

## T.C. DÜZCE 3. İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2013/13 TLMT.

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Bir borçtan dolayı (İPOTEKLİ) olup satılmasına karar verilen aşağıda, kıymeti, satış gün ve saati ve önemli özellikleri ile satış şartları belirtilen taşınmaz açık artırma suretiyle satışa çıkarılmıştır.

İLK.127 MD. GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ : Adresleri sicil kayıtlarında bulunmayan ve mübrez kayıtlarda belirtilen alakadarlara gönderileni tebliğatların tebliğ edilememesi halinde iş bu satış ilanı satış ilanının tebliği yerine kaim olmak üzere İLANEN tebliğ olunur.

TAPU KAYDI VE ÖZELLİKLERİ: Düzce İli, Merkez İlçesi, Beyköy Köyünde kain 324 Ada, 2 parsel sayılı 8.902,38 m2 miktari Fabrika Binası ve arsası niteliğindeki taşınmazın tamamıdır. Satışa konu taşınmaz İmar planındaki konumu, kullanış şekli ve bulunmuş olduğu mevki olarak incelenmiş ve değerlendirilmeleri yapılmıştır. Taşınmaz tespit sırasında faal halde olup, içinde kiracı bulunan betonarme tarzda yapılmış bir tesis bulunmaktadır. Çalışan bu tesis incelendiğinde binanın zemin katı içerisinde asma kat mevcut olup, zemin katta imalathane, depo ve bakımhane asma katta ise yemekhane, idari ofisler ile wc'ler bulunmaktadır. İmalathane, depo ve bakımhane olarak kullanılmakta olan kısımların tabanları derzli betonardan imal edilmiştir. Ofis, Yemekhane ve tuvalet bölümlerinin bulunduğu asma kata çıkış merdivenleri renkli mermerit, korkulukları ise paslanmaz çelikten imal edilmiş olup, bu kısımların tabanları ile yemekhanenin yan duvarları da seramik olarak yapılmıştır. Wc lavaboları takılmış ve tezgahları mermerit olarak yapılmıştır. Ofis kısmında bulunan camlar reki pvc olarak, kapılar ise ahşap doğrama olarak takılmış vaziyettedir. Fabrika binası prefabrik Pekintaş taşıyıcı elemanlar üzerine çelik profillerden oluşturulmuş makaslar monte edilmiş ve çatı malzemesi olarak Aluform kullanılmıştır. Fabrikanın dış cephe kaplamasında panel cephe kaplama malzemesi kullanılmış, camları beyaz renkli pvc olarak, dış giriş kapısı paslanmaz çelik, fabrika giriş kapısı ise otomatik katlanabilir kapı olarak takılmış vaziyette bulunmaktadır. Organize sanayi Bölgesi'nden temin edilmiş ve tespit konusu Fabrika Binasına ait olan 28.10.2008 tarih 2008/1 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre binanın kullanım alanı 5.249,00 m2 ortak alan (bina içi sığınak) 382,00 m2 olmak üzere toplam kullanım alanı 5.631,0 m2 olarak bildirilmiştir.

Satışa konu taşınmazın Beyköy Belgesi hudutlarında bulunan Düzce 2. Organize sanayi Bölgesi içerisinde bulunması, düz bir arazi yapısına sahip olması, etrafının tamamen sanayi tesisleri ile çevrili olması, imar planında taşınmazın tamamının sanayi alanına tahsisli olması dikkate alındığında ve çevrede yapılan emsal alım satım bedelleri ile serbest piyasa bedelleri ile kıyaslandığında arsa olarak m2 değerinin 75,00 TL. olduğu anlaşılmaktadır. Bina olarak değerlendirmeye alındığında ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığının inşaat maliyet değerleri incelendiğinde bu binanın 4 sınıf (A) grubu yapılar niteliğinde bulunduğu ve m2 bedelinin 615,00 TL. olarak belirlendiği görülmektedir. Binanın yapım yılı ve kullanım durumu dikkate alındığında bu değer üzerinden % 5 oranında yıpranma payını bu bedelden düşülmek suretiyle; Arazi Değeri: 8.902,38m2 X 75,00 TL/m2 =667.678,50TL.ve Bina Değeri:(5.429,00 m2 + 382,00 m2 X 584,25 TL/m2 = 3.289.911,75 TL. olmak üzere Toplam Değeri = 3.957.590,25 TL. dir.

ADRESİ :Düzce İli,Merkez İlçesi, Beyköy Beldesi hudutları dahilinde bulunan Düzce 2. Organize sanayi Bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Ulaşım Durumu; Büyükaçma köyü ve Güven köyüne giden ana köy yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Büyükaçma köyü geçildikten sonra 2. Organize Sanayi 'ne giren ana girişten girildiğinde sağ tarafta kalan ilk fabrika binasıdır.

Yüzölçümü: 8.902,38 m2

İmar Durumu :Düzce Organize sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından dosyaya gönderilen 26.06.2012 tarih ve 267 sayılı yazı ekinde bulunan imar planında taşınmazın tamamının imar uygulama alanı içerisinde kalmakta olduğu ve imar planında taşınmazın tamamının sanayi tesisleri alanı olarak ayrılmış olduğu görülmüştür. TAKS %55, KAKS %70, h Serbest, Sığınak Zorunlu, Bodrum İsteğe Bağlı, Parsel Kotu 218,50 bilgisi verilmiştir.

Kıymeti :3.957.590,25 TL

KDV Oranı : T.C.Gelir İdaresi Başkanlığı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı (Mükellef Hizmetleri Katma Değer Vergisi Grup Müdürlüğü 11 Eylül 2013 tarih 8450 Sayılı yazısında borçlu şirkete ait taşınmazın KDV Kanun'unun 17/4-r maddesi gereğince KDV'den istisnadır.

Kayıtdaki Şerhler : Beyan: 16.12.2008 Tarih 17876 yevmiye numarası ile Konusu:4562 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğine göre Sanayi ve Ticaret Bakanlığının belirlediği hükümlere uyulması ve taşınmazın hiçbir şekilde devir amacı dışında kullanılmayacağı koşullarıyla 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanununun 4. Maddesine göre Organize Sanayi Bölgesi oluşturulmak üzere verilmiştir. LEHTAR: Maliye Hazinesi. Beyan: 29.01.2009 Tarih 1690 Yevmiye numarası ile 4562 Sayılı organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 97. Maddesi ve c) bendinde yer alan Gayrimenkulün, icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Düzce İl Organize Sanayi Bölgesinden uygunluk şartı aranacaktır. LEHTAR: Düzce İl Organize Sanayi Bölgesi

BASKACA LÜZÜMLÜ İZAHATLAR :

Düzce İl. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün dosyada mevcut 18.11.2013 Tarih 281 Sayılı yazılı rında;

1-)Düzce İl.Organize Sanayi Bölgesinin, Kuruluş Protokolünün " Katılımcıların Sektör Grupları " başlığı altındaki Madde:6 uyarınca KARMA ORGANİZE SANABİ BÖLGESİ niteliğinde olduğu, OSB'de yer alacak katılımcıların temel vasıfları ile OSB'lerde kurulamayacak tesislerin OSB Uygulama Yönetmeliğinde belirtildiği, katılımcılara tahsis veya satış yapılan arsaların hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılmayacağı, Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliğinin " Dokuzuncu Bölüm - OSB'lerde Kurulamayacak Tesisler, Tesislerde Aranacak Nitelikler Arsa Tahsisleri ve Satışları " başlıklı 101. Maddesinin 1. Fıkrasında OSB lerde kurulamayacak tesislerin a-) Karma ve İhtisas OSB'lerde ve b-) Karma OSB'lerde olmak üzere listede halinde belirtildiği,

2-)Söz Konusu firmanın OSB Müdürlüğüne 12.11.2013 tarihi itibarıyla Genel Yönetim Aidatı (vade farkı hariç) alt yapı su artma bedeli, özel güvenlik hizmeti bedeli olarak toplam 29.907,54 TL. borcu bulunduğu, 3-)İcra ihalesinde taşınmazın satış durumunda, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin başkalarına devir başlıklı 109. Maddesinin 5. Bendindeki "OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satış halinde Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilceği, bilgisi verilmiştir .Baskaca bilgi dosyada mevcut Düzce İl.Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün 18/11/2013 tarihli yazıları ve eki belgelerde mevcuttur.

1. Satış Günü : 04/08/2014 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satış Günü : 29/08/2014 günü 14:00 -14:10 arası

Satış Yeri : Düzce Adliyesi Mezat Salonu (Konferans Salonu) Merkez/DÜZCE

Satış şartları: 1- ihale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmadan 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 parti ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satıp talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın ayrından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicili 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 zararlarından ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemize 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- İLK 127. Maddesi gereğince adresleri sicil kayıtlarında bulunmayan ve mübrez kayıtlarda belirtilen alakadarlara gönderileni tebliğatların tebliğ edilememesi halinde iş bu satış ilanı satış ilanının tebliği yerine kaim olmak üzere İLANEN tebliğ olunur.

7- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/13 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 26/05/2014

(İLK m. 126) (\*) İlgililer tabirine irifak hakkı sahipleri de dahildir.

\*: Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.