

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Ordu İl, Merkez İlçe, Karapınar Mah. Mahalle Organize Sanayi Bölgesi Mevkiinde 1135 ada 2 parselde tapuya kayıtlı 6.000,64 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerinde bulunan fabrika binasından oluşmaktadır. Arazi yapısı düzdür, fabrikanın çevre düzenlemesi yapılmamıştır, etrafi otluk şekildedir. Şehir merkezine 5-6 km uzaktadır. Çevresi sanayi tesisi olarak gelişmiştir. Samsun karayoluna 400-600 m uzaklıktadır. Taşınmazın üzerinde tabanda 302,00 m2 alana sahip olan bodrum+zemin+2 normal kat ve çekme 3. kattan oluşan betonarme sistemle yapılmış fabrika binası bulunmaktadır. Bina bodrum ve zemin katta 302 m2, 1. ve 2. katta çıkmalardan dolayı 315 m2, çekme 3. kat ise 78 m2 dir. 3. katın çekmelerden sonra kalan kısmı teras olarak kullanılmaktadır. 3. sınıf (A) grubu yapılarıdır. İnşaat seviyesi % 95'dir.

Makine ve teçhizatın değeri:

Makinelerin ve elektrik trafosunun, amortisman (yıpranma) bedelleri düşülerek; 13/02/2012 tarihi itibariyle değerleri hesaplanmış ve elektrik bağlantı sistemleri bedele dahil edilmiştir.

SIRA	MAKİNE VE TEÇHİZATIN ADI	MARKASI	MODELİ (ÖZELLİĞİ)	DEĞERİ (TL)
1	ELEKTRİK BESLEME TRAFOSU		DİREK TİPİ	13.400,00
2	FİLM ÇEKME MAKİNESİ	VENÜS PLASTİK	2000 (TAM OTOM)	220.000,00
3	KESME MAKİNESİ	HEMINGSTONE	2000	133.000,00
4	POLİETİLEN BRANDA MAKİNESİ		2000	403.000,00
5	KOMPRESÖR VE HAVA TANKI	DALGAKIRAN	1999	14.500,00
6	KURUTUCU - NEM ALICI	DRY ENERGY	1998	17.500,00
7	SABİT VİNÇ (RAYLI)		1 TON	5.500,00
8	ZIMPARA MAKİNESİ			770,00
MAKİNE VE TEÇHİZATLARIN TOPLAM DEĞERİ				807.670,00 TL

Adresi : Karapınar Mah. Organize San. Böl. Merkez ORDU

Yüzölçümü : 6.000,64 m2

Arsa Payı : Tam

İmar Durumu : Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almakta olup imar planına göre üzerine sanayi tesisi yapılabilir. (Ayrıntılı imar planı dosyasındadır.)

Taşınmazın üzerindeki fabrika binası ve makine aksamı ile birlikte toplam değeri:

a) Fabrika binasının değeri : 503.234,00 TL

b) Arsa değeri : 1.080.115,20TL

c) Makine ve teçhizatın değeri : 807.670,00 TL

Toplam : 2.391.019,20 TL'dir.

KDV Oranı : %18

Kayıtdaki Şerhler : Gayrimenkul icra satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesi yönetim kurulu başkanlığından uygunluk şartı aranacaktır. Diğer şerhler dosyasında tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü : 29/11/2013 günü 11:50 - 12:00 arası

2. Satış Günü : 24/12/2013 günü 11:50 - 12:00 arası

Satış Yeri : ORDU ADLİYESİ 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ ODASI

2 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Ordu İl, Merkez İlçe, Karacaömer Köyü Aydın Mevkii 166 Ada, 6 Parsel No da tapuya kayıtlı 11.183,61 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan fabrika, 2 katlı ev ve müştemilattan oluşmaktadır. Taşınmazın 6.581,00 m2 lik kısmı fındıklık vasfında olup, arazi niteliğindedir. Geriye kalan 4.602,61 m2 lik kısmı ise arsa niteliğindedir.

A) Arsa olan kısmı: Ordu Belediyesi mücavir alan sınırları ve imar planı içinde kalmaktadır. Mevzi imar planına göre taşınmazın tamamı sanayi sitesi alanıdır. Parsel üzerinde fabrika binası, idari bina, imalathane ve müştemilat bulunmaktadır. Ordu-Ulubey karayolu cephelidir. Alt yapısı kısmen ikmal edilmiştir. Şehir merkezine yaklaşık 7 km uzaklıktadır. Çevresinde ve yakınında sanayi tesisleri vardır.

B) Arazi olan kısmı : Arazi kısmında eğim % 5-10 civarında değişim göstermektedir. Kuru tarım arazisidir. Arazi kısmının tamamı fındık bahçesi olarak kullanılmaktadır.

C) Bina olan kısmı:

1- Fabrika binası : Betonarme sistemle yapılmıştır. Fabrika binası 3 bölümde değerlendirilebilir. İlk bölüm Z+2 normal kat şeklindedir. Zemin katta makineler bulunmakta olup, 1 katta idari kısım, 2. kat ise yemekhane olarak kullanılmaktadır. Yemekhaneden teras olarak ikinci bölümün tavanına çıkılmaktadır. 2. bölüm bodrum, zemin ve bir normal kattan oluşmaktadır. Zemin ve bodrum kat imalathane şeklindedir. Düz teras çatılıdır. Çatısına 1. ve 3. bölümün 2. katlarından ulaşılmaktadır. 3. bölüm bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Zemin ve 1 kat imalathanedir. Düz teras çatılıdır. Fabrika binasına bitişik olarak yapılmış imalathane bölümü vardır. Tek katlıdır ve çelik makaslı bir çatısı vardır. Taşınmaz yapı özelliklerinden dolayı 3. sınıf (A) grubu yapılar sınıfına girmektedir. Fabrika binasının toplam inşaat alanı 2.233,00 m2 dir.

2- 2 katlı idare ve konut binası : Bina 2 katlı olup taşıyıcı sisteme sahiptir. Alt kat idari kısım 2. kat ise konut olarak kullanılmaktadır. Düz teras çatılıdır. Üst kata binanın arkasında bulunan dıştaki bir merdivenden çıkılmaktadır. Bina kaloriferle ısıtılmaktadır. Zemin kat idari bölümdür. İki oda, hol, banyo ve WC den oluşmaktadır. Zemin kat 92 m2 dir. Üst katta mutfak, üç oda, hol, banyo ve WC den oluşmakta olup çıkma ile birlikte 96 m2 dir. Üst kata çıkan merdivenin altı kapatılarak kazan dairesi yapılmıştır. Kazan dairesi 10 m2 dir. İdari binanın toplam inşaat alanı 198 m2 dir. 3. sınıf (B) grubu yapılarıdır. Bitmemiş imalatlar (çatısının olmaması) sebebiyle inşaat seviyesi % 95 olarak alınmıştır.

3) Tek katlı müştemilat : Yiğma yapım sistemi ile yapılmıştır. Kabukluk ve depo olarak kullanılmaktadır. 32 m2 inşaat alanına sahiptir. 2. sınıf A grubu yapılarıdır.

4-Makine ve Teçhizat Değeri:

Makinelerin ve elektrik trafosunun, amortisman (yıpranma) bedelleri düşülerek; 13/02/2012 tarihi itibariyle fabrikadaki makine ve teçhizatların değeri.

MAKİNE VE TEÇHİZATIN DEĞERİ

S.NO	MAKİNENİN ADI	GÜCÜ (KW)	DEĞERİ (TL)
1	KIRMA MAKİN ASI	22	55.000,00
2	KIRMA MAKİNASI	22	55.000,00
3	KIRMA MAKİNASI	7,5	55.000,00
4	YIKAMA MAKİNASI	3	33.000,00
5	YIKAMA MAKİNASI	1,5	33.000,00
6	SIKMA MAKİNASI	18,5	38.500,00
7	SIKMA MAKİNASI	11	38.500,00
8	AKROMER MAKİNASI	55	44.000,00
9	AKROMER MAKİNASI	75	44.000,00
10	GRANÜR MAKİNASI	55	495.000,00
11	GRANÜR MAKİNASI	22	88.000,00
12	BODÜNOZ MAKİNASI	0,75	44.000,00
13	BODÜNOZ MAKİNASI	11	44.000,00
14	BODÜNOZ MAKİNASI	0,84	44.000,00
15	BODÜNOZ MAKİNASI	0,847	44.000,00
16	BODÜNOZ MAKİNASI	15	44.000,00
17	BODÜNOZ MAKİNASI	7,5	44.000,00
18	BODÜNOZ (DÖNER KAFA) MAKİNASI	15	55.000,00
19	BODÜNOZ (DÖNER KAFA) MAKİNASI	11	55.000,00
20	BODÜNOZ (BRANDA) MAKİNASI	110	145.000,00

29	MATBAA MAKİNASI	3,7	132.000,00
30	BORU ÇEKME MAKİNASI	11	33.000,00
31	PLAS KAĞIT YARMA MAKİNASI	1,1	16.500,00
32	KOMPRESÖR	3	2.750,00
33	KOMPRESÖR	4	2.750,00
34	SINGER DİKİŞ MAKİNASI	0,55	1.100,00
35	SINGER DİKİŞ MAKİNASI	0,55	1.100,00
36	JUKİ DLU 450 DİKİŞ MAKİNASI	0,55	1.100,00
37	FORSTHOFF GMBH YAPIŞTIRMA MAKİNASI	15 AMPER	2.200,00
38	90 KW LİK KUMANDA PANOSU		110.000,00
39	115 KW LİK KUMANDA PANOSU		
40	160 KW LİK TRAF0 PANOSU		
41	200 KW LİK DAĞITIM PANOSU		
42	400 KW LİK TRAF0 PANOSU		
43	ELEKTRONİK BASKÜL (3 ADET)		9.900,00
44	TAKVİYELİ EL GEÇME OT.KESME MAKİNASI		38.500,00
45	SHİRİNG KESME DELME MAKİNASI		27.500,00
			2.094.400,00

Adresi : Karacaömer Köyü Aydın Mevkii Merkez ORDU

Yüzölçümü : 11.183,61 m²

Arsa Payı : Tam.

İmar Durumu : Ordu Belediyesi mücavir alan sınırları ve imar planı içinde kalmaktadır. Mevzi imar planına göre taşınmazın tamamı sanayi sitesi alanıdır. (Ayrıntılı imar planı dosyasındadır.)

Taşınmaz üzerindeki fabrika, makine ve teçhizatlarla birlikte toplam değeri:

Arsa Değeri : 414.234,90 TL

Arazi Değeri : 67.587,00 TL

Bina Değeri : 938.568,80 TL

Makine ve Teçhizat Değeri : 2.094.400,00 TL

Toplam : 3.514.790,70 TL

KDV Oranı : %18

Kayıtdaki Şerhler : Tek Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır.
Diğer şerhler dosyasındaki tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü : 29/11/2013 günü 11:30- 11:40 arası

2. Satış Günü : 24/12/2013 günü 11:30 - 11:40 arası

Satış Yeri : ORDU ADLİYESİ 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ ODASI

Satış şartları:

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %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 beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %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 değer % 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 masraflarına aittir. Tellefiye resmi, taşınmazın ayından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

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 Kanununun 133'üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlarından ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen 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 takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Ordu İli, Karapınar Mah. 1135 ada 2 parseldeki taşınmazın satışı için 4562 sayılı Kanunun 15/3 maddesi gereğince , OBS'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde Bakanlık ve OSB alacaklılarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngülören niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir.

7- 4562 sayılı OSB Uygulama Yönetmeliğininin 101. maddesinde kurulamayacak tesisler dışındaki firmalara icra yoluyla satışlarda OSB yönetmeliğince uygunluk şartı verilir.

OSB'lerde Kurulamayacak Tesisler, Tesislerde Aranacak Nitelikler, Arsa Tahsisleri ve Satışları

-Kurulamayacak tesisler

Madde 101 - |Değişik madde: 08/08/2012-28378 S.R.G. Yön./13.md.)

(1) OSB'lerde, aşağıdaki tesisler kurulamaz:

a) Karma ve ihtisas OSB'lerde;

1) Ham petrol rafinerileri,

2) Kömür veya bitümlü şistlin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,

3) Sıvılaştırılmış petrol gazı dolun ve depolama tesisleri,

4) Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingerleri üreten tesisler,

5) Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,

6) Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,

7) Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,

8) Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

9) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının olumlu görüşü doğrultusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen; kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir ürüne çevrilerek tekrar kullanımı, metal, plastik, ahşap, naylon, lastik, kauçuk, kağıt, karton, cam, iplik ve benzeri atık ve hurdaları ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere, her türlü atığın; geri kazanımı, ayrıştırılması, yakılması, gazlaştırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler.

b) Karma OSB'lerde;

1) Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği, depolandığı ve dolununun yapıldığı tesisler,

2) Petrokimya kompleksleri,

3) Üretiminde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,

4) Klor-alkali tesisleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,

5) Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,

6) Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,

7) Ham deri işleme, padok ve sadece hayvan kesimi yapılan tesisler,

8) Talk, barit, kalsit, antimon ve benzeri kurma ve öğütme tesisleri. (2) OSB: karma OSB'lerde, yukarıda sayılan tesisler ile OSB'nin kuruluş