

DOSYA NO : 2012/126 ESAS

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

1. TAPU KAYDI

Bartın ili Merkez ilçesi Yanaz Köyü, 108 Ada 1 parselde kayıtlı 14.000,23 yüzölçümünde ARSA vasıflı taşınmaz

1. İMAR DURUMU

Bilirkişi Raporuna Göre Bartın Merkez I.Organize Sanayi Bölgesinde bulunmakta, şifahi alınan bilgilere göre; çekme mesafelerine riayet edilerek E: 1,00 H: 12,5 sınırlandırmalarına uyularak yapılaşmaya gidilebilecek alan içerisindedir. Yapılacak olan fabrikaya ait üretim imalat niteliklerine göre bazı tesislerin (Arıtma, depolama, a vs.) yapılması şartı da bulunmaktadır.

1. TAŞINMAZIN MEVKİİ,ÖZELLİKLERİ VE HALİHAZIR DURUMU

* Bartın Merkez, 1. Organize Sanayi Bölgesinde, yerinde fabrika binası, idari bina, eklenti depolar olarak bulunmakta, fakat tapu kayıtlarında ana gayrimenkul üzerim binalara ait. Bir cins değişikliği bulunmamaktadır.
* Tapu kayıtları beyanlar hanesinde, “Gayrimenkulun icra! satışları dahil 3. kişilere devrinde OSB'den Uygunluk şartı aranacaktır” beyanı bulunmaktadır.
* Bartın-Karabük yolu üzerinde, Büyükkıran köyünü geçtikten sonra Yanaz Köyü içerisinde bulunan 1 .Organize Sanayi içerisine girilir. Organize sanayi giriş kavşağında sola dönülerek Cumhuriyet Bulvarı takip edilir. Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 2. Kavşaktan sola dönülerek 8.Cadde üzerinde ilerlenir. 8. cadde ile 10. Caddeyi birbirine bağlayî kısımda köşe parsel üzerinde konumlanan fabrika binasına ulaşılır.
* Ana gayrimenkul üzerinde yapılmış olan yapılara ait onaylı arşiv dosyası içerisinde bulunan tasdikli projeleri, inşaat ruhsatı incelenmiştir. Bir adet fabrika holünden oluşs yaklaşık 2.769,00 m2 kullanım alanlı fabrika binası, ofis, soyunma, wc, toplantı odası ve imalathane bölümlerinden oluşmaktadır. Betonarme Prefabrik Karkas sisteminden inş edilmiş olup, çatısının bir bölümü trapez çatı örtüsü ile kapalı, bir bölümünde ise mahya ve âşıkları montajlanmış halde örtü kısmı yapılmamıştır. Mevcut bahsi geçen yeri projesi ile uyumlu olduğu yerinde görülmüştür. Şu an mevcut durumu ile bir imalat yapılmadığı, boş olarak bulunduğu da yerinde görülmüştür,
* Mevcut arsa üzerinde, arşiv dosyalarında kaydı, herhangi yasal izin ve belgeleri bulunmayan yaklaşık 17,00 mt x 11,00 mt taban alanlı, 3 katlı betonarme idari bin niteliğinde, içerisinde banyo, tuvalet, duş alanı ve mutfak, odalardan oluşan kat mimarisi ile kaprtarı ve pencereleri mevcut, ıslak hacimleri fayans/seramik ile kaplı, döşem kaplaması mevcut, boyası yapılmış, kullanılabilir halde yapı yerinde bulunmaktadır. Parsel içerisinde yapılaşma şartının bulunmadığı alanda kalmaktadır.
* Aynı şekilde yasal izin ve belgeleri bulunmayan fabrika binasına bitişik konumda, parsel çekme mesafeleri dahilinde eklentiler yapıldığı da yerinde görülmüştür.

-Parsel içerisinde betonarme perde vasfında inşa edilmiş, arkasında kum, çakıl gibi malzemelerin yığıntı olarak durduğu, yerinde hangi maksatla kullanılacağı anlaşılamayaı

beton kütlesi bulunmaktadır. Ayrıca 9 adet yaklaşık 3,00 m2 oturumlu, yaklaşık 90,00 cm yüksekliğinde temek pabuçları, betonu dökülmüş, dışarıya demir filizi bırakılaral imal edilmiştir. Fabrika binasının genişletilmesi durumunda kullanılmak üzere yapıldığı düşünülmektedir. Herhangi bir inşai tarzı ve kullanım amacı olmadığından bedel

verilmemiştir.

* Fabrika binası içerisinde tavana monteli 2 adet her biri 15 tondan oluşan gezer köprülü vinç vardır. Demontesi mümkündür. Halil Kale marka 1 adet radyal fanlı soğutm. kulesi, montajı yapılmamış şekilde fabrika binası içerisinde mevcuttur. Taşınabilmesi için demontesine gerek yoktur. Çünkü sıfır bir makinedir. Fabrika binasının çatısında

takribi 5 tonluk su deposu mevcuttur. Yine demontajı yapılıp taşınabilir niteliktedir. Yukarıda görüldüğü üzere tüm makine teçhizat taşınması mümkündür.

* Fabrika binasının kullanılmadığı, herhangi bir üretim yapılmadığı yerinde görülmüş olup makine teçhizat bölümünde anlatılmış olan taşınabilir özellikte makinelerin dişinde boştur.
* Arsa bedeli tespiti için; Bartın Organize Sanayi Bölgesi 1995 yılında kurulmuş olup, o tarihte bölgede alınacak arsalar için sembolik bir rakam belirlenerek, ihale usulü ile satışı yapılmıştır. Uzun senelere yayılarak ödeme seçeneği taksitlendirme imkanı ile yatırımcılara kolaylık sağlanmıştır, ilgili yönetmeliklerin değişmesi ile yıllar çerçevesinde bunlar farklılık gösterip, Bartın ili teşvik kapsamına alınmıştır. Bu dönemde bedelsiz (Alt yapı ve kanalizasyon için bedel alınmak kaydı ile) yatırımcıya tahsis edilmiştir. Yapılan araştırmalarda, bu yıl içerisinde OSB dahilinde alınacak olan araziler için m2 birim bedelinin 13 TL/m2 olduğu ve bunun da % 30 bedelinin yatırılarak yatırımcıya üretim ve yatırım imkanı sunulmaktadır.
* Ana gayrimenkul üzerinde bulunan yapıların bedel tespiti için; yasal izin ve belgeleri bulunan, yapı ruhsat belgesi ile yerinde ilgili belgelere uyan fabrika binasına ait bedel, tamamlanma oranı da dikkate alınarak, yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkındaki tebliğden yararlanılarak, yıpranma payı da düşülerek aşağıda hesaplanarak sunulmuştur.
* Rapor içerisinde gayrimenkul özellikleri bölümünde anlatılmış olan yasal izin ve belgeleri bulunmayan idari bina, fabrika binasına bitişik eklentiler için bir bedel tespit edilmiş olup, yasal izin ve belgelerin tamamlanması durumunda, bu bedeller geçerli olacaktır.
* Tapuda bulunan beyan doğrultusunda el değiştirmesi durumunda OSB'den uygunluk görüşü alınmasının zorunlu olması da satış kabiliyetini etkilemektedir.

1. MUHAMMEN BEDELİ

Satışa konu taşınmazın yeri, mevkii, imar durumu, ulaşım durumu dikkate alındığında 1.327.000,00 -TL (Arsa Bedeli: 182.000,00 TL, Fabrika Bedeli: 1.000.000,00 TL, idari Bina Bedeli: 120.000,00 TL (Yasal hale getirildiği takdirde), Eklenti Bedeli: 25.000,00 TL(Yasal hale getirildiği takdirde)) üzerinden satışa çıkartılmıştır.

SATIŞ ŞARTLARI:

1. Taşınmazın birinci satışı 13.07.2012 günü saat 10:00-10:10 arasında Bartın Adliyesi Önü-Otopark Nizamiyesi (Otopark Noktası) adresinde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetinin % 60’ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartı ile 23.07.2012 günü aynı yerde ve aynı saatler arasında ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da rüçhanlı alacaklıların alacağı,satış masraflarını ve kıymetin % 40'ını geçmesi şartı ile en çok artırana ihale olunur.
2. Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen kıymetin % 20'si nisbetinde nakdi teminat veya bu miktar kadar, milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, "ihaleye katılacakların Organize Sanayi Bölgesinde faaliyet gösterebilecek şartları taşıması gerekmektedir." Alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. Tellaliye resmi, ihale pulu, % 18 KDV, Alıcı adına tahakkuk eden tapu harcı ve teslim masrafı alıcıya aittir. Taşınmazın aynından doğan vergiler ile satıcı adına tahakkuk eden tapu harcı satış bedelinden ödenir.
3. ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile on beş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; Aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.
4. ihaleye katılıp.daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle 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 verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.
6. Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2012/126 ESAS Sayılı dosya numarasıyla Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

(ic.if.K. 126)

Yönetmelik Örnek No: 27