

T.C. DÜZCE 4. İCRA DAİRESİ'NDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2012/924 TLMT.

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYDI VE TİM ÖZELLİKLERİ: TAŞINMAZIN TAPU KAYDI: Düzce ili, Merkez ilçesi, Beyköy köyü, cilt no: 16, sayfa no: 251, Ada 2 No'lu parselde kayıtlı olan, yüzölçümü: 18.358,53 m² olan, ana taşınmaz niteliği: Betonarme fabrika binası ve arsası olan taşınmaz. Taşınmazın tamamı borçluya aittir.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU: Düzce Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından dosyaya gönderilen İmar planında taşınmazın tamamının imar uygulama alanı içerisinde kalmakta olduğu ve imar planında taşınmazın tamamının sanayi tesisleri alanı olarak ayrılmış olduğu E= 0,50 h max=serbest bırakıldığı görülmektedir.

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ: Taşınmaz Beyköy Beldesi hudutları dahilinde bulunan Düzce Beyköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde borçlu adına kayıtlı olan Lale Hazır Giyim Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan fabrika binası mevcut bulunmaktadır olup, fabrika hali hazırda kullanılmamakta ve kapalı vaziyette bulunmaktadır. Tespit konusu taşınmaz Düzce ili, Merkez İlçe, Beyköy Beldesi Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazın kuzeydoğu hududunda Balarısı, kuzey hududunda ise Başkan mevcut bulunmaktadır. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup ulaşım imkânları kolaydır. Taşınmaz üzerinde mevcut fabrika binasının hali hazırda faaliyet göstermediği, kilitli ve atıl vaziyette bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde hali hazırda kullanılmamakta ve kapıda herhangi bir güvenliği olmayan Lale Hazır Giyim Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ait betonarme tarzda yapılmış bir tesis bulunmaktadır. Lale Hazır Giyim Pazarlama ve Tic. A.Ş.'ye ait bulunan bu tesisi incelediğimizde binanın fabrika binası olarak betonarme tarzında yapılmış olduğu ve 1005.00 m²'lik kısmın İdari Bölüm, 588.00 m²'lik kısmın Mekanik ve Sosyal Bölüm, 5164.00 m²'lik kısmının ise Fabrika Üretim Bölümü olmak toplam 6757.00 m² kapalı alana sahip bulunmaktadır. Binanın camları pimapen, tabanları derzli beton, tavan ve ön duvarları ısı yalıtımlı, sandviç panel olarak yapılmışsa da camlarının ve tavan panellerinin hasarlanmış olduğu tespit edilmiştir. Bina üç ana bölüme ayrılmış olup, ana binaya ek olarak yapılmış olan kısmında bay-bayan duş ve tuvaletleri, soyunma odaları, yatakhane, yemekhane, revir, idari lavabo kısmı mevcut bulunmaktadır. Bay, bayan tuvaletleri tavan ve yan duvarları seramik olarak yapılmış vaziyette olup, içerisinde ayaklı lavabo mevcuttur. Kapılar ahşap olarak takılmıştır. Yemekhane olarak planlanmış olan kısım, tabanları derzli beton olarak yapılmış olup, yan duvarların bir kısmı seramik olarak yapılmış vaziyettedir. Duş olarak kullanılmış olan kısım tabanları beton olarak yapılmış olup, yan duvarların bir kısmı 1.50 m yüksekliğinde seramik kaplanmış ancak bay bayan tuvalet ve duş bölümlerinin de kısmen tahrip olduğu tespit edilmiştir. Fabrikanın idari bölüm olarak kullanılmış olan kısmında; bay-bayan WC'leri, idari mutfak ve çeşitli ofis odalarının bulunduğu ancak hali hazırda bu kısımların da tahrip olduğu ancak ofis odalarında tahribatın daha az olduğu tespit edilmiştir. Fabrika binasına giriş kapısı alüminyum doğrama arası cam olarak takılmış olup giriş kısmının tabanları seramik döşenmiş vaziyette, tavan giydirme tavan olarak yapılmış ve aydınlatma yine gömme floresanlar ile sağlanmakta iken yerinde tahrip edildiği ve aydınlatma üniteleri, kapılar, tavan kaplamaları, lavabolar, enerji nakil kabloları, dolap ve masalar ile bazı camların tahrip edildiği, fabrikanın bu hali ile durmaya devam ettiği takdirde tüm elektrik su, WC, lavabolar, enerji nakil hatları cam ve kapıların hasar görmeye devam edeceği kanaatine varılmıştır. Fabrika ana giriş kısmında (bahçeden giriş kısmı) bir adet PVC esaslı olarak yapılmış kulübe mevcut bulunmaktadır. Tesisin 6049.00 m²'lik kısmı yeşil alan, 5499.14 m²'lik alanı ise beton saha olarak kullanılmakta olup, beton sahanın da 675.50 m²'lik kısmı parke taş, 4823.64 m²'lik kısmı ise beton saha olarak kullanılmaktadır. Düzce/Beyköy Organize Sanayi Bölgesi'ndeki Lale Hazır Giyim fabrikasında yapılan incelemede herhangi bir makineye rastlanmamış olup, fabrikanın içinin tamamen boşaltılmış olduğu, yalnızca dip tarafa boş vaziyette atıl duran, tahmini 10 kg kapasiteli 4 adet çamaşır makinesi olduğu görülmüştür. Beheri 250,00 TL olarak toplam 1000,00 (bin) TL değer biçilmiştir. Taşınmazı arazisi olarak değerlendirmeye aldığımızda, taşınmazın Beyköy Beldesi hudutlarında bulunan Düzce/Beyköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunması, düz bir arazi yapısına sahip olması, etrafının tamamen sanayi tesisleri ile çevrili olması, imar planında taşınmazın tamamının sanayi alanına tahsisli olması dikkate alındığında ve çevrede yapılan emsal alım satım bedelleri ile serbest piyasa bedelleri ile kıyaslandığında arsa olarak m² değerinin 160,00 TL olduğu anlaşılmaktadır. Bina olarak değerlendirmeye aldığımızda ise Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 2014 senesi için yayınlamış olduğu inşaat maliyet değerleri incelendiğinde bu binanın 4 sınıf (A) grubu yapılar niteliğinde bulunduğu ve m² bedelinin 700,00 TL olarak belirlendiği görülmektedir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ: Taşınmazın ve üzerinde mevcut bulunan bina ile birlikte değeri;

Arazi Değeri= 2.937.364,80 TL Bina Değeri= 3.310.930,00 TL Yeşil Alan= 72.588,00 TL Parke Taş Alan Değeri= 10.132,50 TL

Beton Saha Değeri= 72.354,60 TL Makine Değeri= 1.000,00 TL TOPLAM DEĞER= 6.404.369,90 TL

NOT: Taşınmazın tapu kaydında "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda, tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." beyanı bulunmaktadır; ihaleye katılacak olanların bunu dikkate almaları gerekmektedir.

AYRICA: Organize Sanayi Bölgeleri uygulama yönetmeliğinin 101. maddesi gereğince (1) OSB'lerde aşağıdaki tesisler kurulamaz.

A) KARMA VE İHTİSAS OSB'LERDE:

1- Ham petrol rafinerileri, 2- Kömür ve bitümlü şistın sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler, 3- Sıvılaştırılmış petrol gazı dolun ve depolama tesisleri, 4- Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingerleri üreten tesisleri, 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 Bakanlığı'nın Olumlu görüşü doğrultusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen; kullanılması için 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 ürettiği 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 hammaddenin ürettiği 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 kırma ve öğütme tesisleri.

(2) OSB, Karma OSB'lerde, yukarıda sayılan tesisler ile OSB'nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörlerini veya mevcut sektör yapısını, tesisin faaliyetinden kaynaklanan çevresel etkilerini, altyapı ve atıksu arıtma tesislerine etkilerini, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisini, insanların çalışma ve yaşam koşullarına etkisini dikkate alarak kurulmasında sakınca görüldüğü diğer tesislerin kurulmasına ilişkin olarak, üniversite ve konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir.

KDV Oranı: %18 Kayıtdaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü: 15/01/2015 günü 11.00 - 11.10 arası 2. Satış Günü: 10/02/2015 günü 11.00 - 11.10 arası

Satış Yeri: Düzce Belediyesi mezar salonu - Fevzi Çakmak Mah., eski Belediye Binası No: Z-62 Merkez/Düzce

Satış şartları: 1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmadan önceki gün sonuna kadar esatis. uyp.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 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- Artırma işi olarak edileceklerin, tahmin edilen değer %20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellahîye resmi, taşınmazın ayından doğan vergileri satış bedelinden ödenir. 3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmaksızın paylaşmadan hariç bırakılacaktır. 4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanunu'nun 133'üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlarından ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaktırlar. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemize tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikli teminat bedelinden alınacaktır. 5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir. 6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2012/924 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurularını ilan olunur. 01/12/2014

(İİK. m.126) (*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

"Resmi ilanlar: www.ilan.gov.tr'de"

(Basın: 77439)