

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Adana İl, Sarıçam İlçe, 15636 Ada, 23 Parsel, MİSİS(YAKAPINAR) Mahalle/Köy, Taşınmaza ilişkin olarak Adana 5. icra Hukuk Mahkemesinin 2018/688 Esas sayılı dosyasına bilirkişiler tarafından düzenlenen ek bilirkişi raporunda A harfi ile gösterilen 2 katlı güvenlik binası:100 m², B harfi ile gösterilen sundurma bina 799 m², C harfi ile gösterilen fabrika binası ve depolar:4500 m², D harfi ile gösterilen idari bina betonarme olarak, bodrum+zemin+1 normal kat+teras kat olarak inşa edilmiştir. Brüt 1200 m² alanlıdır.

A) BEKÇİ KULÜBESİ: Taşınmaz 2 katlı binanın zemin katı ve 1. katı 100 m² brüt, 90 m² net oturma alanı olup, zemin katta WC ve 1 oda, üst katta 2 oda ve banyo bulunmaktadır. Yerler seramik, duvar plastik boyadır. Banyo ve WC yer seramik, duvar fayanstır. WC'de alaturka hela taşı ve ayaklı lavabo, banyoda ise klozet ve ayaklı lavabo bulunmaktadır. Kapılar ve pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmaz bina Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yapılar ile ilgili tanımına göre 3. sınıf (A) grubu yapılardan olup keşif tarihi 21/12/2018 itibariyle m² değeri 800 TL/m²'dir. 02/12/1982 gün ve 17886 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren ve bina yıpranma payını gösteren (binanın mevcut durumu dikkate alınarak) tabloya göre yıpranma payı bilirkişi tarafından %25 pay alınmıştır.

Taşınmazın Değeri = 100 m² X 800,00 TL = 80.000,00 TL

Yıpranma Payı = 80.000,00 TL x 0,25 = -20.000,00 TL

Taşınmazın Toplam Değeri = 60.000,00 TL

B)SUNDURMA: Parselin batısında ve kuzeyinde bulunan sundurma alanı 799 m² alanlı olup, sundurmanın yanlar ve üzeri çinko kaplıdır. Depo olarak kullanılmaktadır. Deponun yerleri mala

perdahlı şap, duvarlar sıvalı, çatısı demir profil üzeri trapez sac kaplıdır. Taşınmaz bina Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapılar ile ilgili tanımına göre 1. sınıf (B) grubu yapılardan olup, keşif tarihi 21/12/2018 itibariyle m2 değeri 228 TL/m2'dir. 02/12/1982 gün ve 17886 sayılı resmi gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ve bina yıpranma payını gösteren tabloya göre yıpranma payı bilirkişi tarafından %60 payı alınmıştır.

Taşınmazın Değeri : $799 \text{ m}^2 \times 228 \text{ TL/m}^2 = 182.172,00 \text{ TL}$

Yıpranma Payı : $182.172,00 \text{ TL} \times 0,6 = -109.303,20 \text{ TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri : $= 72.868,80 \text{ TL}$

C) FABRİKA BİNASI VE DEPOLAR: Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş olup, toplam 4 bölümden oluşmakta olup, genel olarak depolama, işleme ve soğuk hava depoları bulunmaktadır. Toplam 5 adet soğuk hava deposu mevcuttur. Toplam kullanım alanı brüt 4.500 m2'dir. Üretim ve depolama alanlarında zeminler endüstriyel şap, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise sandviç paneldir. Hol kapıları seksiyonel kapıdır. Binanın kuzey ve doğu cephesinde 2 adet sundurma bulunmaktadır. Taşınmaz bina Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapılar ile ilgili tanımına göre 2. sınıf (C) grubu yapılardan olup, keşif tarihi 21/12/2018 tarihi itibariyle m2 değeri 578 TL/m2'dir. 02/12/1982 gün ve 17886 sayılı resmi gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ve bina yıpranma payını gösteren tabloya göre yıpranma payı bilirkişi tarafından %25 payı alınmıştır.

Taşınmazın Değeri : $4.500 \text{ m}^2 \times 578,00 \text{ TL/m}^2 = 2.601.000,00 \text{ TL}$

Yıpranma Payı : $2.601.000,00 \text{ TL} \times 0,4 = -1.040.400,00 \text{ TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri : $= 1.560.600,00 \text{ TL}$

D) İDARİ BİNA: D harfi ile gösterilen idari bina betonarme olarak, bodrum+zemin+1 normal kat+teras kat olarak inşa edilmiştir. İdari bina brüt 1.200 m2 alanlıdır. Bodrum katta mutfak, 1 oda

ve işçi giyinme odası, WC ve duşlar bulunmaktadır. Mutfak yer seramik, duvar fayanstır. Bodrum katta bulunan oda, antre ve hol yer karo, duvar plastik boyadır. İşçi giyinmes odası yerler karo, duvar plastik boyadır. WC ve duş yerler seramik, duvar fayanstır. Zemin katta yükleme bölümü ve 2 adet soğuk hava deposu bulunmaktadır. 1. katta depolar bulunmaktadır. Teras katta ise ofis olarak kullanılmakta olup, terak kat 5 adet oda, mutfak, anter ve holden oluşmakta olup, yerler mermer duvar satan boyadır. Kapılar ahşap vernik boya, pencereler alüminyumdur. Taşınmaz Bina Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapılar ile ilgili tanımına göre 3. sınıf (A) grubuyapılardan olup, keşif tarihi 21/12/2018 itibariyle m2 değeri 800 TL/m2'dir. 02/12/1982 gün ve 17886 sayılı resmi gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ve bina yıpranma payını gösteren tabloya göre yıpranma payı bilirkişi tarafından %25 olarak alınmıştır.

Taşınmazın Değeri : $1.200 \text{ m}^2 \times 800 \text{ TL/m}^2 = 960.000,00 \text{ TL}$

Yıpranma Payı : $960.000,00 \text{ TL} \times 0,25 = -240.000,00 \text{ TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri = $720.000,00 \text{ TL}$

E) SAHA BETONU VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ: Taşınazda saha betonu ve arsa çevresinde duvar bulunmaktadır. Duvarın saha betonunun yapımı, arsanın tesviyesinin yapılması ve nakliyesi dahil bedilinin $250.000,00 \text{ TL}$ edeceği;

A Harfi ile gösterilen bekçi kulübesi = $60.000,00 \text{ TL}$

B Harfi ile gösterilen sundurma = $72.868,80 \text{ TL}$

C Harfi ile gösterilen imalathane = $1.560.600,00 \text{ TL}$

D Harfi ile gösterilen idari bina = $720.000,00 \text{ TL}$

Sahası Beton ve çevre düzenlemesi = $250.000,00 \text{ TL}$

TOPLAM = $2.663.468,80 \text{ TL}$

F)PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN AĞAÇLARIN BEDELİNİN HESABI: Bilirkişi tarafından ağaçların değeri TÜİK ÜFE-Yİ değerleri ile dava tarihine (07/11/2018)çekilmiş olup, buna göre TÜİK-ÜFE-Yİ Değeri=Kasım 2018 TÜİK Endeks Değeri/Aralık 2017 TÜİK Endeks Değeri $432,55/316,48 =1,366753$

Meyve Ağaçları:	Ağaç Drumu:	Ağaç Adet Sayısı	Ağaç Birim Bedeli (TL)	Ağaç Bedeli (TL)
Nar (3-4 yaşında)	Orta	8	80,00	640,00
Asma (15-20 yaşında)	Orta	2	320,00	640,00
Yenidünya (4-5 yaşında)	Zayıf	1	75,00	75,00
			Toplam	1.355,00
TÜİK-ÜFE-Yİ ÜFE Değeri (Kasım 2018/Aralık 2017 =432,55/316,48	1.366753			
Ağaçların Dava Tarihindeki Değeri (TL/da)	1.851,95 TL			

ARSA DEĞERİNİN HESABI: Taşınmazın arsanın değeri mahalli rayiç bedellere göre değerlendirilmesi yapılması yoluna bilirkişiler tarafından gidilmiş olup, keşif tarihi olan 21/12/2018 tarihi ile arsanın m2 değerinin 280 TL/m2 edeceği tespit edilmiştir. Taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, Misis (Yakapınar) Mah. 15636 ada, 23 nolu parselde kayıtlı olup, 23 nolu parselin alanı 8.845,73 m2'dir. Taşınmaz arsanın değeri: $8.845,73 \text{ m}^2 \times 280,00 \text{ TL} = 2.476,804,40 \text{ TL}$

MAKİNA MÜHENDİSİNİN TESPİTLERİ: Kıymet takdiri yapılan tesis terkedilmiş bir tesis değildir, kendi kategorisinde çokça rastlanan bir tesis olmayıp, halen çalışmaktadır. Listede bulunan tümüne ve yardımcı makinalar bakımlı haldedir. Bu nedenle bilirkişi tarafından tespit edilen değerler serbest piyasa şartları dikkate alınarak ve yukarıdaki açıklamalar ışığında belirlenmiştir.

Sıra	Cinsi-Markası-Modeli-Tipi ve Özellikleri	Adet	Birim /TL	Toplam /TL
1	Meyve Duşlama Makinesi (Drencer)	1	25.000	25.000
2	Döküm Robotu, Yıkama, Duşlama, Kurutma (Tüneller) Mumlama, 6 yollu boylama makinası ve tekneler	1	700.000	700.000
3	Arçelik 18.000 BTU Klima	1	1.000	1.000
4	LT 500 Pistonlu Hava Kompresörü ve Tesisatı	1	5.000	5.000
5	Sarmak Vidalı Hava Kompresörü ve Tesisatı	1	16.000	16.000
6	Etiket Şeritleme Makinası	1	40.000	40.000
7	Fileleme ve Sarma Makinası	1	7.000	7.000
8	75 kw Otomasyon Kontrol Panosu (soğuk hava)	2	60.000	120.000
9	150 m2 x H:3 mt. 120 ton kapasiteli soğuk hava deposu	1	35.000	35.000
10	80 m2 x H:3 mt. 70 ton kapasiteli soğuk hava deposu	1	25.000	25.000
11	120 m2 x H:7,5 mt., 160 ton kapasiteli soğuk hava	2	45.000	90.000
12	180 m2 x H:7,5 mt. 250 ton kapasiteli soğuk hava deposu	1	65.000	65.000

12	180 m2 x H:7,5 mt. 250 ton kapasiteli soğuk hava deposu	1	65.000	65.000
13	Hidrolik yükleme rampası	2	10.000	20.000
14	File Ebatlama ve Kolileme Makinası	1	250.000	250.000
15	Yıkama Makinesi	1	10.000	10.000
16	Sisleme (İlaçlama) Makinesi	1	6.500	6.500
17	180 m2 x H:7,5 mt. 250 ton kapasiteli soğuk hava deposu	3	65.000	195.000
18	220 m2 x H:7,5 mt 450 ton kapasiteli soğuk hava deposu (sarartma)	2	125.000	250.000
19	Forklift (Hyster-J1.60XMT 640)	1	35.000	35.000
20	Şarjlı El Forklifti (Linde)	1	10.500	10.500
21	60 tonluk ağır taşıt kantarı	1	20.000	20.000
22	Arçelik Çamaşır Makinesi	2	500	1.000
23	4 bar doğalgaz istasyonu	1	15.000	15.000
24	Kalorifer Kazanı	1	5.000	5.000
25	13 kg yangın tüpü	23	100	2.300
26	50 kg yangın tüpü	8	150	1.200
27	2 tonluk traspalet	9	500	4.500
28	Barkod okuyucu ve yazıcı	2	1.000	2.000

29	Seksiyonel kapı, büyük	1	8.000	8.000
30	Seksiyonel kapı, küçük	3	4.000	12.000
31	Soğutucu Kompresörü (75 kwx2)	2	50.000	100.000
32	Freon Tankı	1	1.000	1.000
33	Su soğutma cihazı (krom)	1	1.500	1.500
34	Su Arıtma Sistemi	1	1.500	1.500
35	Fabrika Genel Besleme Dağıtım Panosu (400 kva'lık)	1	30.000	30.000
36	Fabraki Trafosu (400 kva'lık)	1	25.000	25.000
	TOPLAM		1.699.250	2.136.000

ELEKTRİK TESİSAT DEĞERLENDİRMESİ:

1-Trafo: 1 adet 34.5/0,4 KV 400 KVA trafo piyasa rayiç bedeli:34.000 TL

2-Ana Dağıtım ve Kompanzasyon Panoları: Ana dağıtım panosu ve tüm ekipmanları piyasa rayiç bedeli:8.000 TL ve kompanzasyon panoları tüm ekipmanları piyasa rayiç bedeli:8.000 TL

3-Enerji Nakil Hattı: Ana yol ve trafo odası arasında 50 mt 3x50/XLPE yer altı kablosu piyasa rayiç bedeli 9.000 TL

4-Güvenlik Sistemi: 2 adedi mobese olmak üzere toplam 13 adet kamera ve izleme sistemi piyasa rayiç bedeli:14.000 TL

5-Paratoner ve Paratoner tesisatı: 1 adet paratoner topraklama çubukları ve iletkeni ile birlikte piyasa rayiç bedeli 4.500 TL

6-Çevre Aydınlatma Sistemi: Çevre aydınlatması amaçlı kullanılan Led armatürlerin toplam piyasa rayiç bedeli: 3.000 TL

7-İç Aydınlatma sistemi ve Kablo Aksamı: İç aydınlatma amaçlı kullanılan 3 adedi led olmak üzere 28 armatür ve kablo aksamı piyasa rayiç bedeli: 20.000 TL olmak üzere fabrikanın bütün elektrik tesisatı ve ekipmanın toplam değeri 100.500,00 TL olduğu bilirkişi tarafından tespit edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

a)	Bina Bedeli Toplamı	2.663.468,80 TL
b)	Arsa Bedeli Toplamı	2.476.804,40 TL
c)	Ağaç Bedeli	1.851,95 TL
d)	Elektrik Aksamı Bedeli	100.500,00 TL
e)	Makine Aksamı Bedeli	2.136.000,00 TL
	TOPLAM	7.378.625,15 TL

Taşınmazın değeri Adana 5. İcra Hukuk Mahkemesinin 2018/688 Esas ve 2020/92 karar sayılı kararı ile 7.378.625,15 TL olarak kesin mahiyette tespit edilmiştir. Taşınmazın Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunduğundan Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereği; Borç nedeniyle satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde OSB kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Dosyada mevcut OSB ana sözleşmesinde Adana Organize Sanayi Bölgesinin karma OSB niteliğinde olduğu belirtilmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54. Maddesinde "kurulamayacak tesisler"

belirtilmiştir. Adresi : Adana Hacı Sabancı Organize Bölgesi Süleyman Demirel Bulvarı No:36

Sarıçam/ ADANA

Yüzölçümü : 8.845,73 m2

Arsa Payı : Yok

İmar Durumu :Yençok=serbest 0.70, Organize SANayi Bölge Müdürlüğü imar alanı içerisinde bulunmaktadır.

Kıymeti : 7.378.625,15 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Tapu Kaydındaki Gibi Olup, Diğer (Konusu: Adana Ticaret Sicil Memurluğunun 27/05/2015 tarih ve 31884 sayılı yazısı ile şirketin ünvanı Selay Tarım Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş. İken Selay Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olarak nevi değişikliği yapılmıştır.) Tarih:03/06/2015 Sayı:2375 ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Bağlı OSB Uygulama Yönetmeliğinin 106. Maddesinin 2. Bendinde taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.

1. Satış Günü : 10/09/2020 günü 09:45 - 09:50 arası

2. Satış Günü : 06/10/2020 günü 09:45 - 09:50 arası

Satış Yeri : Mezat Salonu (107/A Nolu) - Adana Adalet Sarayı Ek 2 Hizmet Binası No:107/A

SEYHAN / ADANA

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa

alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşincigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %50 sini,rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamınıve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV,1/2 tapu harcı iletelim masraflarıalıcıya aittir. Tellâlık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)

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

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. 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. İhale 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 gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2018/8385 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.17/07/2020