T.C. KARŞIYAKA İZMİR 1. İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZ TAPU KAYDI: İzmir ili, Çiğli ilçesi, Büyük Çiğli mah. Cilt No.-57, Sahife No:7039 2147 ada 8 i parselde kayıtlı 88.400 m2 arsa olmakla birlikte üzerinde iki fabrika binası ve müştemilatı bulunmaktadır, i Satışa Konu taşınmazın tapu kaydının şerhler hanesinde 21.09.2005 tarih 7775 yevmiye ile “icra ! Satışları dahil üçüncü kişilere devrinde İZMİR AOSB den uygunluk şartı aranacaktır” şerhi bulunmaktadır. İMAR DURUMU : Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınan 07.08.2012 tarih 3807 sayılı yazıda bildirildiği üzere; Gayrimenkul İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesine isabet etmekte olup, yürürlükteki imar planlarına göre Sanayi imarlı,TAKS=0,55 KAKS=0,70 oranlı hmax;45.00 mt. gabarili, önden 20,00 mt. arkadan 30.00 mt, yandan 30.00 mt.otoyol cephesinden 25.00 mt. çekmek şartıyla yapılaşmaya müsaittir. Son durumu yukarıda belirtilen İmar Durum Değişikliği 17 Mayıs 2011 tarihinde T.C.Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanarak kesinleşmiştir.

TAŞINMAZIN ADRESİ: Atatürk Organize San.Bölgesi 10006/1 sok. No: 2 Çiğli/Karşıyaka TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ : İzmir ili, Çiğli ilçesi, Mavişenir arkasına düşen yol üzerinde 10006/1 Sok No.-2 adresinde yer alan taşınmaz, ulaşım ve alt yapı sorunu olmayan taşınmazların Cevher Döküm Sanayi tesisinin doğu kısmında 50 mt.ilerisinde bulunmaktadır. DYO Çiğli Kampüsüne 225 mt.,Çiğli Kipa Alışveriş merkezine 600 mt. mesafede bulunan 88.400 m2 alanlı arsa ve üzerinde inşa edilmiş , Parsel sınırları tel çit ile koruma altına alınmış olup fabrika girişine göre sağ tarafta inşaat ruhsatı olmayan 250.00 m2 alanlı ve bekçi ofisi olarak kullanılan bina mevcuttur.Tek katlı ve betonarme olan bu bina 2B sınıfı yapıdır.Ana fabrikanın arkasında yer alan depo ve atölye olarak kullanılan 1185.00 m2 kapalı alanlı tek katlı bir yapı bulunmaktadu. Ana fabrika binası olarak inşa edilmiş olan kısım 2 ayrı yapıdan oluşmuştur.

1. KISIM:12.480.00 m2 kapalı alana sahip olup,30 mt.makas açıklıklı 2 bölümden oluşmuştur.
2. KISIM:9360.00 m2skapalı alana sahip olup, 15 mt.makas açıklığına sahip bölümden oluşmaktadır.

İki kısım arasında kalan boş alan 15 mt.lik makas açıklığı ile kapatılarak fabrika kullanım alanına ilave edilmiştir, taşınmazlar 14 yıllıktır, yıpranma payı betonarme yapılar için %15 dır, ancak arsa üzerindeki natamam yapıların mevcut durumundaki yıpranmanın %30 olabileceği, taşınmazların yapı kullanma izin belgesinin verilmesine karşın cins tahsihinin yapılmamış olması nedeni ile arsa nitelikli olduğu bilirkişi raporunda belirtilmektedir. Taşınmazın Atatürk Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması,düzgün geometrik şeklinin olması, ulaşım probleminin olmaması, parselin düzgün bir topografik yapıya sahip olması, taşınmazın çevresinde büyük sanayi kuruluşlarının yer alması, ana caddelere cepheli olması, taşınmazın satış kabiliyetini olumlu yönde etkilemektedir. Satışa konu taşınmaz organize sanayi bölgesi içerisinde yer almaktadır. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 15.maddesi :"OSB’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 alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere vermek zorundadır” denilmektedir. İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Kuruluş protokolünün 6.maddesindeki katılımcı sektör gurupları şunlardır: Ağaç Mamulleri Sanayi-Alkollü ve Alkolsüz İçki Sanayi-Asansör ve Yürüyen Merdiven -Basım ve Yayın Sanayi-Beton Direk ve Cam Sanayi-Bitkisel Yağlar Sanayi-Çelik Konstrüksiyon ve Yapı Elemanları Sanayi-Çeşitli Yedek Parça Sanayi-Demir Çelik Sanayi-Deri Sanayi -Deri ve Kürk Giyim eşyası Sanayi- Deterjan ve Temizleme Maddeleri Sanayi-Döküm Sanayi-Elektrikli Cihazlar Sanayi-Et süt ve Ürünleri Sanayi-lncir ve Özüm işletmeleri-inşaat Malzemeleri (çimento fabrikası hariç)-Kağıt ve Kağıt Ürünleri Sanayi-Kauçuk Sanayi-Kimya Sanayi-Maden İstihraç Sanayi-Madeni Eşya Sanayi-Mermer ve Granit

| Işletmeleri-Metal Eşya Sanayi-Mobilya Sanayi-Muhtelif Yiyecek Sanayi (Tuz işleme tesisleri hariç) -Nakış ve Diğer Sanayi-Otomotiv Sanayi-Özel Makine Imalatı-Pamuk İpliği Dokuma-Pamuk Çırçır Sanayi-Plastik , Sanayi-RadyoTv.Alet Sanayi-Sabun ve Temizlik Maddeleri-Salamura Zeytin sanayi-Seri Makine Sanayi- i Soğutma-lsıtma ve Klima Sanayi-Şekerli Maddeler Sanayi-Taşıt Sanayi-Tekstilden Konfeksiyon Sanayi ' (Kumaş boyama-yıkama tesisi hariç)-Tesisat Müteahhitleri-Tıbbi ve Zirai Müstahzarat Sanayi-Gıda j Maddeleri Sanayi-Tütün Işletmeleri-Un Fabrikaları-Unlu Maddeler Sanayi-Yapı Malzemeleri Sanayi-Yünlü i ve Diğer Tekstil Sanayi-Zeytinyağı Sanayi-Ziraat Aletleri Sanayi, Ayrıca; fabrika niteliği arz etmeyen ve küçük sanayi sitesi kapsamına giren tamirci, keresteci, mobilyacı, hızarcı, depo ve ticari teşebbüslerle, belli bir imalat programı bulunmayan tornacı, tesviyeci atölyeleri ile bölgede yer almasında (debagat, hurda lastikten imalat, LPG dolum tesisleri vb.) çevre sağlığı ve bölge emniyeti açısından sakıncalı görüşen iş kollarına İAOSB’de yer verilmez. Söz konusu sektör gruplarında yer alan sanayiciler, İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesinde, Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde ve belli bir imalat programına dayalı üretim yapmak şartı ile yer alabilmektedirler. Ayrıca, 4652 SAYILI OSB KANUNA GÖRE YÜRÜRLÜKTE OLAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ’NİN 93. MADDESİNDE BELİRTİLEN;

Madde 93- İAOSB'de Katılımcıların kuramayacakları tesisler:

1. Karma ve ihtisas OSB’lerde,
2. Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri,
3. Ham petrol rafinerileri,
4. Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,
5. Sıvılaştırılmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri,
6. Çimento fabrikaları, beton santralleri, klinger üreten tesisler,
7. Sıvı ve gaz yakıtla çalışmak üzere kurulacaklar hariç, termik güç santralleri,
8. Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,
9. Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,
10. Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,
11. (Değişik:RG-13/08/2005-25905) OSB’nin kendi katı atıklarını ve müşterek arıtma tesisinden çıkan çamurların bertarafı için kuracağı yakma, uzaklaştırma ve geri kazanım tesisler hariç, endüstriyel nitelikli atıksuların geri kazanım tesisleri, sintine atıksuların geri kazanım tesisleri, katı atık ayrıştırma tesisleri, katı atık geri kazanım tesisleri ile çöp, toksit ve tehlikeli atıkların yakılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai depolanması veya araziye gömülmesi ile ilgili atık uzaklaştırma tesisleri,

B) Karma OSB’lerde ; (Değişik:RG-08/01/2003-24987)

1. Parlayıcı/patlayıcı maddelerin üretildiği tesisler,
2. Petrokimya kompleksleri,
3. Tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri (Üretiminde; kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç),
4. Entegre şeker fabrikaları,
5. (Değişik:RG-13/08/2005-25905) Klor-alkali tesisleri, gliserin, yağ asitleri, sülfürik asit-; (Ek ibare:RG-22/02/2006-26088) fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,
6. Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,
7. Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,
8. Selüloz ve selüloit üretim yapan tesisler,
9. Kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler (OSB’nin kanal deşarj standardına uygun atıksu arıtma tesisi kuran tesisler hariç),
10. Ham deri işleme, hayvan kesimi yapılan ve padok tesisleri,
11. Maya ve tuz üretim tesisleri.
12. Talk, barit, kalsit, antimuan ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri.

(Ek:RG-22/02/2006-26088)

OSB Müteşebbis heyeti, yukarıda belirtilen tesislerin dışında kurulmasında sakınca gördüğü diğer tesisler için Bakanlık görüşü alır.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği Dokuzuncu Bölüm OSB'lerde Kurulamayacak Tesisler, Tesislerde Aranacak Nitelikler:

Kurulamayacak Tesisler

Madde 101 :(1) OSB'lerde, aşağıdaki tesisler kurulamaz :

1. Karma ve ihtisas OSB’lerde;
2. Ham petrol rafineleri,
3. Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,
4. Sıvılaştırılmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri,
5. Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingeri üreten tesisler,
6. Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,
7. Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri
8. Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,
9. Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,
10. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının olumlu görüşü doğrultusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir ürüne çer 'ereK tekrar kullanımı, metal, plastik,ahşap, naylon, lastik, kauçuk, kağıt, karton, cam, iplik vb atık ve ‘"jrdalan ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere her türlü atığın ; geri kazanımı, aynştmlrıasi, yakılması, gazlaştırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziyle gömülmesine ilişkin tesisler.
11. Karma OSB' lerde ;
12. Parlayıcı / patlayıcı / yakıcı maddelerin üretildiği, depolandığı ve dolumunü^ yapıldığı, tesisler,
13. Petrokimya kompleksleri,
14. Üretiminde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerine kullanan tesisler nariç; tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,
15. Klor-alkali tesisleri, gliserin, yağ asitleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri Kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,
16. Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,
17. Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler,
18. Talk, barit, kalsit, antimuan ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri,

(2) OSB, Karma OSB lerde yukarıda sayılan tesisler ile OSB nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörlerine veya mevcut sektör yapısına tesisin faaliyetinden kaynaklanan çevresel etkilerine, alt yapı ve atıksu, arıtma tesislerine etkilerini, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisini, insanların çalışma ve yaşam koşullarını etkisini dikkate alarak kurulmasında sakınca gördüğü diğer tesislerin kurulmasına ilişkin olarak üniversite ve benzeri kuruluşlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir. İhaleye iştirak edeceklerin İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi Kuruluş Protokolünde öngörülen nitelik ve koşullan taşıması gerekmekte olup ihaleye iştirak edecek katılımcılar, bu nitelik ve koşullara sahip olarak, bilerek ve kabul ederek ihaleye iştirak etmiş sayılacaklardır,

TAKDİR OLUNAN DEĞER: Taşınmazın muhammen bedeli Karşıyaka 2. İcra Hukuk Mahkemesi’nin 2010/516 E. 2011/594 K.sayılı 08.12.2011 tarihli kararı ile belirlenmiştir. Buna göre;

Giriş Binası : 250.00 m2x297.00 TL/m2x0.70 = 51.975.00 TL.

A Fabrika Binası : 9.360.00 m2x565.00TL/m2x0.70 = 3.701.880.00 TL.

B Fabrika Binası : 12.480.00 m2x565.00 TL/m2x0.70 = 4.935.840.00 TL.

C iki Fabrika arası : 3.129.00 m2x 297.00 Tl/m2x0.50 = 464.656.00 TL.

Depo ve Atölye Binası : 1185.00m2xl37.00 TL/m2x0.40 = 64.938.00 TL. Fabrika Çiti = 13.000.00 TL.

İnşaat Genel Toplamı = 9.232.289.00 TL.

Elektrik İmalatı : 19.605.00 TU1.3435 = 26.340.00 TL.

Arsa Değeri .• 88.400.00 m2x260.00TL/m2 = 22.984.000.00 TL.

Arsa+inşaat+Elektrik Genel Toplamı; = 32.242.629.00 TL.

olup, taşınmaz bu muhammen bedel olan 32.242.629.00 TL. (Otuz iki Milyon iki yüz kırk iki bin altı yüz yirmi dokuz Türk Lirası) üzerinden satılacaktır.

1. Satış Günü : 11/12/2012 Salı günü saat 11:00-11:10 arasında
2. Satış Günü : 21/12/2012 Cuma günü saat 11:00-11:10 arasında SATIŞ ŞARTLARI:
3. Satış yukarıda belirtilen gün ve saatte Karşıyaka Adliyesi Ek Binası Kemalpaşa Cad. Vakıf Işhanı No -.82/C K:4 Karşıyaka / İzmir Gayrimenkul Satış Odasında açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60 nı ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmaz ise en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartı ile yukarıda belirtilen gün ve saatlerde ikinci arttırmaya çıkılacaktır. Bu arttırmada da bu miktar elde edilememiş ise taşınmaz en çok arttıranın taahhüdü saklı kalmak üzere arttırma ilanında gösterilen müddet sonunda en çok arttırana ihale edilecektir. Şu kadarki, arttırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin % 40'ını bulması ve satış isteyenin alacağına rüchanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmaz ise satış talebi düşecektir.
4. Arttırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen kıymetin % 20'si nisbetinde pey akçesi veya bu miktar kadar bir bankanın teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. İhale pulu, 1/2 tapu harcı ve masrafları, KDV alıcıya aittir. Tapu satım harcı ve taşınmazın aynından doğan birikmiş vergiler ile tellaliye resmi satış bedelinden ödenir.
5. Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla, ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhal veya İIK.md.130 gereğince verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar.
6. İpotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin (\*) ve irtifak hakkı sahiplerinin bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair iddialarını dayanağı belgeler ile 15 gün içerisinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.
7. Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içerisinde ödenmezse IIK.nun 133.maddesi gereğince ihale feshedilir. İki ihale arasındaki farktan ve temerrüd faizinden alıcı ve kefilleri mesul tutulacak ve hiçbir hükme hacet kalmadan kendilerinden tahsil edilecektir. Bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.
8. İşbu satış ilanının gazetede yayınlanan ilanı, tapuda adresi olmayanlar için IIK m 127 gereğince tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan ve tebliğ olunur.
9. Şartname ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairemizde açık olup, masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.
10. Satışa iştirak edenleri şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2010/721 Talimat sayılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan Olunur. 30/10/2012 j

(\*) ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir. Yönetmelik Örnek No :27

1. Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,

+