

T.C. MANİSA 5. İCRA DAİRESİNDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2011/196 TLMT.

Taşınmazın Bilgileri: Manisa İli, Merkez İlçe, Karaağaçlı Köyü, 2304A2304B pafta, 131 ada, 2 parselde kayıtlı, 4253 m² yüzölçümlü arsa, 131 ada, 3 parselde kayıtlı 4620 m² yüzölçümlü Depo ve Arsası 131 ada, 6 parselde kayıtlı 12603 m² yüzölçümlü Fabrika Binası ve Müstemilatı ve Arsası nitelikli taşınmazlar Mülfiş Danka Makina Kablo San. ve Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı olup kaydında mevcut ipotekler, satışa arz ve iflas şerhleri mevcuttur.

TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU: Manisa 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 2011/355 Esas sayılı dosyasından düzenlenen 03.02.2012 tarihli Birlikli Raporlarına göre; Satışa konu taşınmazlar, Manisa İli, Merkez, Karaağaçlı Köyü, Bezirgan Mevkiinde konumlu 131 Ada, 2, 3 ve 6 parsel Nolu Fabrika binası ve müstemilat ile arsadır. Yanında Optimum Mühendislik tarafından inşaatına devam edilmekte olan Fabrika Binası vardır. Civarında Manisa'nın en büyük gıda firmalarının Yonca Gıda Fabrikası ve ABC Mobilya'nın fabrikaları bulunmaktadır.

Ülkemizin en işlek 2. Karayolu şebekesi olan İzmir-İstanbul hattına 4 km. Uzakta olan parseller ayrıca Karaağaçlı Beldesine 1,5 km. Mesafede Manisa'nın çıkışında olan Yeniköy Beldesi'ne de 4 km. Uzaklıkta yer almaktadır. DANKA Fabrikası (plastik enjeksiyon) adı altında daha önce faaliyette bulunan taşınmazda idare binası, fabrika binaları, depo ve beki kulübesi bulunmaktadır. Taşınmaz Karaağaçlı Sanayi Bölgesinde taşınmazlaşım (1.000 mt) kolaydır. Belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Birbirine bitişik/komşu olan 2 ve 6 Nolu parseller yola cephelidir.

131 ada, 2 parsel; Gayrimenkul üzerinde ruhsatlı bina bulunmamaktadır. Mevcut Bekçi kulübesi imar durumunda gözükmemektedir.

131 ada, 3 parsel; Gayrimenkul üzerinde Depo Binaları bulunmaktadır. Depo niteliğinde olmasına rağmen yüksek katlı (h=8,00 mt.) ve prefabrik betonarme olarak inşa edilmiş olmaları nedeniyle İC Grubuna girdiği düşünülmektedir. Çatısı beton prefabrik kirişler üzerine alüminyum sandviç panel olarak yapılmıştır. Deponun alanı 1800 m²'dir. Deponun güney kısmında 900 m² ara kat oluşturularak kullanıldığı ve buraya çıkışın da demir doğramadan yapıma merdivenle sağlandığı görüldü. Dış cepheye bakan pencereler bant pencere ve demir doğramadan olarak yapılmıştır. Duvarları sıvalı ve boyalıdır. Depo giriş kapısı sürme demir doğrama ve boyalı, yerler betondur. Yapılar 12 yıllıktır.

131 ada, 6 parsel; Gayrimenkulün üzerinde İdari Bina Fabrika Binaları bulunmaktadır. Fabrika niteliğinde olması, yüksek (h=8,00 mt.) katlı ve prefabrik betonarme olarak inşa edilmiş olmaları nedeniyle İC Grubuna girdiği düşünülmektedir. İmar durumunda 3 ayrı bina gözükmese de taşınmazın binaların araları birleştirilerek tek bir büyük yapı elde edilmiş ve yan taraflı boyahane ve besleme ünitesi ilave edilmiştir. Yapıların kıymet takdir tarihini itibari ile 12 yıllık olduğu tespit edilmiştir.

İdari Bina: Ana fabrika binası ile beraber kullanılmaktadır. Oturma alanı yaklaşık 500 m² kapalı alanıdır. İki katlı olarak yapılmış olup, alt katında Eğitim Salonu, Yemekhane, Bay ve bayan Wc grubu ile ana giriş holü bulunmaktadır. Yemekhane, Eğitim salonu yer döşemeleri karo seramik, duvarları ise sıvalı ve plastik boyalıdır. Ana giriş hol giriş kapısı fotoselli kapı olarak yapılmıştır. Üst kat çıkış merdiveni betonarme olup mermer basamak ve paslanmaz krom korkulukludur. Üst katı ise çalışma ofislerinden oluşmaktadır. Bay ve bayan Wc grubu da mevcuttur. İdari binanın tüm doğramaları pvc doğrama olarak yapılmıştır. Giriş holü ile çalışma bürolarının duvarları saten alçı, tavanlar taş yünü asma tavan, yer döşemeleri granit seramik olarak yapılmıştır. İdari binanın giriş holü ile çalışma bürolarının duvarları saten alçı üzeri plastik boyalı, bina girişi mermer döşeme kaplıdır. Dış cephede pencerelerde silikon esaslı cephe sistemi olup geri kalan kısım sıvalı ve boyalı olarak yapılmıştır.

Fabrika binaları: Ana işletme merkezi olarak kullanılan kısım Betonarme prefabrik olarak yapılmıştır. Çatısı beton prefabrik kirişler üzerine alüminyum sandviç panel olarak yapılmıştır. Fabrika binalarının alanı 2.025+2.325= 4.350 m² alanıdır. İki bina arasında 675 m² alanı iki katlı (675 m² x 2 kat= 1.350 m²) ayrı bir bina daha mevcuttur. Alt kat fabrika binası ile beraber kullanılmakta, üst kata ise demir merdiven ile çıkılmaktadır. Üst kat çalışma odaları ve bürolardan oluşmaktadır. Pencereleri pvc doğrama ve yerler karo döşemelidir. Bu binalar projesinde ayrı binalar olarak görünse de mevcut durumda arasındaki kısımlar kapatılarak bir bütün olarak kullanılmaktadır. Üç bina zemin de beraber ve üzeri kapalı şekildedir. Bina aralarında kapalı kısım ise 225 m² +225 m²= 450 m² olarak tespit edilmiştir. Fabrika binasının duvarları sıvalı ve boyalıdır. Yerler beton, pencereler pvc doğrama bant pencere olarak yapılmıştır. Giriş kapıları sürme demir doğrama olarak yapılmış ve boyalıdır. Bu binalara eklenti olarak Boyahane ve Depo şeklinde batı kısmında yapılmış olan bölüm mevcuttur. 225 m² alanlı kısım boyahane olarak kullanılmakta ve duvarları h=4,00 mt'ye kadar fayans kaplıdır. Boyahane önündeki kısım ise 75 m² alanlı ve duvarları h=2 mt'ye kadar fayans kaplıdır. Diğer kısımlar depo olarak kullanılmakta (300 m² alan) ve duvarları sıvalı üzeri plastik boyalıdır. Tüm eklenti kısmında çatı çelik konstrüksiyon üzeri eternit sac kaplı olarak yapılmıştır. Yüksekliği h=5,00 mt olarak planlanmıştır. Yer döşemesi betondur. Toplam eklenti alanı 600 m²'dir. 6 parselde bulunan fabrika binası ile 3 nolu parselde bulunan depo binası arasındaki kısım hali hazır mevcut durumda kapatılarak bir bütün olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Fabrikasının çevresinin ön kısmı demir korkuluklu duvar ile çevrilidir. Kalan kısımlar ise tel çit ile çevrilmiştir. Giriş kısmından parke taşlı yol ile İdari Bina ve Fabrika binasına ulaşım sağlanmıştır. Parsel çevresi yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Kanalizasyon ve yağmur suyu tahliyesi mevcuttur. Parsel içinde trafo binası mevcuttur. Fabrika girişinde demir sürme kapı bulunmaktadır. Satışa konu Arsa, Fabrika Binası ve Müstemilatı ve Arsası, Depo ve Arsası; mevcut makine, alet edevat, tesisat, demirbaş ve sair menkul eşyalarla birlikte satılmaktadır. İşbu malzemelerin markası, adedi, seri no'ları, birim fiyatları ve toplam tutarları hakkındaki rapor Manisa 2. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2011/355 Esas sayılı dosyasında hazırlanmış bulunan 03.02.2012 tarihli kıymet takdir raporunda bulunmakta olup tapu kaydı bilirkişi raporları ile mahkeme kararının bir örneği işbu satış dosyamızda da bulunmaktadır.

İmar Durumu: Dosyadaki mevcut Karaağaçlı Belediye Başkanlığının 23/02/2011 tarih ve 2011 109 sayılı yazılarında; "Manisa ili merkez ilçe Karaağaçlı köyü 23.0.4a, 23.0.4b, 23.0.4d

imar paftaları içinde bulunan 131 ada 2 parseldeki 4253,00 m², 131 ada 3 parseldeki 4620 ve 131 ada 6 parseldeki 12.603,00 m²'lik taşınmazlar Karaağaçlı Belediyesi imar planı sanayi bölgesi olarak görülmektedir. Yapılaşma olarak taks %40 sanayi tesisi olarak za yanay katabilir. Parselin çekme mesafeleri komşu parselden ve yol cephelerinden metredir. Parsel şu anki konum ile sanayi tesisi olarak imara müsaittir" denilmektedir.

Takdir Olunan Kıymeti: Manisa 2. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2011/355 Esas dosyasından düzenlenen 03.02.2012 tarihli Birlikli Raporlarına göre; Arsa + bina + m (makine, alet, edevat, tesisat, demirbaş ve sair menkul eşyalar) dahil olmak üzere 6.169.400,85 TL.

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydı esastır.

1. Satış Günü: 03/01/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satış Günü: 30/01/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri: Manisa Adliyesi Satış Odası - Manisa 5. İcra Müdürlüğü 1. Kat 146 no.lu Satış Merkez MANİSA.

Yukarıda özellikleri yazılı taşınmazların aynı iktisadi amaçla birleştirilerek kullanılmakta anlaşılacak bu taşınmazlar bir borç nedeni ile açık artırma suretiyle birlikte satılacaktır.

Satış Şartları: 1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yapıldığı günden itibaren, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresi üzerinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50'ni ve alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur ve bedelle alıcı çıkmaz ise en çok artırmanın taahhüdü baki kalmak şartı ile yukarıda belirtilen ve saatlerde ikinci artırmaya çıkılacaktır. Bu artırmada da bu miktar elde edilemez taşınmaz en çok artırmanın taahhüdü saklı kalmak üzere artırma ilanında gösterilen sonunda en çok artırma ihale edilecektir. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci gündün, ikinci artırma gününden itibaren gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da tahmin edilen değer %50'sini bulması ve satış isteyeninin alacağına rüçhanı olan alacaklıların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını karşılamaz. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmaz ise satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen kıymetin ve alacağı mahsuben tahmin edilen değerden önceki sırada bulunan alacaklıların alacağına, (Muhammed Ali) %20'si ile sınırlı olarak %20'si nispetinde pey akçesi (Nakit) veya bu miktar kadar bankanın şartsız, kesin ve süresiz teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Yabancı para günlük değişimler olması ve 805 Sayılı Kanunu 1. maddesine göre "döviz" teminat olarak kabul edilemez.

3- Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. İtiraz vaki olması halinde dahi (Alacağına tekabül eden satış bedelini müşteriye tahsil ettikten sonra) ödemekten imtina sıfatı ile ödemekten imtina sureti ile alacağına ihale yapılmamış olmak üzere satış bedeli nakden icra veznesine ödenir. (İ.i.K. madde 134/4) Tellaliye resmi, ihale bedelinin %10'u (Pulu), tapu harç ve masrafları ile mevzuatın öngördüğü oranda Katma Değer Vergisi tahliye ve teslim giderleri öncelikle ihale alıcısı tarafından ödenir. Birikmiş emlak ve tellaliye ve tapu satım harcı satış bedelinden müşteriye iade edilir. Satış peşin para ile istediğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir.

4- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özet ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılır.

5- İhaleye iştirak edenlerin satışa konu icra dosyası, tapu kaydı, şartname, ilan ve teklif incelemek sureti ile ihaleye katıldığını kabul ettiği, satılacak taşınmazın tapu kaydında taşınmazın bütünleyici parçalarının, (M.K. Md. 684, 862), taşınmazın eklentilerinin (M.K. Md. 686, 862), hukuki semerelerinin (M.K. Md. 879), taşınmazın birleştirilmesi durumunun (M.K. Md. 859), İ.i.K. madde 128'e göre taşınmaz mükellefiyetlerinin (İntifa Hakkı M.K. Md. 724, 725), Hakkı M.K. Md 823, Üst Hakkı M.K. md. 834, Kaynak Hakkı M.K. md. 837, İrtifak hakları M.K. Md. 838, Kaydı Hayatla Ölünceye Kadar Bakma Vaadi Akdi B.K. Md. 507) mükelleflerinin nazara aldığı kabul edilir.

6- Taşınmaz üzerindeki haciz, ipotek, satış vaadi, ve sair hakları olan ilgililerin (M.K. Md. 100, 151, ve 268, 4792) haklarını, (M.K. Md. 21, 1479 Sayılı Bağkur K Yasası md. 17, 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu md. 55, Amme Alacağının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun md. 21, M.K. Md. 766, 796/1, İ.i.K. Md. 83/C-2, 100, 142/1, 151'e göre sıra ve alacağının aslına yönelik şikâyetler, dava haklarını kullanmaları ve icra dosyasına dava açtıklarına dair denkar ibraz etmeleri lazımdır.

7- İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan zararlıdır ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale bedeli temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil olunacak. Bu tahsil ile birlikte teminat bedelinden alınacaktır.

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

9- İşbu satış ilanının, tapuda adresi bulunmayan ve Adli tebligatı iade olan kişiler hakkında da İİK.nun 127. maddesi gereğince tebligat yerine kaim olmak üzere tebligat yapılmaz.

10- Taşınmaz mallar tapu kaydında belirtilen teferruatları ile birlikte satılacaktır.

11- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş satışa başkaca bilgi almak isteyenlerin 2011/196 TLmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 22/11/2013

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

*: Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık (Basın: 72135- www)

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