T.C. KEMALPAŞA İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2013/1352 TLMT.  
  
Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, Önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN  
Özellikleri : Satışa konu taşınmaz, İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Aşağı Mh. Kain 5IN1V pafta  
166 ada 82 parselde kayıtlı kiraz bahçesi vasfında taşınmaz olup Sulsan Tarım Ürünleri Gıda San.ve Tic. A.Ş adına tam hisselidir. Taşınmaz üzerinde hali hazırda 02.04.1998 tarihli yapı ruhsatına dayalı olarak inşa edilmiş 12.10.1999 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi ile kullanılmakta olan İdari Bölüm, Üretim Bölümleri Depolar ve Müştemilatlardan oluşan bir Üzüm İşletmesi Tesisi bulunmaktadır. Taşınmaz İzmir-Ankara asfaltına 500-600 metre mesafede, Nif çayına oldukça yakın bir konumdadır. Taşınmazın yakın ve komşu parsellerinde tarımsal depo, lojistik tesisler, gümrüklü depo sahası, besi çiftliği gibi tesisler ile tarım alanları bulunmaktadır.  
A) -Parsel Zemini ; 21.10.2013 tarihli Kemalpaşa Belediyesi tarafından 166 ada 82 parselin, 40 parsel ve 79 parsellerin tevhid işleminden geldiği, 40 parselin kentsel çalışma alanında olduğu ve 40 parselin imar durumunda da 1/5000 ölçekli Kemalpaşa İlçesi Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı Hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmiştir. 79 parselin ise 1/25000 ölçekli planda tarım alanları kapsamında kaldığı ifade edilmiştir. 166 ada 82 parselin oluşmasında, tevhid işlemi yapılan 166 ada 40 parselin arsa vasfında olduğu ve Kum Üzüm İşletmesi ve Tarımsal Ürün Depolama Tesisi Yapılabilir Alanlar kapsamına dahil edildiği. 166 ada 79 parselin ise tarım arazisi niteliğinde olduğu ve tarımsal amaçlı yapılaşma koşullan geçerlidir. Tevhid işlemi öncesi 166 ada 40 parsel 6.590,00 metrekare alana, 166 ada 79 parsel ise 6.113,80 metrekare alana sahiptir. Tevhid sonrası J 66 ada 82 parsel oluşmuş ve 12.703,80 metrekare alana sahip olmuştur. Taşınmaz yol, su, elektrik hizmetlerinden faydalanır durumdadır. Parselin konumu, özellikleri, çevresel değerler göz önüne alınarak parsel zeminine m2 bedeli olarak 85,00 TL/m2 belirlenmiş 12.703,80 m2 x 85,00 TL/m2 = 1.079.823,00 TL değer takdir edilmiştir.  
B) -Parsel Üzerindeki Yapılar ;  
1- İdari Bina; İdari Bina ofislerden ve sosyal tesislerden oluşmakta olup 130,00 metrekare taban alanına sahiptir. Yapı kendi içinde zemin kat ve I. Kattan oluşmaktadır. Zemin Kat giriş, bekleme salonu, ofisler ve tuvaletten ibarettir. I. kat 155.00 metrekare ve yine idari personel ofislerinden oluşmaktadır. İdari bölümde taban seramik kaplanmış, duvarları sıvalıve boyalı, alüminyum doğrama pencereler, ahşap iç kapılar kullanılmıştır, idari bölüm ünitesinin arka tarafında üretim bölümü bulunmakta olup 285,00 m2 x 400,00 TL/m2 = 114.000,00 TL değer takdir edilmiştir.  
2- Üret i m Bölümü ; Bu bölüm bir birine bitişik ve toplam 2,010,00 metrekare büyüklüğünde olan üç hol ve eklentisinden oluşmaktadır. 1 ve 2 Üretim Holleri Bir katlı olarak prefabrik sistem ile inşa edilmiştir.Yer zemini mermer kaplı olan bu bölümde çatı prefabrik çatı makaslarının üzerine panel kaplı olup tamamı sıvalı ve boyalıdır. Stok ve Sevkıyat Holü olarak kullanılan üçüncü bölüm ise bir katlı olarak çelik konstriiksüyon sistemle inşa edilmiştir.Yer zemini vakumlu şap ve epoksi kaplı olan bu bölümde çatı çelik çatı makaslarının üzerine sac kaplı olup tamamaı sıvalı ve boyalı olup 2.010,00 m2 x 320,00 TL/m2 \* 643.200,00 TL değer takdir edilmiştir..  
3- Güvenlik Klübesi; 40,00 metrekare alana sahip olan yapı tek katlı olarak inşa edilmiş olup sıvalı ve boyalıdır. Yapının üzeri teras olacak şekilde yapılmıştır. Halihazırda bir bölümü güvenlik bir bölümü jeneratör odası olarak kullanılmakta olup 40,00 m2 x 350,00 TL/m2 = 14.000,00 TL değer takdir edilmiştir.  
4- Yardımcı Tesisler ; Birbirine bitişik olacak şekilde birkaç bölümden oluşan ve toplam 260,00 metrekare büyüklüğünde olan yapı, depo, fırın, yemekhane bölümü, wc ler vb oluşmaktadır. Yapı tek katlı olarak inşa edilmiş olup sıvalı ve boyalıdır. Yapının üzeri bir bölümü sac bir bölümü ise eternit örtülü olacak şekilde yapılmış olup 260,00 m2 x 215,00 TL/m2 = 55.900,00 TL değer takdir edilmiştir.  
UYAP Bilişim Sisteminde yer olun bu dokümana http://vawiwlas.uyap.gov.ir adresinden m A VN160 - wGf7JİB - ANjoPEn - Ulnrbg\* kodu ile erişebil irsi nrz.  
  
5- Depo ; 45Ü,00 metrekare büyüklüğünde olan yapı tek katlı olarak inşa edilmiş olup sıvalı ve boyalıdır. Yapının üzeri çelik çatılı ve sac örtülüdür. Hal i hazırda amacına uygun olarak kullanılan yapının kısmi bakım ve tadilata ihtiyacı vardır. Ayrıca yapıya ekienti olarak yapın m arka kısmına 70,00 metrekare büyüklüğünde bir hurdalık yapılmış olup 520,00 m2 x 250,00 TL/m2 = 130.000,00 TL değer takdir edilmiştir.  
6- Hurdalık ; 80,00 metrekare büyüklüğünde olan yapı tek katlı olarak inşa edilmiş olup sıvalı ve boyalıdır.Yapının üzeri çelik çatılı ve sac örtülüdür.Hali hazırda amacına uygun olarak kullanılan yapının kısmi kısmi bakım ve tadilata ihtiyacı olup 80,00 m2 x 230,00 TL/m2 = 18.400,00 TL değer takdir edilmiştir.  
7- Sundurma ; 420,00 metrekare alana sahip olan sundurma ana yapının arka kısmında ve ana yapıya eklenti olacak şekilde yapılmış olup çelik konstrüksiyon sistemle yapılmış zemini beton cepheleri açık çatısı çelik ve üzeri sac kaplı olup 420,00 m2 x 140,00 TL/m2 = 58.800,00 TL değer takdir edilmiştir.  
8- Kümes ; 30,00 metrekare büyüklüğünde olan yapı tek katlı olarak inşa edilmiş olup sıvalı ve boyalıdır. Yapının üzeri çelik çatılı ve sac örtülü olup 30,00 m2x 230,00 TL/m2 = 6.900,00 TL değer takdir edilmiştir.  
9- Arıtma Havuzları ; Toplam 162,00 metrekare büyüklüğündeki alan betonarme arıtma havuzları olarak düzenlenmiştir.Büyük bölümü yer altında kalacak şekilde imal edilmiş olan havuzların üzeri açık olup maktucn 3S.Ö00,00TL değer takdir edilmiştir.  
10- Temiz Su Havuzları ; Toplam 25,00 metrekare büyüklüğünde bir alan betonarme havuz olarak yapılmış olup bıı bölümün tamamı yeraltında olup maktuen 12.000,00 TL değer takdir edilmiştir.  
11- Su Kuyusu ; 2,5 metre çapında 10,00 metre derinliğindeki bölümün altı su dolu olan dairesel kesitli briket örgülü bir su kuyusu olup maktuen 9.900,00 TL değer takdir edilmiştir.  
12- Alı Yapı Tesisleri; Yapılaşma alanı dışında kalan bölümlerdeki beton sahalar, çevre aydınlatması, bahçe duvarları ve tel çitleri ile giriş düzenlemeleriv.b parsel içi düzenlemeler alı yapı düzenlemeleri içerisinde yer almakta olup maktuen 95.000,00 TL değer takdir edilmiştir.  
Cj-Tesis İlerisinde Yer Alan Makine ve Ekipmanlar ; Tesis içerisinde yer alan ma kınalar ve ekipmanlar üzüm işletmesi vasfindaki satışa konu taşınmazda üzüm işlemek üzere üretim hattını oluşturması ve üzüm işletmesinin mütemmim cüzü niteliğinde olup taşınmaz içerisinde ;  
5 Adet Ön Eleme Tanburu, 10 Adet Helezon, 1 Adet Dozaj Makinası, 2 Adet Topak alma Makinası, 2 Adet Kaskaı Yıkama Makinası, 6 Adet Üzüm Vibratörü, I Adet Üzüm Çöpü Alma Makinası, 2 Adet Metal Dedcktörü, 2 Adet Kulu Bant lama Makinası, 1 Adet Lazer Makinası, 1 adet Kutu lama (Terazi), 1 Adet Çöp Alma Bantı, 2 adet Sel e fon Paketleme Makinası, 2 Adet Elevatör, 2 Adet Taşıma Bantı, 1 Adet Trafo, 3 Adcı Elektrik Panosu,! Adet Kompresör, 1 Adet Naylon Yapıştırma Makinası, I adet Fırın (Ocak), 1 adet Arıtma Tesisi. 1 Adet Hidrofor. 1 Adet JenaratÖr, I Adet Tecon Kompresör, I Adet Atlas Capco Kompresör ve 5.000 Adet Plastk Kasa bulunmakla olup toplam 380.000,00 TL değer takdir edilmiştir. D)-Parsel Üzerindeki Zirai Muhdesatlar ; Satışa konu 166 ada 82 parsel sayılı taşınmaz üzerinde ve taşınmaz ile birlikte satışa konu 54 Adet 20-25 Yaşlarında Zeytin Ağacı, 2 Adet 4-5 Yaşlarında Zeytin Fidanı. 32 Adet 8-10 Yaşlarında Kiraz Ağacı, 11 Adet 4-5 Yaşlarında Kiraz Fidanı. 8 Adet 2-3 Yaşlarında Kiraz Fidanı, 38 Adei 15-20 Yaşlarında Bağ Omcası, 1 Adet 15-20 yaşlarında Erik Ağacı ve 2 Adet 10 Yaşlarında Mandarin Ağacı yer almakta olup toplam 25.140,00 TL değer takdir edilmiştir. Satışa Konu İzmir İli Kemalpaşa İlçesi Aşağı Mh. Kain 166 Ada 2 parselde kayıtlı taşınmaza Parsel Zemin Değeri 1.079.823,00 TL Parsel Üzerindeki Yapıların tamamına toplam 1.196.100,00 TL Makine ve Ekipmanlara 380.000,00 TL Zirai Muhdesatlara ise 25.140,00 TL olmak üzere toplam 2.681.063,00 TL değer takdir edilmiş olup taşınmaz 2.681.063,00 TL muhammen bedel üzerinden satışa çıkarılmıştır. Adresi : Akalan Köyü Karşısı Aşağı Öteyaka Mevkii KEMALPAŞA/İZMİR.  
Yüzölçümü : 112.703,80 m2  
Arsa Payı : Tam  
İmar Durumu : 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, Tarım  
Alanları 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar'kapsamında kalmaktadır.  
Kıymeti :2.681.063,00-TL  
KDV Oranı :%18  
Kaydında ki Şerhler : Tapu kaydı ndaki gibi.  
(İİK m.126)\_  
(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.  
\* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.  
UY Al\* Bilişim Sisteminde yer alan bu dokümana hup://vaıanda$.uyap.gov.tr adresinden mAVN 1ÖO - wGf7JiB - ANjoPEn - Ulnrbg= kodu ile erişebilirsiniz.  
  
1. Sah? Günü : 17/04/20)5 günü 10:00 - i0:10 arası  
2. Satıp Günü : 12/05/2015 günü 10:00 - 10:10 arası  
Satış Yeri ; KEMALPAŞA BELEDİYESİ KÜLTÜR MÜDÜRLÜĞÜ (ESKİ ASKERLİK  
ŞUBESİ) BELEDİYE CAD N:4 ALT KAT MEZAT SALONU KEM APAŞ A/İZM İR.  
Satış şartları:  
1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uvap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değerin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki besinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. 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 lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.  
3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (\*) bu gEayrimenkul 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 Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureli ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden mütcselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.  
5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği lakdirde isleyen alıcıya bir Örneği gönderilebilir.  
6- Satıma iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, İş bu ilan tebligat yapılamayan ilgililere tebligat yerine kaim olmak üzere ilan olunur, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/1352 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 19/02/2015  
(İİKm.126)\_