TORBALI 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN

TAŞINMAZSIN AÇIK ARTTIRMA İLANI

SAYI: 2009/838 TAL.

Bir ipotek borcundan dolayı; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Subaşı köyü. 439 parsel, 20385 m2 miktarlı Fabrika Binası olan taşınmazın tamamının satılarak paraya çevrilmesine karar verilmiştir. İşbu satış ilanın, tapuda adresi bulunmayan ve tebligat yapılamayan ilgililere ilanen tebligat yerine kaim olacağı ilan olunur.

GAYRİMENKUL İMAR DURUMU: Torbalı Belediye Başkanlığı imar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.01.2010 tarih ve 117-295 sayılı yazılarında satışa konu L18C-14-C-L 18 Pafta. 439 parselde kayıtlı taşınmazın 1/25.000’lık planlar yapılmadan önce mevzii imar planı ile sanayi alanı olarak planlanmış olduğu uygulama yapıldığından müktesep hak kapsamında olduğu ve Emsal değerinin = 0.50 olduğu bildirilmiştir.

GAYRİMENKUL HALİ HAZIR DURUMU: İzmir ili, Torbalı ilçesi. Subaşı köyü, 439 parsel, 20385 m2 miktarlı Fabrika Binası olan taşınmaz Zemin üzerinde fabrika binası, idari bina, kantar binası, renkli naylon ve plastik baskı binasının bekçi ve danışma ünitesinin ve çevre düzenlemesi ve müştemilatın bulunduğu görülmüştür.

ZEMİN DEĞERİ; söz konusu 439 parselde kayıtlı taşınmaz, 20.385 m2 yüzölçümlü, devlet yollarına cepheli oluşu, arazisinin düz ve düzgün geometride oluşu, belediye hizmetlerinden tamamıyla faydalanıyor oluşu ve sanayi imarlı oluşu taşınmazın değerini artırmaktadır. 439 parselin yüzölçümü 20.385 m2. olup, m2 fiyatı 60,00.-TL. olarak belirlenmiştir. 439 parselin zemin değeri=20.385m2x6O,OOTL./M2=1.223.100,00-TL.dir.

FABRİKA BİNASI VE İDARİ BİNANIN DEĞERİ; taşınmaz 5.700,00 m2 yüzölçümüne sahip, prefabrike sistem çatısı, çelik konstrüksiyon, dış cephesi plastik boyalı, bina içi idari kısım yerler granit seramik kısmende laminant parke kaplamalı, merdivenler mermer kaplamalı, ıslak mekanlar seramik kaplamalı, fabrika binası yerler paradyen ve kısmen şap beton kaplamalı olduğu görülmüştür. Binanın % 15 oranında yıprandığı tespit edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yapının mühendislik ve mimarlık hizmetlerine esas olan sınıf çizelgesine göre taşınmaz ll-B grubundadır. 2011 yılı, yapı, yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğe göre, ll-B grubu yapılarının birim maliyeti 297,00-TL. M2‘dir. Buna göre fabrika ve idari binanın değeri= 5.700,00m2X297X(1 -0,15)=1.438.965,00-TL.dir.

KANTAR BİNASININ DEĞERİ; Taşınmaz 20,00 m2 yüzölçümüne sahip, çatısı ahşap, dış cephesi plastik boyalıdır, yapının %15 oranında yıprandığı tespit edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yapının mühendislik ve mimarlık hizmetlerine esas olan sınıf çizelgesine göre taşınmaz ll-B grubundadır. 2011 yılı, yapı, yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğe göre, ll-B grubu yapılarının birim maliyeti 297,00-TL./m2‘dir. Buna göre kantar binasının değeri= 20,OOm2X297X(1 -0,15)= 5.049,00-TL.dir.

RENKLİ, NAYLON VE PLASTİK BASKI FABRİKASININ DEĞERİ; taşınmaz 625,00 m2 yüzölçümüne sahip, tek katlı bir yapı olup, betonarme taşıyıcı sistem üzeri çelik konstrüksiyon. çatıya sahip, çatı örtüsü alüminyum paneldir. Binanın % 15 oranında yıprandığı tespit edilmiştir. Bayındırlık ve îskan Bakanlığı'nın yapının mühendislik ve mimarlık hizmetlerine esas olan sınıf çizelgesine göre taşınmaz ll-B grubundadır. 2011 yılı, yapı, yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğe göre, ll-B grubu yapılarının birim maliyeti 297,00-TL./M2'dir. Buna göre Renkli, Naylon ve Plastik Baskı Fabrikasının değeri=625,00 m2X 297X (1-0,15)= 157.781,25-TL.dir.

BEKÇİ VE DANIŞMA ÜNİTESİNİN DEĞERİ; Yapı tek katlı 6 m2 yüzölçümüne sahip, çatısı shingle çatı kaplaması olan yine diğer yapılar gibi, Binanın % 15 oranında yıprandığı tespit edilmiştir. ll-B grubundadır. 2011 yılı yapı, yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğe göre ll-B grubu yapıların birim maliyeti 297.00-TL m2'dir. Buna göre bekçi ve danışma ünitesinin Değeri= 6,00m2 X 297X (1-0,15)= 1.514,70-TL.dir.

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE MÜŞTEMİLATIN DEĞERİ; söz konusu parsel üzerinde yukarıda görülen yapılar haricinde 3.500,00 m2 beton saha ve yapıları birbirine bağlayan bağlantı yollarının, bordür ve tretuvarlarının, ağaçlandırmaların, ışıklandırmaların, çimlendirmelerin ve sınır çitlerinin mevcut olduğu görülmüştür. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının; yapının mühendislik ve mimarlık hizmetlerine esas olan sınıf çizelgesine göre çevre düzenlemesi ve müştemilatın 1-A grubuna dahil olduğu tespit edilmiştir. %15 oranında yıpranma payı da göz önüne alındığında buna göre; çevre düzenlemesi ve Müştemilatın değeri 280.000,OOTL.'dir.

ELEKTİK (TRAFO) TESİSATI DEĞERİ; fabrika ekipmanı olarak tespit edilen HSBC Bankasına rehin durumundaki grubunda bulunan trafo tesisatının değeri, 160.000,00-TL’sıdır. Diğer elektrik kalemleri fabrikanın m2 bazında ve makinenin içerisinde değerlendirmeye tabi tutulmuştur

GAYRİMENKULUN KIYMETİ (MUHAMMEN BEDEL)

Satışa konu taşınmaz, Torbalı İcra Hukuk Mahkemesi'nin, 01/11/2011 tarih ve 2010/60 E.- 2011/211 K. Dosyasından;

Zemin Değeri: 1.223.100,00.-TL

Fabrika ve Bina Değeri: 1.438.965,00-TL

Kantar Binasının Değeri: 5.049,00.-TL

Renkli, Naylon ve Plastik Baskı Fabrikasının Değeri: 157.781,25.-TL

Bekçi ve Danışma Ünitesi'nin Değeri: 1.514,70.-TL

Çevre Düzenlenmesi ve Müştemilatın Değeri: 280.000,00.-TL

Elektrik (Trafo) Tesisatı Değeri: 160.000,00-TL

Alacaklı Tarafa Rehinli Makinelerin Değeri: 1.421.000,00-TL

Taşınmazların ve makinelerin tamamına: 4.687.409,95.-TL

(Dörtmilaltıyüzseksenyedibindörtyüzdokuzliradoksanbeşkuruş)’sı kıymet takdir edilmiştir.

SATIŞ ŞARTLARI:

İHALENİN YAPILACAĞI YER, GÜN ve SAAT:

1- Satış Torbalı Adalet Sarayı Müzayede Salonu Torbalı/İZMÎR adresinde 13/08/2012 günü saat 13:30'dan 13:40 saatleri arasında

2- Satış Torbalı Adalet Sarayı Müzayede Salonu Torbalı/İZMİR adresinde 23/08/2012 günü saat 13:30'dan 13:40 saatleri arasında

a- Birinci satış yukarıda tayin edilen gün, Yer ve saatleri arasında açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60'ini ve rüçhanlılar varsa alacakları toplamını ve satış masraflarını geçmek şartı ile en çok artırana ihale olunacaktır. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak kaydı ile yukarıda yazılı yer, gün ve saatlerde ikinci arttırmaya çıkarılacaktır. Bu arttırma da rüçhanlı alacakların alacaklarını tahmin edilen kıymetin % 40'ını bulması ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacaklıların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaştırma masrafları geçmesi lazımdır.

b- Artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin ve alacağa mahsuben iştirak edeceklerin kendinden önceki sırada bulunan alacaklıların alacağının, (muhammen değerin % 20'siyle sınırlı olarak) % 20'si nispetinde pey akçesi (Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 508 SK’un 1. maddesine göre" döviz teminat olarak Kabul edilemeyeceğinden nakit Türk parası alınacaktır) veya bu miktar kadar Milli bir bankanın ŞARTSIZ SÜRESİZ ve KESİN TEMİNAT MEKTUBU’NU vermeleri lazımdır.

c- Satış peşin para ile yapılacaktır. Alıcıya talep ederse 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. ihaleye itiraz vaki olması halinde dahi, (alacağına tekabül eden satış bedelini müşteri sıfatıyla ödemekte imtina suretiyle alacaklıya ihale yapılmamış olması şartı ile) satış bedeli nakden icra veznesine yatırılır, (md. 134/4) Tellaliye resmi, İhale pulu, tapu harç ve masrafları ile KDV, (150 m2'ye kadar olan net meskenlerde % 1 mesken olmasına rağmen işyeri olarak kullanılmış dairelerde, metruk durumda olan binalarda, tarla bina han otel ve arsalarda % 18 olarak KDV müşteriden tahsil edilir) tahliye ve temsil giderleri öncelikle müşteri tarafından ödenir. Birikmiş Emlak vergisi cezalan ve ferileri ile tellaliye ve tapu satım harcı satış bedelinden müşteriye iade edilir.

d- ihaleye iştirak edenlerin icra satış dosyası, tapu kaydı, şartname, ilan ve tebligatları incelemek suretiyle ihaleye katıldığını Kabul ettiği, Satılacak taşınmazın Tapu kaydında varsa; taşın¬mazın bütünleyici parçalarının (MK md. 684, 862), taşınmazın eklentilerinin (MK md. 686, 862), hukuki semerelerinin (MK md. 879), taşınmazın birleştirilmesi durumunun (MK md. 859) İİK 128. md. Göre Taşınmazı mükellefiyetlerinin (İntifa hakkı MK md 794 oturma hakkı MK md 823 üst hakkı MK md 834 kaynak hakkı MK. md. 837, irtifak haklan MK md 838, Kaydı hayatla ölünceye kadar bakma akdi BK md. 507) mükellefiyetleri nazar aldığı kabul edilir.

e- Uygulamada rehin bedelinin ödemesinde ve alacağa mahsuben satışta İİK 140. 151. 268. md. Emredici hükmüne rağmen sıra cetveli düzenlenmemekte olduğundan; taşınmaz üzerinde haciz ipotek satış vaadi ve sair hakları olan ilgililerin ihaleyi takip ederek satış tarihinden itibaren yedi gün içinde, İİK md.100, 151 ve 268.4792 sayılı S.S. Kurumu K. Md. 211479 Bağ-Kur yasasında 17 3065 sayılı KDV Kanunun 55. Amme Alacağının Tahsili Hakkındaki Kanun md. 21 K 766, 789, 777/2, 796/1, İİK 83/c-2,100, 142/1,151, maddelerine, göre sıra ve alacağın aslına yönelik şikayet ve itiraz dava haklarını kullanmaları ve icra dosyasına dava açtıklarına dair derkenar ibraz etmeleri gerekir.

f- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılır.

g- İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif etlikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca satış bedelini yatırması için verilen 10 gün sonundan itibaren temerrüt faizinden müteselsilin mesul olacaklardır, ihale farkı ve temerrüt faizi ve ayrıca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil olunacak bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

h-Şartname, ilan târihinden itibaren herkesin görebilmesi için İcra Dairesinde açık olup, tebligat pul masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir nüshası gönderilebilir.

i- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş, içeriğini ve şartlarını Kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin yukarıda yazılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

j- Satış ilanı ilgililerin tapu kaydında yazılı adreslerine tebliğe gönderilmiş olup, adreste tebligat yapılamaması halinde veya adresleri bilinmeyenler için de işbu satış ilanının İLANEN TEBLİGAT yerine kaim olacağı ilan olunur. (Adresi tapuda kayıtlı olmayan alakadarları için ayrıca adres tahkiki yapılmayacaktır.)

(İİK. 126)

(B; 43183-1057) (www.bik.gov.tr)

www.llan.gov.tr1 de