ANKARA BATI 2. İCRA DAİRESİ 2013/1276 T LMT. TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Ankara İl, Sincan İlçe, 194 Ada No, 5 Parsel No, TEM ELLİ/MALI KÖY Mahalle/Mevkii, Taşınmaz Ankara Eskişehir karayoluna 6 km mesafededir. Taşınmazın altyapısı mevcuttur. Taşınmaz 3600 m2 alana sahip olup üzerinde yaklaşık 2000 m2 oturum alanı ile ayrık nizamda prefabrik betonarme karkas tarzında fabrika binası ve teçhizatları yer almaktadır. Taşınmaz üzerindeki fabrikanın batı ucunda, arka tarafında 297,5 m2 alana sahip; alt katında malzemelerin bulunduğu bölüm ve metal merdivenlerle çıkılan asma katın sol tarafında ise sekreterlik, muhasebe, müdür ve teknik odalarından oluşan idari bölüm, sağ tarafında ise, mutfak, soyunma odaları, tuvaletler antre ve duş bölümleri olan kısım mevcut bulunmaktadır. -Bina oturum alanı: 35,00 m x 51,90 m : 1816,50 m2 -Çatı makası alt kotu: 7,55 m

-Ofis olarak düzenlenen alan: 8,50 m x 35,00 m : 297,50 m2

-Asma katın ön cephesi tek camlı ahşap doğrama ile fabrikadan ayrılmıştır. Arka tarafta ise duvar vardır. Duvarın üzerinde bant pencere şeklinde plastik doğramadan pencereler vardır. Zeminler seramik ile kaplıdır. Tuvalet ve duş yerlerinin duvarları yarıya kadar fayans kaplıdır. Diğer duvarlar alçılı plastik badanaltdtr. İç kapılar Amerikan panel kapılıdır. Mutfakta laminet tezgahlı ahşap dolap bulunmaktadır. İç duvarların çoğu alçıpan oluşturulmuştur.

FABRİKA BİNASI :

Ön gerilmeli betonarme karkas prefabrik inşaat tarzında yapılmıştır. Betonarme prefabrik makaslar üzeri panel çatı örtüsü kaplamalıdır. Zemini vakumlu betondur. Fabrika giriş kısmında, arka ve yanlarda olmak üzere toplam 1600 m2 grobeton kaplama alan bulunmaktadır. Ayrıca parselin etrafında 240 m ihata duvarı mevcuttur.

Taşınmaz üzerinde bulunan yapılaşma bedelleri 2014 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşım Maliyetleri hesabına göre yapılmış olup Maliye Bakanlığı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğine göre yıpranma payları düşülerek bulunacaktır. BUNA GÖRE:

1- Fabrika binası bedeli ; ( 3. sınıf A Grubu yapı ) : 1816,50 m2 x 550,00 TL/nı2 =999,075 TL (%10 yıpranma payı : 99.907,50 TL)

Yıpranma payı düşüldüğünde : 999.075 TL - 99.907,50 TL = 899.167,50 TL

2- İdari bölüm bedeli: 297,50 m2 x 550,00 TL/m2 = 163.625 TL( %10 yıpranma payı : 16.362,50 TL ) Yıpranma payı düşüldüğünde : 163.625 TL - 16.362,50 TL = 147.262,50 TL

3- İhata duvarı: 240,00m x 0,60m x 90,00 TL/m2 = 12.960,00 TL ( %10 yıpranma payı: 1.296,00 TL) Yıpranma payı düşüldüğünde : 12.960,00 TL- 1.296,00 TL= 11.664,00 TL

4- Saha betonu:

Kazı bedeli: 1816.50 m2 x 5,00 TL x 0,90 m =8.174,25 TL Blokaj bedeli: 1816,50 m2 x 0,30 m x 20,00 TL/m3 =10.899,00 TL Beton bedeli: 1816,50 m2 x 0,20 m x 95 TL/m3 =34.513,50 TL Nakliye bedeli : 4.000,00 TL Toplam bedel = 57.586,75 TL

5- Zemin bedeli : 3600 m2 x 250 TL = 900.000,00 TL Yukarıdaki tespit ve değerlendirmelere göre; Fabrika binası bedeli = 899.167,50 TL

İdari bölüm bedeli = 147.262,50 TL İhata duvarı = 11.664,00 TL

Saha betonu = 57.586,75 TL

Zemin bedeli = 900.000,00 TL

Zemin ve inşaat işleri toplamı = 2.015.680,75 TL

Elektrik işleri toplamı = 7.758,00 TL

GENEL TOPLAM = 2.023.438,75 TL

Taşınmazın fabrika yapısı dışında kalan bahçesine beton dökülmüştür, ön kısım yükleme ve boşaltma alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın etrafı ise temel hariç yaklaşık 60 m. yükseklikli betonarme duvar ile çevrelenmiştir. Duvar üzerinde çit bulunmamaktadır.Fabrika binası kiracı Taç İzolasyon Tic. San. Ltd. Şti tarafından kutlanıImaktadır.

MAKİNE VE TEÇHİZAT :

Arz Dizayn Ltd Şti ne ait fabrikada taşyünü ve alçıpan kesim ve ebatlandırma ile ilgili üretimin devam ettiği, üretilen

malzemelerin fabrika içinde istiflendiği tespit edilmiştir.

Alçıpan boy ebatlama makinesi 1 Adet

Daire makinesi 2 Adet

Kablo kanalı açma makinesi 1 Adet

Taş yünü kesim makinesi ünitesi I Adet

Taş yünü kesim makinesi l Adet

Sandiviç panel presi 1 Adet

Makineler kiracı Taç İzolasyon Tic San Ltd Şti 'ye ait olup faturalar dosyada mevcuttur. ELEKTRİK YÖNÜYLE:

Keşfe konu fabrika 1816,50 m2 alanlı olduğu ve elektrik tesisatı yönüyle incelendiğinde;

1- Fabrikanın dış cephesinde metal gövdeli Haloje projektör ve floresan armatür,

2- Yüksek tavanlı binalarda kullanılan Cıva Buharlı PC atölye S3 tip aydınlatma Armatür,

3- Endüstriyel 4x32 Trifaze ikili priz kurusu,

4- Eltes marka 800x2000x50 ebadında kompanzasyon panosu,

5- Dahilİ kamera,

6- Trafo ve iki gözlü müştemilatı,

7- 4x4 mm2 NYY Antigron kablo,

Fabrikada Elektrik Tesisatı yönüyle tespit edilen elektrik kalemlerinin çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı birim fiyatı ile bedelleri üzerinden aşağıya çıkarılmıştır.

\* Dış cephesinde metal gövdeli halojen projektör S3 armatürler 6 Adet Birim Fiyatı 72.00 TL

Toplam Bedel = 432,00 TL

\*Floresan armatürler 9 Adet Birim Fiyatı 30,00 TL

Toplam Bedel - 270,00 TL

Yüksek tavanlı binada kullanılan cıva buharlı PC atölye tip 10 Adet Birim Fiyatı 65,00 TL

Toplam Bedel = 650,00 TL

Endüstriyel 4x32 Trifaze ikili priz kurusu 10 Adet Birim Fiyatı 70,00 TL Toplam Bedel = 700,00 TL

\*Eltes Marka 800x2000x50 ebadında kompanzasyon panosu I Adet 726,00 TL Toplam Bedel =726,00 TL

Dahili Kamera 8 Adet Birim Fiyatı 60,00 TL Toplam Bedel =480,00 TL

Monoblok iki gözlü trafo müştemilatı ve trafosu I Adet

4x4 mm2 NYY Antigron kablo 1500 Mt Birim Fiyatı 3,00 TL Toplam Bedel = 4.500,00 TL

Davaya konu fabrika mahallinde yapılan keşifte tespit edilen kalemler arasında Monoblok iki gözlü trafo müştemilatı ve trafonun var olduğu görülmüş ancak trafo müştemilatı kilitli olması ve açacak kimsenin bulunmaması nedeniyle trafonun gücü tespit edilemediğinden parasal değeride tespit edilememiştir.

Satışa konu taşınmaz OSB'de yer aldığından cebri icra satışında 4562 sayılı yasanın 18. Maddesi 5. Fıkrasında yer alan " Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" şerhi, Başkent OSB lehine tapu kaydına işlenmek kaydı ile devir ve tescili yapılacaktır.

4562 sayılı OSB Kanunu'nun 15. Maddesinin 3. Fıkrası gereğince Organize Sanayi Bölgesindeki taşınmazların icra yolu ile satılmasında " Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir'

Satışa konu taşınmazın bulunduğu bölge karma OSB olup, 4562 sayılı uygulama yönetmeliğinin 101. Maddesi sıralanan ve aşağıda özetlenen tesisler OSB sınırları dahilinde kurulamaz. Yönetmelikte belirtilen türde tesislerin

dışında tesis kurarak yatırım yapacak sanayicilerin OSB sınırları dahilinde faaliyet göstermesi mümkündür. Arsa tahsisleri ve Satışları kurulamayacak tesisler

MADDE 101 -(1) OSB'lerde aşağıdaki tesisler kurulamaz: (Bölgemiz karma bir OSB'dir)

a) Karma ve İhtisas OSBMerde;

1- Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri;

1.1) Ham petrol rafineriler.

1.2) Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştirildiği tesisler,

1.3) Sıvılaştınlmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri,

2- Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingeri üreten tesisler,

3- Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,

4- Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve İşlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri.

5- Nük!eer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,

6- Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

7- ( Değişik : RG-12.8.2010-27670 ) Çevre ve Orman Bakanlığı'nın olumlu görüşü doğruştusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen; kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir ürüne çevrilerek tekrar kullanımı, metal, plastik, ahşap, naylon, lastik, kauçuk, kağıt, karton, cam, iplik ve benzeri atık ve hurdaları ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere, her türlü atığın; geri kazanımı, ayrıştırılması, gazlaştırıİması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler.

b) Karma OSB Merde;

1- ( Değişik : RG-12.8.2010-27670 ) Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği ve dolumunun yapıldığı tesisler,

2- Petro kimya kompleksleri,

3- Üretiminde kapalı proses gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,

4- Entegre şeker fabrikaları,

5- Klor - alkali tesisleri, gliserin, yağ asitleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidro klorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot ve sanayi ile entegre gübre fabrikaları,

6- Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,

7- Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,

8- Selüloz ve selüloit üretimi yapan tesisler,

9- OSB'nin kanal deşarj standardına uygun atıksı arıtma tesisi kuran tesisler hariç olmak üzere; kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler,

10-Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler, 1 l-Maya ve tuz üretim tesisleri,

12-Talk, barit, kalsit, antimuan ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri.

(2) ( Değişik : RG-12.8.2010-27670 ) OSB, yukarıda belirtilen tesislerin dışında, OSB'de kurulu tesislerin sektör yapısını ve OSB altyapı tesislerine etkilerini dikkate alarak kurulmasında sakınca gördüğü diğer tesisler için üniversite ve benzeri kuruluşlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir.

Ayrıca OSB uygulama Yönetmeliğinin 102. Maddesi uyarınca katılımcı sıfatı kazanabilmek için aşağıda belirtilen koşulların yerine getirilmesi gerekmektedir. Temel Şartlar

MADDE 102 - (I) OSB'de arsa tahsisi için, kurulacak tesislerde aşağıdaki şartlar aranır: Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması,

Kullanılacak elektrik, su vediğer altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması, ç) OSB'lerde kurulamayacak tesis tanımlamasının içinde olmaması Hükmüne amirdir.

OSB alacakları rüçhanlı olup satış bedelinden ödenecektir.

İhaleye katılacakların Başkent Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alacakları " UYGUNLUK GÖRÜSÜ" ne dair resmi evrak ibraz etmeleri zorunludur. Söz konusu resmi evrakı ibraz edemeyenler ihaleye katılamayacaklardır.

Adresi : Temelli Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi Sincan / ANKARA

Yüzölçümü : 3.600,00 m2

İmar Durumu: Dosyasında

Kıymeti : 2.023.438,75 TL

KDV Oranı :%18

Kaydındaki Şerhler: Kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü: 07/04/2015 günü 10:40 -10:45 arası

2. Satış Günü: 05/05/2015 günü 10:40 -10:45 arası

Satış Yeri: ANKARA BATİ ADLİYESİ MEZAT SALONU

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 değerin %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 beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve 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 iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

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 yalıtmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ite 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 20l3/l276Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmalara ilan olunur. 16/02/2015