Satılmasına karar verilen gayrimenkullerin cinsi, kıymeti, adedi, evsafı:

TAŞINMAZ TAPU KAYDI: Aydın ili, Bozdoğan ilçesi, Pınarlı Köyü, Yarıktaş Mevkii, 2111 parsel, 6350,00 m2. Yüzölçümlü iki katlı betonarme fabrika binası ve arsa vasıflı taşınmaz.

ÖNEMLİ ÖZELLİKLERİ: Tesbit konusu fabrika içerisinde bulunan makine ekipmanları montajlı durumdadır. Ancak bir süredir çalışmadığı anlaşılmakta ve yeniden faaliyete geçirilmesi durumunda bakım masraflarının”olacağı dikkate alınarak hesaplanmıştır.Özelliklc bazı makine ekipmanlarının oldukça eski olması dolayısı ile ancak hurda olarak değer taşıdığı kanaatine varılmıştır. Ayrıca yapılan incelemede makine elektrik panolarında bazı kabloların ve parçaların söküldüğü tesbit edilmiş ve icra takibi tarihi ve dava tarihi itibari ile bedel hesabında bu durum dikkate alınmıştır.Sözkonusu makine ekipmanları için piyasada fiyat araştırması yapılmış ve bazı makine ekipmanları için 2.el (kullanılmış) rayiç bedeli tesbit edilebilirken ,bazı makineler için ancak yeni makine değeri tesbit edip kullanım süresine göre değer kaybı hesaplanmıştır. Ayrıca küçük makine ekipmanları ve büro gereçleri,bazı cihazlar vb. Diğer makine gereçleri kalemine dahil edilmiştir. Sözkonusu makine ekipmanları listesi ve bedelleri aşağıya çıkarılmıştır.

S. NO MAKİNE EKİPMAN ADI . ADET TUTARI

1 ELEKTRONİK KANTAR 1 15000

2 SOĞUK HAVA DEPOSU(KOMPLE) 1 13000

3 AYAKLI HELEZON 1 3000

4 PİSTONLU KOMPRESÖR 1 1000

5 HİDROFOR 2 3000

6 SAÇ DEPO 1 1500

7 SU ARITMA CİHAZI 1 15000

8 TAŞIMA BANDI (6 M) 1 2000

9 TAŞIMA BANDI (5 ) 1 1500

10 ÜÇ ODALI KURUTMA FIRINI 1 20000

11 TAŞIMA SEPETİ 8 3200

12 YÜKLEME BANDI 2 4000

13 ELEKTRİKLİ KURUTMA FIRINI 1 17000

14 KIRICI 2 3000

15 ELEK 1 2000

16 BÜYÜK ELEK 1 3000

17 SEÇME BANDI 1 4000

18 PUL BİBER ELEME MAKİNESİ 1 2000

19 KÜP KESME MAKİNESİ 1 4000

20 SOĞAN SOYMA MAKİNESİ 1 2000

21 SLAYT DOĞRAMA MAKİNESİ 1 2000

22 DOMATES KESİM MAKİNESİ 1 1500

23 TAŞ DEĞİRMEN 1 4000

24 PUL BİBER KIRICI 1 3000

25 TAMBURLU YIKAMA 2 8000

26 PUL BİBER EZME MAKİNESİ 1 1000

27 BİBER ŞERİT KESİM MAKİNESİ1 3000

28 MALZEME TAŞIMA ARABASI 5 4500

29 SOĞUTMA VE ISITMA JENERATÖRÜ 1 5000

30 HASI AMA KAZANI 2 8000

31 ÖĞÜTME DEĞİRMENİ 1 3500

32 BİBER SIKIŞTIRMA MAKİNESİ 1 4000

33 ÇEKİRDEK ALMA MAKİNESİ 1 3500

34 TOZ BİBER KARIŞTIRMA MAKİNESİ 1 1500

35 KALORİFER KAZANLARI TESİSATI 2 1300

36 BİBER PATLATMA MAKİNESİ 1 3000

37 PALETLİ YIKAMA HAVUZU 1 4500

38 TERMOBLOK 1 4000

39 DİĞER MAKİNE TESİSAT VE GEREÇLERİ 6000

40 MUHTELİF ELEKTRİK PANOLARI VE TESİSATLARI5000

KDV DAHİL TOPLAM: 195.500,00 TL

KDV DAHİL MAKİNE EKİPMAN YEKUNU: 195.500,00 TL.

ARSA DEĞERİ: Dava konusu Gıda fabrikası Nazilli-Bozdoğan karayolu kenarında ve ana yola cephelidir. Düz ve eğimsiz, altyapısı getirilmiş, karayolundan girişli bir taşınmazdır. Bozdoğan’a 4.5 km. Nazilliye 23 km. Ve kemer barajı ile Bozdoğan ilçesi karayolu ayrımına' 325 metre mesafededir. Çevresi tarımsal üretimin yapıldığı ve gencide incir ve zeytin ağaçları dikili ziraat arazisidir. En yakınında ve hemen güneyinde aynı karayoluna cepheli lokanta ile dinlenme tesiside bulunan bir akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Her ne kadar dava konusu taşınmazın bulunduğu alan ve yakın civarı zirai arazi olarak görülmekte ise de dava konusu parsel MEVZİİ İMAR PLANI ile ARSA konumuna ve SANAYİ TESİS alanı olarak İMAR PLANI mevcuttur. Tesis inşaat ruuhsatı düzenlenerek ve Mühendislik hizmeti görerek inşa edilmiştir. Bu nedenle artık ARAZİ niteliğinde değil ARSA niteliğindedir. Tapudaki vasfının “İKİ KATLI BETONARME FABRİKA VE ARSASI" niteliğinde olması arsa vasfının delilidir. Sözkonusu .taşınmaz 21/08/1996 tarihle onanlı Mevzii imar Planı ile arazi vasfından çıkmış ve SANAYİ TESİSİ vasıflı ARSA konumuna gelnıiştir.Bu nedenleARAZİ olarak zeytinlik ve incir bahçesi gibi vasfı kalmadığından kıymeti bir arazi gibi değerlendirilemez. Haricen yapılan araştırmada, ANA KARAYOLUNA CEPHESİ OLMAYAN arazi vasfında BAHÇELERİN 7-8 TL/m2. Değerinde olduğu belirlenmiştir. Yine bahçe vasfındaki ANCAK KARAYOLUNA CEPHELİ arazilerin değeri ise ulaşım sorununun olmaması, ileride akaryakıt istasyonu veya dinlenme tesisi lokanta gibi gelir getirici yatırım yapılması mümkün olduğundan değeri 15 TL/m2 dir. Ancak dava konusu (2111) parsel ise MEVZİ İMAR PLANI ile belediyeler ve kentlerdeki gibi SANAYİ TESİSİ amaçlı E=0.50 (yapılaşma emsali.taşınmazın arsa alanının yarısı alanında bina yapılmasına uygun) ve H=6,50 metre yüksekliğinde (iki katlı yapı yapılmasına uygun) İMAR NİZAMINDADIR. Daha sonra Aydın il genel meclisisinin 07/04/2005 tarih ve 20 no’lu kararı ile Plan tadilatı yapılarak taşınmazın yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 5,00 metreden sıfıra düşürülmüş daha yoğun inşaat yapılmasına izin verilmiştir. Bu nedenle artık inşaat alanının yarısı kadar ve toplam 2 katta inşaat yapılmasına uygun imarlı ARSA vasfındaki taşınmaz üzerinde 6350,00 x0,50 = 3175 m2 alanında inşaat yapılaşmasına UYGUN HALE getirilmiştir. Bu nedenle şüphesiz ARAZİ ile ARSA arasındaki, arsa vasfındaki taşınmazın imar planının bulunması yapılaşma olanağının yaratılması, Sanayi amaçlı bina yapılabilmesi, plan tadilatı ile yapılaşma alanının artışı ve daha önce var olan 5’er metre çekme mesafelerinin artışı gibi pozitif ve olumlu değer artışları dava konusu taşınmazı ARAZİ vasfından, çok daha değerli hale getirmektedir. Bu nedenle SANAYİ AMAÇLI imar planı bulunan, arsa vasfındaki dava konusu taşınmazın arsa birim değeri; 40 TL./m2 olarak belirlenmiştir.

BUNA GÖRE ARSA DEĞERİ= 6.350,00 M2 X40 TL/M2 = 254.000.00 TL. dir.

YAPI DEĞERLERİ: Taşınmaz üzerinde 4 adet bina bulunmaktadır. 1. bina tek katlı betonarme-karkas sistemle yapılmış olup, yüksek sanayi yapısı niteliğindedir. 554,07 m2.dir. 2.bina betonarme -karkas sistemle yapılmış olup yüksek sanayi yapısı niteliğindedir. 1136,93 m2 dir. Bu iki binanın dışı sıva boyalı, tabanlan büyük kısmı şap beton, bir kısmı mermer, bir kısmı seramiktir. Bazı birimlerin duvkısmi fayanstır. 3.bina 2 katlı, betonarme -karkas sistemle yapılmış olup kattaki alanı 834,11 m2. 2 katla toplam 1668,22 m2.lik alana sahiptir. Bu kısmın altı imalathane üstü idare binası ol kullanılmaktadır. Üst katta yer alan ofislerin tabanı laminant parke, iç kapılar masif, kalorifer tesisi petekeleri takılı durumda, bay-bayan WC lerinin tabanı seramik, duvarları fayans müdür odası alçı sı kartonpiyer işçilikdir. Binanın dış cephe doğramaları PVC dir. 4. Bina 197,23 m2.lik alana sahip kaba inşaat halinde içerisinde kalorifer kazanı bulunmakta, sıvasız ve boyasız durumda, yükse yapılmış binadır. Taşınmaz üzerindeki binalar büyük işletme için kullanıma elverişlidir içerisinde so hava deposu, mutfaklar, depolar, bay-bayan wc.leri, ofisler, laboratuvar, öğütme, kurutma ünitel yemekhane, müdür odaları, muhasebe, sekretarya, soyunma odaları gibi pekçok birim bulunmaktac Girişte bekçi kulübesi olarak yapılan bina tek katlı tabanı seramik, dış cephe doğramaları PVC dışı sıvı boyalıdır. Ayrıca taşınmazın bahçesinde kantar bulunmaktadır. Yapı değerleri Resmi bayındırlık m2. Maliyetlerinden alınmış ve yapıldığı tarihe göre yıpranma oranları düşülmüştür. Mühendislik hizme gören yapılar fiilen kullanılabilir haldedir. Dava konusu inşaatın ilk ve yenileme inşaat ruhsatları vardır. Son yenileme ruhsatının düzenlendiği 1 0 /0 8 /2 0 0 5 tarihinden itibaren 5 yıllık inşaat ruhsatı 1 0 /0 8 /2 0 1 0 tarihi itibari ile dolmuştur. Tekrar inşaat ruhsatı yenilemesi yapılarak bilahare talep üzerine düzenlenecek İSKAN (YAPI) kullanma ruhsatı alınması gerekmektedir. Ruhsattan fazla yapıldığı iddia edilen alanlar için çekme mesafelerine inşa edilen taşkın inşaatların sorunu imar plan tadilatı ile giderildiğinden İSKAN RUHSATI düzenlenmesiyle imara aykırılık giderilebilecektir.

Buna göre mevcut YAPI DEĞERİ:

1. Bina (en kuzeydeki): 54,07 m2 x437,00 TL/m2 = 242,129,00 TL.

2. Bina (ortadaki fabrika): 834,11 m2 x437,00TL/m2 = 364,506,00 TL

2.bina l.k a t (idare büroları): 834,11 m2 x437,00 TL/m2 = 364,506,00 TL

3. Bina: 1136,93 m2 x437.00 TL/m2=496.838.00 TL.

4.bina güneydeki kaba inşaat SUNDURMA: 197,23 M2xl23,00 TL/m2 = 24,259,00 TL.

BEKÇİ VE KANTAR BİNASI: 16,00 M2 x268,00 TL./m2 4,288,00 TL.

Çevre Duvarları ve kapı ile Korkuluklar(maktuen): 50,000,00 TL.

SAHA BETONU: 3100 m2 x25 TL /m 2 = 77.500.00 TL

YAPI DEĞER: 1.624,026,00 TL.

Buna göre, 1 6 /0 7 /2 0 1 1 /2 9 /0 4 /2 0 0 9 tarihleri arasında meydana gelen artış oranı ,

13.748,65/11.491.59= 1,19641 artış oranıdır.

Aynı artış uygulandığında taşınmazın değeri 2011 yılı keşif tarihi itibari ile toplam değeri; 1.829,922,00TL x l, 19641 = 2.189.337,00 TL. Dir. (ikimilyonyüzseksendokuzbinüçyüzotuzyedi lira) dır.Ypranma payı ilk inşaat ruhsatı (1 8 /0 9 /19 9 6 )

tarihinden itibaren 13-14 yıllık betonarme yapılar için yıpranma oranına göre alınmıştır. Bu oran %15 tir.

İMAR DURUMU: Dosyasındadır.

MUHAMMEN BEDELİ:2.189.337,00 TL (ikimilyonyüz.seksendokuzbinüçyüzotuzyedi lira)

SATIŞ ŞARTLARI:

1- Taşınmazların l.satışı 12/10/2012 tarihi’nde BOZDOĞAN hükümet konağı bahçesinde, saat 10:15-10:25 arasında artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen bedelin %60 ‘m ve i rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartıyla 22/10/2012 günü aynı yerde ve saatte ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu arttırmada da bu miktar elde edilmemişse gayrimenkul en çok arttıranın taahhüdü saklı kalmak üzere arttırma ilanında gösterilen müddet sonunda en çok artırana ihale edilecektir şu kadar ki arttırma bedelinin malın talimin edilenden kıymetinin %40’ını bulması ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi lazımdır böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış düşecektir.

2- Arttırmaya iştirak edecekleri tahmin edilen kıymetin %20' sinin nispetinde pey akçesi veya bu miktar kadar bir bankanın teminat mektubunu vermeleri lazımdır satış peşin para iledir. Alıcı isterse 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. Satış bedeli üzerinden %18 K.D.V, ihale.damga pulu bedeli, tapu alımı harcı, tahliye masrafları alıcıya aittir. Aynından doğan vergiler, tellalliye resmi, tapu satım harcı ihale bedelinden ödenir.

3- ipotek sahibi alacaklılarla ilgililerin)\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını husûsiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile on beş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır aksi takdirde hakları tapu sicili sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.

4- 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 zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır, ihale 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 masrafı verildiğinde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- iş bu satış ilanı tapuda adresi olmayan ve/veya adreslerinde bulunmayan ve/veya adli tebligat iade olan ilgililere de tebliğ yerine geçeceği ilan olunur.

7- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2009/192 ESAS sayılı dosya numarası ile müdürlüğümüze başvurmaları rica is olunur. (İC.İF.K.126)

8- İİK.151.142 MD.GÖRE SIRAYA İTİRAZ VE ŞİKAYET Uygulama aykırılığı nedeniyle alacağa e mahsuben ihalenin yapılması veya satış bedelinin İİK.138.Mad. cümlesinde ipotek alacaklısına ödenmesi durumunda alakadarların satışı takip ederek İİK.142.md.ye göre şikayet ve itirazları olanın bu hakkını 7 gün içerisinde kullandıklarına dair dosyamıza derkenar

ibraz etmeleri İİK.83.100,142,151 ,MK 777,789 md.lre göre ilanen tebliğ olunur.

İgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

Yönetmelik Örnek No:27

10 B:55936 www.bik.gov.tr

Resmi İlanlar www.ilan.gov.tr’de