|  |  |
| --- | --- |
|  | Örnek No : 27 |
| T.C. İnegöl 1. İcra Dairesi |  |

Dosya No :2009/505Tal.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLÂNI

Satılmasına karar verilen taşınmazların cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri;

Satılmasına karar verilen ipotekli taşınmazın satışı İnegöl 1. İcra Müdürlüğü’nce açık artırma suretiyle yapılacaktır.

Taşınmaz

Tapu Kaydı: Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mah., 555 Ada, 225 Parsel’de bulunan prefabrik fabrika binası,idari bina ve arsası vasıflı taşınmaz.

Mahalli Durumu: Taşınmaz Bursa ili, İnegöl ilçesi, Organize sanayi bölgesinde Süleymaniye mahallesi, 555 ada, 225 parselde bulunan prefabrik fabrika binası, idari bina ve arsasıdır.

; 32.568,44m2 alana sahip arsa üzerinde fabrika binası, idari bina, depo binası, işçi soyunma odaları, bekçi kontrol binası, kazan dairesi, trafo binasının yanındaki depo kısmı, betonarme malzeme siloları ana fabrika binası, çelik konstrüksiyon kuruluk yapısı binaları mevcuttur. Taşınmaz üzerinde bulunan bina grubunun ve üretim tesisleri binanın tapu kayıt bilgilerindeki ana taşınmaz niteliğiyle uyumlu görüntü sergilemekte ancak taşınmaz üzerine fabrikada üretimle ilgili ve destekler nitelikte zaman içinde diğer başka binalar da mevcut yapı grubuna dahil edilmiştir. Taşınmazın üzerindeki yapı grubunun bir kısmı komşu parsellere taşmış olup bu binalara ilişkin kıymet takdirinde satışa konu 225 nolu parsel üzerine oturan kısmı toplam değer dahil edilmiştir.

1. İdari Bina: İdari bina betonarme karkas sistemle inşa edilmiş olup toplam alanı 242,65m2dir. 2 katlı olarak yapılmış olan bina içinde idari ofis ve yönetim birimleri mevcuttur. Binanın herhangi bir onarıma ihtiyacı olmayıp sadece dış cephesindeki boya eskimiştir. Bina değeri yapı sınıfı ve amortisman değeri dikkate alındığında 210.523,0()TL’dir.
2. Depo Binası: Beton prefabrik sistemle inşa edilmiş olup toplam alanı 2469,43m2’dir. Cephesi ve çatı kısmının üstü panel saç olarak yapılmıştır. Binanın 2.273,02m2’si komşu 217 nolu parsel üzerinde olup 196,41m2’si 225 nolu satışa konu parsel üzerindedir. Binanın değeri:52.525,00TL’dir.
3. İşçi Soyunma Odaları: Tek katlı olup tek eğilimli çatısı mevcuttur. İç ve dış sıva ve boyası yapılmıştır. 462,98 m2 taban alanına sahip olup yapı cinsi dikkate alınarak amortisman değeri düşüldüğünde değeri 80.003,00 TL’dir.
4. - Bekçi Kontrol Binası: Tek katlı olup dış ve iç duvarları sıvalı ve boyalıdır. 15,02m2 üzerine kuruludur.Yapı cinsi ve amortisman değeri düşüldükten sonra 6.515,00 TL’dir.
5. - Kazan Dairesi: Bina taşıyıcı sistemi beton prefabrik olarak yapılmış olup konstrüksiyon çatı bulunmaktadır. Binanın yüksekliği 7m olup yan duvarları ve üstü panel saç ile kapatılmıştır. Toplam alanı 1.619,78m2 olup bu alanın 1.105,52m2’si komşu 226 nolu parsele tecavüzlüdür. Kalan 514,26m2’si satışa konu 225 nolu parsel üzerindedir. Binanın satışa konu 225 nolu parsel üzerinde kurulu binanın değeri taşınmazın yapı sınıfı ve amortisman değeri dikkate alındığında 137.461,00TL’dir.
6. - Trafo Binasının Yanındaki Depo Kısmı: Bina tuğla yığma olarak tek katlı yapılmış olup yanında trafo binası bulunmaktadır..Bu bina da tuğla yığma olarak yapılmış olup her iki binanın da yapılan ölçümde 115.097m2 alana sahip olduğu anlaşılmıştır. Binanın toplam sınıfı fiziksel özellikleri ve amortisman değerleri dikkate alındığında değeri 20.040,00TL’dir.
7. - Betonarme Malzeme Siloları :Betonarme olarak yapılmış üstü açık malzeme silolarıdır. Taban alanı 266m2 olup 3132m2’si komşu parsel olan 226 nolu parsel üzerinde kalan miktarı ise satışa konu 225 parsel üzerindedir. Satışa konu 225 nolu parsel üzerinde, kalan bina değeri 16.890,00TL’dir.
8. - Ana Fabrika Binası: Tek katlı betonarme prefabrik sistemle inşa edilmiş bazı kısımlarına ihtiyaca binaen çelik konstrüksiyon malzeme ile ilaveler yapılmış fabrika binalarının bir kısmı hali hazırda çalışmasına rağmen bir kısmı ise faaliyet göstermeyip boştur. Binalar üzerinde dış hava koşullarına bağlı yıpranma olup çatı kısımlarında ve doğramalarda deformasyonlar gözlemlenmiştir. Fabrika bina topluluğu toplam 13.326,45m2 alan üzerinde tamamı satışa konu 225 nolu parsel üzerinde inşa edilmiştir. Binanın yapı sınıfı ve amortisman değeri dikkate alındığında değeri 3.166.258,00TL’dir.
9. - Çelik Konstrüksiyon Kuruluk Yapısı: Yapı tamamı ile çelik konstniksiyon ile yapılmış olup tamamen satışa konu 225 nolu parsel üzerine inşa edilmiş haldedir.Yapı özellikleri ve amortisman değeri dikkate alındığında 79.756,00 TL’dir.
10. - Arsa: Taşınmazın Organize Sanayi içerisinde bulunduğu yer ve konum özellikleri dikkate alındığında ve Organize Sanayi Bölgesi içindeki emsal sanayi tesislerine ait parsel değerleri dikkate alındığında satışa konu taşınmazın arsa değeri m2 bazı'nda 200,OOTL/m2 olup toplam 32.568,44m2 alana sahip taşınmazın toplam değeri 6.513.688,00TL’dir. Satışa konu 225 parsel nolu taşınmazın arsa değeri ile sadece bu parsel üzerinde kurulu bina ve bu parsel üzerinde kurulu olup komşu parsellere tecavüzlü binaların 225 nolu parsel’de kalan kısımlarının toplam değeri 10.283.659,00 TL’dir.

Taşınmaz içerisinde bulunan 1-Hat Metso Cont MDF Hattı: Pres,odun parçalayıcı,12.000 kilo kalorilik kızgın yağ kazanı, Eralp marka 15.000 kilo kalorilik katı yakıt kazanı, Lübke marka doğalgaz ısı üreticisi,1.5x1,2x75 metre yükseklikte MDF kurutucusu, 3000KW’lık Siemens motorlu lifleme(rifaner), tutkal imalat reaktörü, tutkal üretme tüpleri, odun kırıcılar, silolar, taşıma bantlan(Konveyerler), dozajlama makinası, serme makinası, Metso Contipress marka ebatlama makinası, Pres ve sirkülasyon gurubu, hidrolik grubu, Bison marka zımpara makinası, Ön pres metal dedektörü, 2000 litre dik metal depo, geri dönüşüm sistemi, yoğunluk ölçer, soğuk pres hattı, yıldız soğutucu, Metso istifleme, elektronik kumanda odasından oluşan komlike bir sistem olup makine ve işletme fıyatı(bu komplike MDF hattı sökülmeyip aynı alan üzerinde üretime devam etmesi), MDF’nin serildiği bant ve zinciri arızalı olup değiştirilmesi gerekmektedir. Bant değiştirilmediği takdirde hassas üretim yapılamaz. Kalite dışı ve standart dışı üretim yapılabilir. Bu hattın üretiminin seri olması için genel bir bakım yapılmalıdır. Bu şartlar altında bu hattın değeri 8.000.000,00TL’dir. 2-Bison Marka Hat: Bersey Marka 1600kilokalorilik kızgın yağ kazanı, 2 adet sunta kurutucusu, Hambak marka 2 adet odun parçalayıcısı, stoklama silo ve siklonları, taşıyıcı bantlar(Konveyerler), sunta yonga eleme grubu, değirmenler, sunta tutkal grubu, Bison marka ön pres, serme bandı, ebatlama, yıldız soğutucu, istifleme(kalite kontrol), elektrik ve elektronik kumanda odası,.2.500.000,00 kilokalorilik yüksek doğalgaz kazan dairesi,500KW jeneratör. Bu komplike hattın makine değeri işletme dahil 4.000.000,00TL’dir. 3- Melamin grubu: Emprenye ve Pres makinalanndan oluşan Heinrich Wemhöner marka komplike hat değeri: 1.100.000,00TL’dir. 4-Ema marka ahşap yüzey boyama değeri

1. 00TL’dir. 5-İmgersolle marka kompresör değeri 5.000,00 TL’dir. 6-Komsan marka kompresör değeri 1.200,00TL’dir. 7- 2011DRYTEC marka kurutucu değeri
2. 00TL’dir. 8- 60 tonluk kantar değeri 8.000,00 TL’dir. Bu makinaların cihazların toplam değeri 13.349.200,OOTL’dir.

Fabrika içerisindeki elektrik tesisatı 1- 4000KvA transformatör (34,5/6,3Kv,2003 yapımı) değeri 65.000,00TL, 2-2500KvA transformatör (34,5/0,4kv,2003 yapımı) değeri

1. 00TL, 3-1600KvA transformatör(34,5/0,4kv,1993 yapımı) 3 adet olup değeri toplam 43.000,00TL’dir. 4- 500Kv A jeneratör 2003 yapımı olup değeri 22.000,00 TL’dir. 5- Kesicili ve ayırıcılı OG hücreleri 5 adet olup değeri toplam 49.000,00 TL’dir. 6- 4(lx95)XLPE yer altı kablosu MM2 510M olup değeri toplam 38.000,00 TL’dir. 7- 20000m2 kapalı alan aydınlatma tesisatı değeri 14.500,00TL’dir. 8- Enerji odası AG dağıtım panoları bir grup olup değeri toplam 45.500,00 TL’dir. 9- Muhtelif dağıtım panoları ve kablolar bir grup olup toplam değeri
2. 00TL’dir.Üretim hatlanndaki elektrik tesisatları Jhatlar komple paket olarak alındığından yukarıdaki hesaplamaya dahil edilmemiştir.Elektrik tesisat ve ekipman olarak toplam değer
3. 00TL’dir. Bu suretle taşınmaz malın içerisinde bulunan makine ve ekipman ile elektrik tesisat ve ekipmanlarının toplam değeri 13.689.200,00 TL’dir.

Taşınmazın İmar Durumu: İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nün 15/07/2010 tarih ve 502-334-521 sayılı yazılarında Süleymaniye Mah.555 Ada,225 nolu parselin,ön cephe geri çekme:26.00mt,Yan cepheler geri çekme: 15.00 mt, Arka cephe geri çekme 24.00mt denilmektedir.

Kıymeti: 23.972.859,00TL (Yirmi üç milyon dokuz yüz yetmiş iki bin sekiz yüz elli dokuz Türk Lirası) muhammen değer üzerinden satılacaktır.

Satış şartları:

1. - Satış 31.07.2012 tarihinde salı günü; saat :14.00’dan 14.15’e kadar Kemalpaşa Mah.Mutlu Sok.No:15 İnegöl/Bursa (Öğretmen Evi Arkası) (BESOB) Esnaf Sarayında Bulunan İcra Müzayede Satış Salonunda; açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen değerin % 60’ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak şartıyla 10.072012 tarihinde cuma günü saat 14:00’dan 14:15’e kadar Kemalpaşa Mah. Mutlu Sok. No: 15 İnegöl/Bursa (Öğretmen Evi Arkası) (BESOB) Esnaf Sarayında Bulunan İcra Müzayede Satış Salonunda ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da rüçhanlı alacaklıların alacağını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin %40 ını bulması ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacaklarının toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi lazımdır.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 lâzımdır. Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, tapu alım harcı ve masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, Tapu satım harcı ve birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir.%18 KDV alıcıya aittir.
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 Kanunun 133’ünci maddesi gereğince ihale feshedilir.İki ihale arasındaki farktan ve %10 faizden alıcı ve kefilleri mesul tutulacak ve hiçbir hükme hacet kalmaksızın kendilerinden tahsil edilecektir.
5. - Şartname, ilân tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6 - Satışı iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin İnegöl 1 İcra Müdürlüğü 2009/505Tal. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

7 - Taşınmaz hissedarlarının tapuda kayıtlı adreslerine ve satış ilanının tebliğ edilemeyen alakadarlara İİK. 127.maddesi göre tebliğ yerine de kaim olmak üzere ilan olunur.

(İİK m, 126)

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir

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

B.: 41396