TC. ADANA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNDEN GAYRİMENKULÜN AÇIK ARTIRMA İLANI

DOSYA NO:2009/11113 Esas

Satılmasına karar verilen gayrimenkulun cinsi, kıymeti, evsafı ve satış şartları:

Tapu Kaydı: Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis (Yakapınarı) Köyü, 115 ada, 10 parsel sayılı, 7.663,66 m2 miktarlı, fabrika binası ve arsanın tam hissesi açık artırma sureti ile satışa çıkarılmıştır.

Taşınmazın özellikleri ve kıymeti: Taşınmaz, "Adana-Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi, Süleyman Demirel Cad. No:8 Yüreğir/ADANA" adresınze: Parsel üzerindeki tesisin T şeklinde yapının ön cephede 3 katlı idare binası ile dökümhane ile tornahane arasında betonarme 2 kattı bina ite 2 kısım ha -o\* dökümhane ile tornahaneden oluşan fabrika kısım-sundurmalı kısım-çevre duvarı ve çevre düzenlemesi-ağaçlardan oluşmaktadır.

İdare Binası: 3 Katlı betonarme yapı olup bodrum-zemin-1.normal kattan oluşan betonarme tarzındaki idari binanın içi dışı sıvalıdır. 3 kat X (9,OOX46)=1.242.00 m2 alanlıdır. Bodrum kat depo olarak kullanılırken zemin katta soyunma odaları-yemekhane-wc bulunmakta, 1.normal kat çeşitli kullanım od£.B- (muhasebe-sekreterya-amir odaları) wc ve lavabo kısmından oluşmaktadır. Yapı, 2.sınıf (A) grubu yapılardan olup Bayındırlık ve Iskan Bakanlığının m2 birim fiyatları, halihazır durumu, özellikleri, yapım yılı, yıpranma payı dikkate alındığında 1.242,00 m2 X 482,00 TL/m2X%90 = 538,780 TL değer takdir edilmiştir.

Dökümhane ve Tornahane arası Bina: 2 Katlı betonarme yapı zemin-1 .normal kat oluşan betonarme tarzındaki binanın zemin kat malzeme biriktiren depo şeklinde kullanılırken üst kat ise boş salon ve odalar şeklinde olup kullanılmamaktadır. içi-dışı sıvalı yapı, 2 kat X (9,00X36! = 548.00 m2 alan c - Yapı, 2.sınıf (A) grubu yapılardan olup Bayındırlık ve İskan Bakanlığının m2 birim fiyatları, halihazır durumu, özellikleri, yapım y . ;-anma payı di^k33 alındığında 648,00 m2 X 482,00 TL/m2 X %90= 281.102,00 TL değer takdir edilmiştir.

Dökümhane Binası: Bina, tek katlı 10 m kadar yükseklikte olan çelik çatı üzeri sandviç paneli kaplama malzeme ile kaplı olup a =- 15 50 m X 36,00 M =

1. m2’dir. Yapı, 4.sınıf (A) grubu yapılardan olup Bayındırlık ve Iskan Bakanlığının m2 birim fiyatları, halihazır durumu, özellikleri, yapım yılı, yıpranma payı dikkate alındığında 666,00 m2 X 625,00 TI7m2 X %85= 353.813,00 TL değer takdir edilmiştir.

Tornahane Binası: Bina, tek katlı 10 m kadar yükseklikte olan çelik çatı üzeri sandviç paneli kaplama malzeme ile kaplı olup 2 =' 1: 50 m X 36,00 M =

1. m2’dir. Yapı, 4.sınıf (A) grubu yapılardan olup Bayındırlık ve İskan Bakanlığının m2 birim fiyatları, halihazır durumu, özelikleri, yapım yılı, yıpranma payı dikkate alındığında 666,00 m2 X 625,00 TIVm2 X %85= 353.813,00 TL değer takdir edilmiştir.

Sundurma Kısmı: Dökümhane kısmının doğu bitişiğindeki zeminden yüksekçe betonarme platform üzerine oturtulmuş besit çelin konstrüksiyonlu olarak yapılı sundurma, çevresi de saç panelle çevrelenmiş,. 140,00 m2 alanlıdır. Yapı, 2.sınıf (B) grubu yapılardan olup Bayındırlık ve Iskan Bakanlığının m2 birim fiyatları halihazır durumu, özellikleri, yapım yılı, yıpranma payı dikkate alındığında 140,00 m2 X 343,00 TL/m2 X %80 = 38.416,00 TL takdir edilmiştir.

Çevre Düzenlemesi-Çevre Duvarları: Giriş kısmında ve çevre kısmında 1.400,00 m2 zemin kilit taşı ile döşenmiş, 3 cephede bahçe duvarı bulunurken bahçede kamelya ve girişi demir kapı mevcuttur. Zemin kaplaması (zemin altı kum serilmesi, malzeme ve işçilik), bahçe duvarı, kamelya altyapı ve tesislerine (su+kanalizasyon) 124.500,00 TL değer takdir edilmiştir. -

Ağaçlar: Parsel üzerinde 54 adet çam (54x75,00 TL=4.050,00 TL), 10 adet narenciye (10x40,00 TL=400,ÛO TL), 34 adet incir(34x30 TL=1.020,00 TL), 2 adet nar (2x30 TL=60,00 TL), 2 adet zeytin (2x30TL=60TL) ağacına toplam 5.590,00 TL takdir edilmiştir.

Parselin Zemin Değeri: Söz konusu parsel, 1.sınıf organize sanayi bölgesi içerisinde olması, giriş kısmına yakın bulunması, ön cephede ana cadde bulunması tüm alt yapı hizmetlerinden faydalanıyor olması dikkate alındığında serbest piyasa rayiçlerine göre beher m2’nin 80,00 TL edebileceği satışa konu 7.663,66 m2 X 80,00 TL7m2 = 613.092,80 TL değer takdir edilmiştir.

Elektrik Tesisatı ve Değerleri: Parsel üzerindeki enerji nakil hattı ve dağıtım merkezine 25.000,00 TL, 1 adet direk tipi trafo.; 1: 103,00 TL. trafoya ait ag çıkış ve ana dağıtım-kompanzasyon panosuna 15.000,00 TL, tali dağıtım panolarına 10.000,00 TL, Tali pano ve makine kumando panosu besleme kablolarına 10.000,00 TL olmak üzere toplamda 75.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

Makina, Teçhizat ve Teferruatlar:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Adet Cinsi | | Birim Fiat | Tutan |
| 1 | YCM Marka. CNC Torna | 18.000,00 TL | 18.000,00 TL |
| 2 | YCM Marka, CNC Torna | 18.000,00 Tl | 36.000,00 TL |
| 6 | Üniversal Torna Tezgahı (5 adet Tezsan, 1 adet Sevindik marka) | 4.500,00 TL | 27.000,00 TL |
| 1 | Tos Marka, Üniversal Freze Tezgahı | 3.500,00 TL | 3.500,00 TL |
| 1 | Çulcu Yılmaz Mak. Sevindik Sütunlu Matkap | 500,00 TL | 500,00 TL |
| 1 | Reckermann marka, puntasız Otomatik Taşlama Tezgahı | 7.500,00 TL | 7.500,00 TL |
| 1 | Sevindik marka, Mekanik Taşlama Tezgahı | 2.000,00 T. | 2.000,00 TL |
| 1 | Skoda marka, 4 kafalı, otomatik honlama tezgahı | 7.500,00 TL | 7.500,00 TL |
| 1 | Sevindik marka, tek kafalı, mekanik honlama tezgahı | 3.000,00 t. | 3.000,00 TL |
| 2 | Marla marka. Mekanik rektefiye tezgahı | 3.500,00 T. | 7.000,00 TL |
| 1 | Tam otomatik Endüksiyon eritme ocağı, çift potalı | 15.000,00 T\_ | 15.000,00 TL |
| 1 | Kalıplama hattı otomatik (Bantlı konveyörleri, 2 adet kum tankı ve müştemilatı) | 25.000,00 | 25.000,00 TL |
| 1 | Maça Makinesi | 3.000,00 TL | 3.000,00 TL |
| 1 | Kum toplama makinesi | 500,00 T\_ | 500,00 TL |
| 1 | Kum mikseri | 2.000,00 | 2.000,00 TL |
| 1 | Saçma ile Parça temizleme makinası | 5.500,00 Tu | 5.500,00 TL |

Parseldeki teferruatlara (makina ve teçhizatlara) toplam 163.000,00 TL değer takdir edilmiştir. Satışa konu parsele (zemin, üzerindeki yapılar, çevre düzenlemesi, elektrik malzemeleri ve tesisatı, makina ve teçhizatlar) Adana 4. İcra Hukuk Mahkemesi’nin 25.08.2011 ta" 21 Z1&C7 E. - 2011/721 K. sayılı ilamı ile toplam 2.547.106,80 TL değer takdir edilmiş olup bu değerden satışa çıkarılmıştır.

İmar Durumu : Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nün 25.11.209 tarih ve 2683 sayılı imar çapında Sanayi, KASK =0,70 ve toplam inşaat alanı 5.364,56 m2” şeklindedir.

Satış Günleri:

1.Satış 06.08.2012 Pazartesi günü, saat 10:00 - 10:10 arasında Adana Adliye Binası, 5. kat, 408 nolu oda SEYHAN/ADANA açık artırma suretiyle satılacaktır

2.Satış 16.08.2012 Perşembe günü, saat 10:00 - 10:10 arasında Adana Adliye Binası, 5. kat, 408 nolu oda SEYHAN/ADANA açık artırma

suretiyle satılacaktır.

Satış Şartları:

1- Satışlar yukarıda yazılı tarih gün ve saatler arasında yukarıda belirtilen adreste açık artırma suretiyle yapılacaktır. İlk satış günü yapılacak olacak artırmada tahmin edilen kıymetin % 60’ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahüdü baki kalmak kaydı ve şartı ile yukarıda yazılı 2. Satış gününde ve yukarıda yazılı adreste aynı saatler arasında 2. Açık artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da rüçhanlı alacakların alacağını ve satış masraflarını ve değerinin %40’ını aşması suretiyle eri çok artırana ihale olunur. Ancak artırma bedelinin satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevrilme ve raytaştırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin %20’ si nispetinde pey akçesi veya bu miktar kadar milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri azımdır. Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verebilir. Damga resmi, ihale bedelinin %18 oranında KDV tapu alım narcı ve diğer tapu tescil masrafları, tahliye-teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye, tapu satım harcı ve taşınmazın aynından doğan emlak vergi borçları satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.) Bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan dayanağı belgeler ile (15) onbeşgün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaştırmadan nariç bırakılacaktır.

4-Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İ.İ.K.’ nun 133. maddesi gereğince ihale feshedilir, iki ihale arasındaki farktan diğer zararlardan da ayrıca yasal faizden alıcı ve kefilleri mesul tutulacak hiç bir hükme hacet kalmaksızın dairemizce kendilerinden tahsil edilecektir. Organize Kanunu 15. md.si 3. fıkrası uyarınca; “bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen nitelikteki alıcılara satış/ihale edilebilir” hükmü uyarınca Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Ana Sözleşmesinin 5. maddesinde bölgenin sektör grubunun OSB kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliğinde tarifi yapılan Karma OSB olduğu, sektör gruplarında bir değişiklik yapılmasının istenmesi halinde Bakanlıktan izin alınmak şartı ile OSB Genel Kurul Kararına sunularak yürürlüğe gireceği ve ana sözleşmede tadilat yapılacağı yer almaktadır. Buna göre OSB Uygulama Yönetmeliğinin 101. ve 102. md.leri uyarınca; OSB'lerde Kumlamayacak Tesisler, Tesislerde Aranacak Nitelikler, Arsa Tahsisleri ve Satışları Kumlamayacak tesisler MADDE 101 -(1) OSB’lerde, aşağıdaki tesisler kumlamaz:

1. Karma ve ihtisas OSB’lerde;

1-Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri,

* 1. Ham petrol rafinerileri,
  2. Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,

1-3) Sıvılaştırılmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri,

2-Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingeri üreten tesisler,

3-Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,

4- Radyoaktif atıkların depolanması, bertaraf ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,

5- Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,

6-Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

7-(Değişik:RG-12/8/2010-27670) Çevre ve Orman 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.

1. (Değişik; RG-8/10/2011-28078) Karma OSB’lerde;
2. Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği ve dolumunun yapıldığı tesisler,
3. Petrokimya kompleksleri,
4. Üretiminde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tuğla ve kiremit fabrikalan, 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,

1. Zirai mücadele ilâçları için hammadde üretimi yapan tesisler,
2. Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,
3. OSB'nin kanal deşarj standardına uygun atıksu arıtma tesisi kuran tesisler hariç olmak üzere; kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler, selüloz ve selüloit üretim yapan tesisler ile entegre şeker fabrikalan,
4. Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler,
5. Maya ve tuz üretim tesisleri,
6. Talk, barit, kalsit, antimuan ve benzeri kırma ve öğütme tesisler

(2) (Değişik:RG-8/10/2011-28078) OSB, yukarıda sayılan tesislerin dışında OSB nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörlerini veya mevcut sektör yapısını, tesisin faaliyetinden kaynaklanan çevresel etkileri altyapı ve atık su arıtma tesislerine etkilerini, herhangi bir olumsuzluk anında tetikleyici etkisini, insanların çalışma ve yaşam koşullarına etkisini dikkate alarak sakınca gördüğü tesislerin kurulmasına ilişkin olarak, üniversite ve konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir.

Temel şartlar

MADDE 102-(1) OSB’de arsa tahsisi için, kurulacak tesislerde aşağıdaki şartlar aranır;

a)Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması,

b)Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması,

c)Kullanılacak elektrik, su ve diğer altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olması ç)OSB'lerde kurulamayacak tesis tanımlamasının içinde olmaması

Alıcı adayları, yukarıda bahsi geçen OSB Uygulama Yönetmenliğin102. Maddesindeki temel şartlara haiz olmak ve 101. maddesindeki kısıtlamalar Haricindeki sektör gruplarında faaliyet göstermek ve üretim şartı ile ihaleye iştirak edebilir ve taşınmazın satın alabilirler.

6-Şartname ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

7-Satışa iştirak edeceklerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 200911113 Esas sayılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları, gideri verildiği takdirde şartnamenin bir örneğinin başvurana verileceği veya gönderileceği tebligat yapılamayan ilgililere \* tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan olunur. (İc.tf.K.126) 06-06\_2012

* İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir. Yönetmelik Omek No: 27\*

B.37418

\_\_\_