

T.C.
MAN SA
CRA DA RES
2024/878 TLMT.

TA İNMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta ınmazın cinsi, niteli i, bulundu u yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

1 NO'LU TA İNMAZIN

Özellikleri : Manisa İl, Yunusemre İlçe, DAVUTLAR Mahalle/Köy, KÖY Ç Mevkii, 381 Parsel, Manisa İl, Yunusemre İlçesi, Davutlar Mahallesi, - ada, 381 parselde kayıtlı, 1.052,00 m2 tapu alanına sahip ve Avlulu Ev niteli inde ana ta ınmazdır. Borçlu hissesinin 3/16 pay/payda oranında oldu u tespit edilmiştir. Gayrimenkulün açık adresi Davutlar Mahallesi Köyiçi Bilano Yunusemre/Manisa olarak tespit edilmiştir. Yunusemre Belediyesinin bilan tarih ve 86374 sayılı yazısında ta ınmazın 1/S000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dı nda oldu u, köyiçi mevkiinde bulundu u, kadastral yola cephesi var ise TAKS 0,40-EMSAL 0,50 yapılaşma oranı ile toplam 250 m2 inaat alanını geçmeyecek şekilde 2 katlı yapı yapımına uygun oldu u belirtilmektedir. Ta ınmazın Davutlar mahallesinin üst-dı sınırı yakınında, mahalle merkezine yürüyüş mesafesinde oldu u görülmüştür. Yakın çevresinde yazlık tarzı bahçeli iki katlı evlerin yapımı başlanmıştır. Gelecekte bu tarz yapılaşmanın artacağı değerlendirilmektedir. İl ve ilçe merkezine ulaşım köy yolları üzerinden sağlanır. Ayrıca Google Maps verilerine göre Manisa Valiliğine 32 km, Yunusemre Kaymakamlığına 30,2 km, MCBÜ Muradiye Yerleşkesine 21 km uzaklıktadır. Ta ınmaz imar durumu gereği iki katlı müstakil ev tarzı yapılaşma alanı içindedir. Yakın parsellerde evler yapılmaya başlanmıştır. Ta ınmaz bahçesi orta etimlidir. Nüfus yoğunluğu mahalle ortalamaları civarında, genellikle iki katlı müstakil evler ile boş arsalardan oluşmuş, ticari faaliyetlerin (mağaza, dükkan, market, vb.) daha az olduğu bir noktada yer almaktadır. Ta ınmaz üzerinde birden fazla bina bulundu u keşif sırasında tespit edilmiştir. Tapuda avlulu ev niteli inde olsa dahi kıymet arz eden asli unsur ta ınmazın arsasıdır. Ta ınmazın Değer tespitinde arsa için piyasa araştırması; üzerindeki yapılar için yapı yaklaşık birim fiyat+yıpranma oranı yöntemi kullanılmıştır. 1. YAPI: Tek katlı, yapılaşma ta ıyıcı sistemli, yüksek subasmanlı, dış cephesi sıvalı/boyalı, ayrık nizam özelliklerinde, mesleki deneyim ve kanaatlere göre 40 yıllık bir binadır. Ahap çatı üzeri Marsilya kiremit örtülüdür. Konut amaçlı kullanılmaktadır. 4 oda, 2 mutfak, 2 hol, 1 banyo piyeslerinden ibarettir. Yan yana iki daire şeklinde düzenlenmiştir. Evin iç duvarları kaba ve ince sıvalı+boyalı; döşemeler beton ve mozaik karo kaplamalıdır. Mutfak tezgâhları fayans kaplı, birinci mutfak alt-üst dolapları suntu malzeme, ikinci mutfakta ise alt-üst dolap bulunmamaktadır. Çıkartı kanatları ahap üzeri vernik kaplamalıdır. Pencereler demir doğramadır. Önünde veranda bulunmaktadır. Banyo döşeme kaplamaları mozaik karo ve duvar kaplamaları seramiktir. Banyoda basit duş tesisatı bulunmaktadır. Isıtma sobalıdır. Bina içinde halen oturulmaktadır. Veranda dahil kullanım alanı 150 m2'dir. 2. YAPI: Tek katlı, yapılaşma biriktirici ta ıyıcı sistemli, dış cephesi sıvasız/boyasız, konut yapısına dayalı bitirilmiş nizam özelliklerinde, mesleki deneyim ve kanaatlere göre 40 yıllık bir binadır. Depo ve sayı amaçlı olarak kullanılmaktadır. Kapı pencere doğraması yoktur. Ahap çatı üzeri kiremit örtülüdür. Fiili kullanım alanı 40 m2'dir. 3. YAPI: Tek katlı, yapılaşma ta ıyıcı sistemli, dış cephesi sıvalı/boyalı, ayrık nizam özelliklerinde, mesleki deneyim ve kanaatlere göre 40 yıllık bir binadır. Bahçe içinde WC amaçlı kullanılmaktadır. Kapısı ahap üzeri yapılaşma boyalıdır. Ahap çatı üzeri kiremit örtülüdür. Fiili kullanım alanı 2 m2'dir. 4. YAPI: Tek katlı, biriktirici ta ıyıcı sistemli, dış cephesi sıvasız/boyasız, ayrık nizam özelliklerinde, mesleki deneyim ve kanaatlere göre 40 yıllık bir binadır. Depo olarak kullanılmaktadır. Ahsap çatı üzeri kiremit örtülüdür. Fiili kullanım alanı 50 m2'dir. Yukarıda özellikleri yazılı ta ınmaz bir borç nedeniyle açık artırma suretiyle satılacaktır.

Adresi : Davutlar Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 381 Parselde Kayıtlı Avlulu Ev, Yunusemre/Manisa

Yüzölçümü : 1.052,00 m2

İmar Durumu: Yunusemre Belediyesinin bilan tarih ve 86374 sayılı yazısında ta ınmazın 1/S000 Ölçekli



Nazım mar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama mar Planı sınırları dı ında oldu u, köyiçi mevkiinde bulundu u, kadastral yola cephesi var ise TAKS 0,40-EMSAL 0,50 yapıla ma artı ile toplam 250 m2 in aat alanını geçmeyecek ekilde 2 katlı yapı yapımına uygun oldu u belirtilmektedir. **Kıymeti** : 724.687,50 TL

KDV Oranı : %20

Kayındaki erhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 31/03/2025 - 14:30
	Biti Tarih ve Saati : 07/04/2025 - 14:30
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 29/04/2025 - 14:30
	Biti Tarih ve Saati : 06/05/2025 - 14:30

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı ında açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu arttırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alaca ına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve payla tırma masraflarını geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı ı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak ki ilerinin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai saati bitimine kadar satı ı 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 ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satı ın mümkün oldu u hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen mü terek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve arttırmada 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 ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satı talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alaca ın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.



6-Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta ınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on be gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satı bedelinin payla masından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- hale alıcısının, satı bedelinin tamamını ihalenin gerçekle ti ine ili kin tutana ın Elektronik Satı Portalı'nda ilan edildi i tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satı masraflarından dü ölmek 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 edildi i hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki artılar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satı a katılanlar bütün ekleriyle birlikte artnameyi görmü ve içeri ini kabul etmi sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim i lemleri ihalenin kesinle mesi üzerine yapılacaktır.

12- % 20 KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. (*cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.*)

22/01/2025

Eda ÖZSOYDAM

cra Müdür Yardımcısı

120407

(K m.114 ve m.126)

(*) İgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

