelinden tercihan ödenecektir.)

4- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşma masraflarını da geçmesi şartı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılır.

6- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmez. Öncelikle satış masraflarına mahsup edilir. Teminat bedelinin kalması hâlinde Kanun hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.

7- %20 KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (İcra ve İflâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

8- Başkaca lüzumlu izahat : **İmar durumu , Bilirkişi raporu satış ilanı ekinde mevcuttur.**

31/10/2024

Mehmet Ömür ULUDAĞ

İcra Müdür Yardımcısı

124546

(İİK m.124, 125)



AFYONKARAHİSAR İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE

2024/1 İFLAS

(Bilirkişi Raporu)

Borçlu: Tümersan Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş.

Bilirkişi: Ulaş ALTUN

Bilirkişilik Alanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı - SPK Lisans Numarası: 401884

Bilirkişi Sicil Numarası: 20916

İÇİNDEKİLER:

Taşınmazın Adres, Çevre, Konum ve Ulaşım Bilgileri
Tapu Mülkiyet Bilgileri
Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb Bilgileri
Değerlemede Kullanılan Yöntemler
Gayrimenkule Ait Açıklamalar
Emsal Taşınmazlar:
Genel Değerlendirme
Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri ve Risk Yaratacak Unsurlar:
Değerlendirme ve Sonuç

Bilirkişilik Görev Tanımı:

Müdürlüğünüzce 15.02.2024 tarihinde Afyonkarahisar İli Merkez İlçesi Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel numaralı Tarla vasıflı taşınmazın kıymet takdiri nedeniyle yapılan keşifte bilirkişi olarak görev yaptım. Taşınmaza ilişkin ayrıntılı raporum ekte sunulmuştur.

Bilirkişi Raporunda kullanılan Yöntem, Analiz ve Dayanak:

Değerleme konusu taşınmazın değeri belirlenirken Uluslararası Değerleme Standartları UDS-Tanımlı Değer Esası - 1. Pazar Değeri (Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri somucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, müvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.) standardından faydalanılmıştır.

Kaynak: IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi)-Uluslararası Değerleme Standartları 2017 - TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) - <http://tdub.org.tr/Images/Uploads/UDS%202017.pdf>
<http://tdub.org.tr/Web/MyContentDetails.aspx?MyContentID=2036&UID=926e5e5d-0620-43f7-8deb-1336cec9ca27>

Arz ederim

Ulaş ALTUN
Gayrimenkul Değ. Uzm.
SPK Lisans No:401884

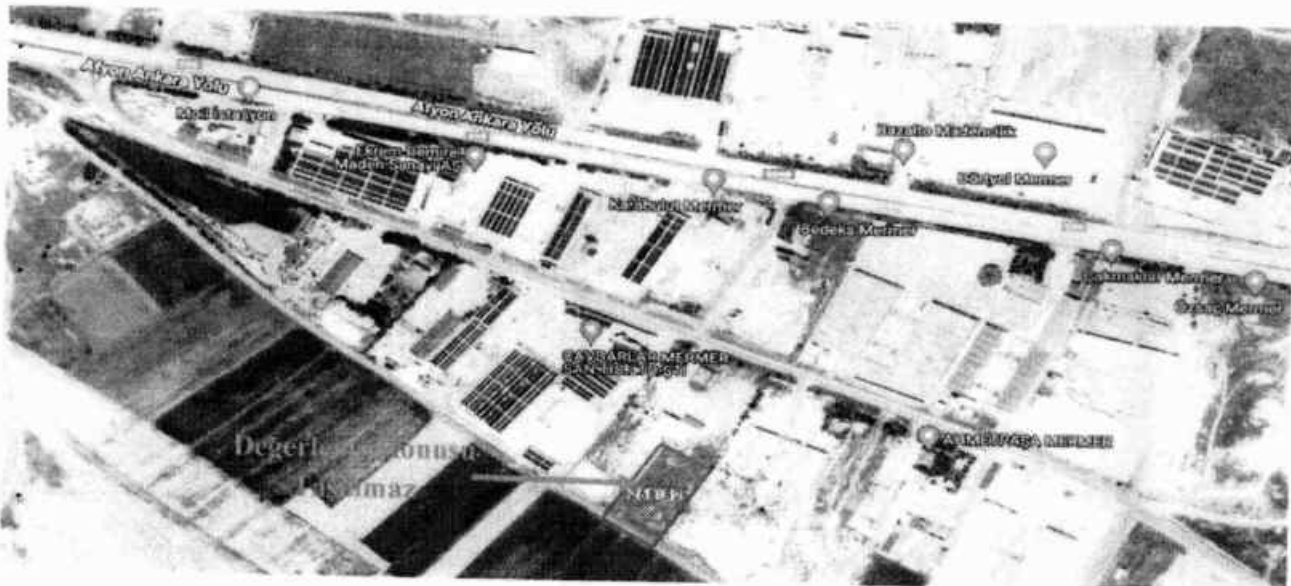
Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel

GAYRİMENKULE AİT AÇIKLAMALAR



Kıymet takdiri istenen taşınmazın vasfı tarla olup, mevcut hali ile sanayi arsası vaziyetinde olduğu, çevre parsellerdeki yapılaşmalarda mermer fabrikalarının bulunduğu görülmüştür. Kıymet takdiri istenen taşınmaz düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Güney ve doğu sınırı tel örgü ile çevrilidir. Keşif mahallinde kıymet takdiri istenen taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ve tesis bulunmadığı, boş vaziyette olduğu görülmüştür. Kıymet takdiri istenen taşınmazın güney cephesinde arazi yolu şeklinde yol mevcut olup, taşınmazın bulunduğu bölgede imar yolları henüz açılmamıştır. Taşınmaz Afyonkarahisar-Ankara karayoluna yaklaşık 650m. Mesafe olup Gebeceler kasabasına giden asfalt yoldan bir parsel içeride kalmaktadır. Afyonkarahisar şehir merkezine yaklaşık 11km. mesafede yer alan taşınmazın yakın çevresinde mermer fabrikaları yoğun olarak yer almaktadır. Kıymet takdiri istenen taşınmaz imar planında sanayi alanında kalmakta olup geometrik şekli dikdörtgen formundadır.

Konum krokisi



TAPU MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tapu kaydında kıymet takdiri istenen gayrimenkulün; Afyonkarahisar İli Merkez İlçesi Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel numarasında kayıtlı 4085,26m² yüzölçüme sahip "Tarla" vasıflı taşınmaz olduğu görülmektedir. Taşınmazda **dosya borçlusu** Tümersan Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. tam **hisse maliki** olarak kayıtlıdır.

Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb Bilgileri

Susuz Belediye Başkanlığının 09.02.2024 tarih E-66273755-115.99-2469 sayılı yazısı ile Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel tarla niteliğindeki taşınmazın imar durumunun yazı ekinde gönderildiği, taşınmaza ait yapı ruhsatı bulunmadığı bildirilmiştir.

Ekli imar durumuna göre; Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel numaralı taşınmazın imar planında Sanayi alanında kaldığı, E=1,00 Yençok=14,50m. İnşaat müsaadeli olduğu anlaşılmaktadır.

HALİHAZIR DURUMU:

Halihazırda boş vaziyettedir.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri ve Risk Yaratacak Unsurlar:
Olumsuz ve risk yaratabilecek bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM ve YÖNTEM

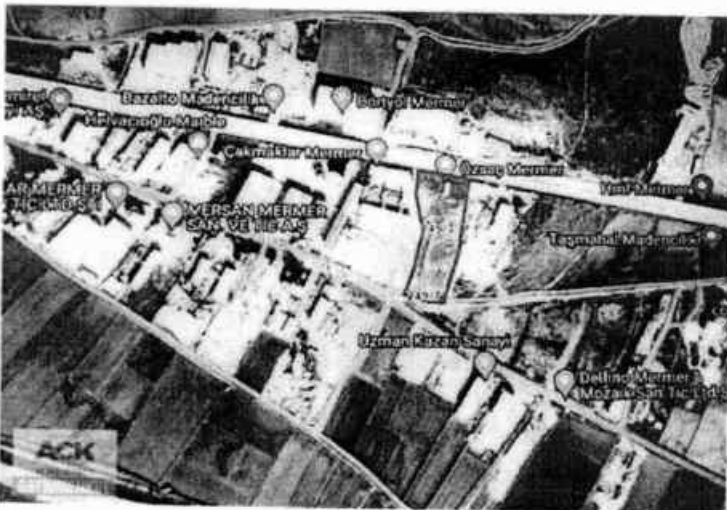
Dava konusu taşınmazın değeri belirlenirken UDS- Pazar yaklaşımı (*Pazar yaklaşımı: varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder*) yöntemine başvurulmuş olup, emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri karşılaştırılmıştır.

Tespit Edilen Emsaller

Kıymet takdiri istenen taşınmazın bulunduğu bölgede emlak sitelerinde tespit edilen emsaller;

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-15.690-m2,emsal-1,84-metre-anayola-cepheli-ticari-arsa-1086512563/detay>

15.690 M2, EMSAL:1,84 METRE ANAYOLA CEPHELİ TİCARİ ARSA



29.000.000 TL ₺
m² fiyatı: 1.848 TL/m²

Afyonkarahisar / Merkez / Susuz Sid

İlan No	2024.12.00001
İlan Tarihi	25 Şubat 2024
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Ticari
m ²	15.690
m ² Fiyatı	1.848
Ada No	249
Parsel No	3
Pafta No	Betirilmemiş
Kaks (Emsal)	0,80
Gabari	11,50
Tapu Durumu	Müstakil Parsel

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Açıklama

- AÇIK AÇIKGÖZÜÇLÜ GAYRİMENKUL GÜVENCESİYLE SATILIK OLAN ARSAMIZ, AFYON-ANKARA KARAYOLU ÜZERİNDEDİR
- AFYON- MEKEZ- SUSUZ KASABASI, SAKARYA MAHALLESİNDEDİR
- ÇAKMAK MERMER FABRİKASI İLE KOMŞUDUR
- EMSAL-1
- ARSAMIZ, %100 KULLANIM ALANINA SAHİPTİR
- İFEMAK, 14-50 METREDİR
- ANAYOLA 84 METRE CEPHESİ VARDIR... ANAYOLA SIFIRDIR...
- 249 ADA-3 PARSEL=15136 M2 --- İMAR UYGULAMASI SONRASINDA, 13738 M2 NET ARSA KALMAKTADIR...
- 249 ADA-7 PARSEL=534 M2
- DAHA DETAYLI BİLGİ İÇİN LÜTFEN ARAYINIZ...

BODRUM KAT: 12.000 M2, ZEMİN KAT: 12.000 M2, ASMA KAT: 6.000 M2 OLMAK ÜZERE TOPLAM=30.000 M2 KULLANIM ALANI VARDIR...

Kıymet takdiri istenen taşınmazın bulunduğu bölgede ve imar durumunda benzer özellikte olan ve Ankara-Afyonkarahisar Karayoluna cepheli olduğu belirtilen, ayrıca Gebeceler kasabasına giden asfalt yola da cepheli olduğu görülen 249 ada 3 parsel numaralı taşınmazın 1848TL/m² birim fiyattan satışta olduğu görülmektedir. İlan açıklamasında taşınmazın 15136m² olan alanının imar sonrası 13738m² olacağı belirtilmiş olup bu durumda TL/m² birim fiyatının 2111TL/m² olacağı hesaplanmaktadır. Emsal taşınmaz hem Ankara-Afyonkarahisar Karayoluna, hem de Gebeceler kasabasına giden asfalt yola cepheli olduğundan kıymet takdiri istenen taşınmazdan daha üstün özelliktedir.

2- <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kocatepe-emlak-tan-susuz-yolu-ana-cadde-ustu-firsat-ticari-arsa-1118400622/detay>

KOCATEPE EMLAK'TAN SUSUZ YOLU ANA CADDE ÜSTÜ FIRSAT TİCARİ ARSA



6.000.000 TL

m² fiyatı: 2.501 TL/m²

Afyonkarahisar / Merkez / Susuz Bld.

İlan No	1118400622
İlan Tarihi	26 Ocak 2024
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Ticari
m ²	2.399
m ² Fiyatı	2.501
Ada No	250
Parsel No	1
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Tapu Durumu	Hisseli Tapu
Yatırım Potansiyeli	M...

İlan Detayları

Konumu ve Sokak Görünümü

Açıklama

SATILIK TİCARİ ARSAMIZ SUSUZ YOLU ÜZERİNDE, ÜÇ CEPHESİ AÇIKTIR.
2.399 m²
%100 İMARLI
ELEKTRİK DİREKSİYONÜ İÇİNDE
SUKUYUSU BULUNMAKTADIR

Kıymet takdiri istenen taşınmazın bulunduğu bölgede ve imar durumunda benzer özellikte olan ve Gebeceler kasabasına giden asfalt yola da cepheli olduğu görülen 250 ada 31 parsel numaralı taşınmazın 2501TL/m² birim fiyattan satışta olduğu görülmektedir. Emsal taşınmaz Gebeceler kasabasına giden asfalt yola cepheli olduğundan kıymet takdiri istenen taşınmazdan daha üstün özelliktedir. Ancak emsal taşınmazın geometrik şekli üçgen formunda olduğundan olumsuz özellik arz etmektedir.

Bu durumda bölgede benzer özellikte imar durumuna sahip taşınmazların ortalama satış fiyatının tespit edilen emsallere göre ((2111TL/m²+2501TL/m²)/2= 2306TL/m² olduğu hesaplanmaktadır. Kıymet takdiri istenen taşınmaz

imar planında sanayi alanında kalmakta olup geometrik şekli dikdörtgen formundadır. Çevresinde mermer fabrikası olarak yapılaşma yoğunudur. Emsal taşınmazlar da benzer özellikte olup her iki emsal de ana yola cephelidir. Kıymet takdiri istenen taşınmazın hesaplanan ortalama 2306TL/m² birim fiyattan %15 daha düşük fiyata sahip olabileceği kanaati ile,

$$.(2306\text{TL}/\text{m}^2 \times (1-0,15))=1.960,10\text{TL}/\text{m}^2$$

$$1.960,10\text{TL}/\text{m}^2 \times 4.085,26\text{m}^2 = 8.007.519\text{TL hesaplanmaktadır.}$$

(Tüm hesaplamalarda yuvarlamalar yukarı yönlü yapılmıştır.)

Taşınmazın doğu ve güney cephesinde tel çit mevcut olup iki sınır toplam olarak yaklaşık 135m uzunluktadır. Tel çit- beton direk; nakliye, malzeme ve işçilik dahil maktuen 195.000TL hesaplanmış olup Taşınmazın değeri arsa ve tel çit dahil 8.007.519TL+195.000TL=8.202.519TL hesaplanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel numaralı taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, tarımsal özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre değerine etki eden bütün özellikler göz önüne alınmak suretiyle günümüz ekonomik koşulları itibarıyla değeri belirlenmiştir.

Susuz/Sakarya Mahallesi Derbent Boğazı mevki 258 ada 82 parsel: 8.202.519TL (Sekiz Milyon İki Yüz İki Bin Beş Yüz On Dokuz Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor 2 nüsha halinde tarafımdan tanzim edilmiştir. 24.02.2024

Arz ederim.

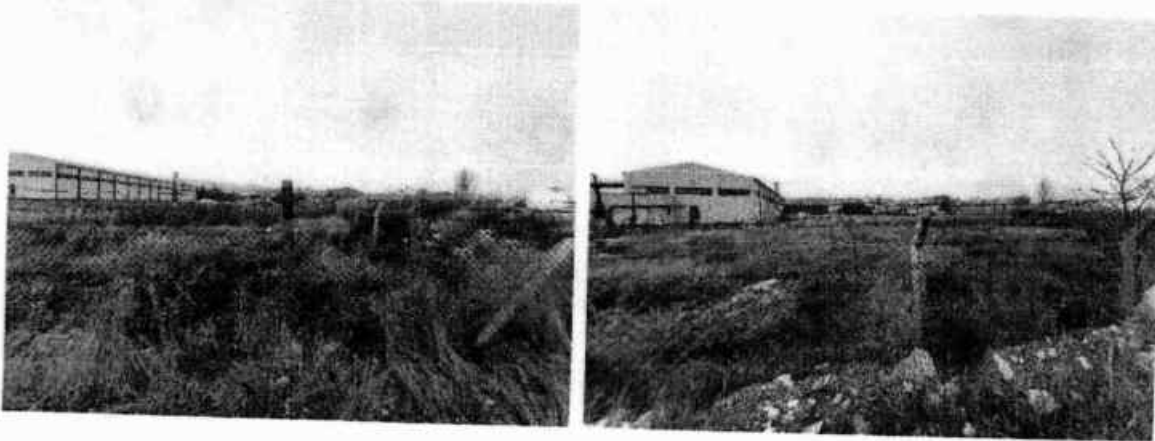


Ulaş ALTUN

Gayrimenkul Değ. Uzm.

SPK Lisans No:401884

Fotoğraflar:



Dosya No.: 2024 / 1 İflas
İli.....: Afyonkarahisar
İlçesi... ..: Merkez
Kasabası: Susuz
Mahalle...: Sakarya
Ada.....: 258
Parsel.....: 82

İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE
AFYONKARAHİSAR

Keşif heyetinizle birlikte yukarıda esas numarası yazılı dava dosyası gereği Afyonkarahisar İli, Merkez İlçe, Susuz Kasabası Sakarya Mahallesi'nde yapılan keşifte Fen Bilirkişi olarak görev yaptım. Beraberimde getirdiğim dava konusu taşınmaza ait kadastro paftasını zemine aplane ederek Susuz Kasabası Sakarya Mahallesi 258 Ada 82 Parsel numaralı taşınmazı belirledim ve paftasının zemine aynen uyduğunu ve sınırlarında herhangi bir değişme olmadığını tespit ettim.



Kıymet taktirine konu olan Susuz Kasabası Sakarya Mahallesi 258 Ada 82 parsel numaralı taşınmaz 4085,26 m² yüzölçümünde olup taşınmaz tapu sicilinde "Tarla" olarak kayıtlıdır.

Dava konusu taşınmaz keşif heyetine gösterilmiş ve keşfin doğru yerde yapılması sağlanmıştır.

İş bu krokili raporu takdirlerinize arz ederim. 16.02.2024



Celal GÜLGAÇ
Tekniker
Fen Bilirkişi
Sicil No: 20858