

2014/4126 ESAS

**TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**

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

**TAŞINMAZIN****TAPU KAYDI:**

Satışa konu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mah., Organize Sanayi Mevkiinde Kain, Tapununun 1476 Ada, 4 parselinde kayıtlı, 1 katlı betonarme karkas fabrika binası ve arsası, 2 katlı prefabrik fabrika binası ve 1 adet 1 katlı, 2 adet 2 katlı fabrika binası ve 2 adet prefabrik binalar ve arsası ve fabrika binasında bulunan teferruat listesine kayıtlı menkuller bir bütün olarak satışa çıkarılmıştır.

**TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:**

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dosyada mevcut yazısına göre; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mah., Organize Sanayi Bölgesi, H21c.05a.4b pafta, 1476 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi imar planı kapsamında ayrı nizam, imar yüksekliği yönetmelikle belirlenecek sanayi alanında kalmaktadır.

**GAYRİMENKULÜN HALİ HAZIR DURUMU VE TAHMİNİ DEĞERİ:**

Satışa konu ipotekli taşınmaz Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareli Çavuş Mah., Organize Sanayi Bölge, Gri Cad. No:5 kapı numarasında, çevresi büyük işletme ve sanayi yapıları ile çevrili, sanayi imar planı kapsamında, şehir merkezine uzak olmakla beraber metro istasyonuna yakın, toplu ulaşım araçları ile şehir merkezine ulaşımın kolay olduğu, Organize sanayi bölgesi olması nedeniyle, yol, su, kanalizasyon, telefon, elektrik v.s. gibi her türlü alt yapının bulunduğu, bakımlı ve düzenli bir yapılaşmaya sahip, topoğrafik yapı itibarı ile de her türlü inşaat yapmaya elverişli bir bölgede ve üzerinde aşağıda özellikleri belirtilen prefabrik betonarme karkas inşaat tarzında yapılmış 1 ve 2 katlı tekstil alanında faaliyette bulunan % 15 yıpranma payı fabrika, atölye, depo ve sosyal tesis ile işletme binaları gibi çeşitli yapıların bulunduğu bir taşınmazdır.

Satışa konu taşınmazın üzerinde bulunan fabrika ve idari bölümlerin gerek inşasında, gerekse iç tefrişlerinde 1. sınıf kaliteli malzemelerin kullanılmış olduğu, fabrika sahasının binaların dışında, kalan yerlerde sosyal tesisler binası ile basket sahası çevresinin zeminin renkli kilimli beton parke taş döşenmiş, diğer kısımlarının beton kaplama yapılmış, parsel sınırlarının betonarme ihata duvarı ile çevrilmiş ve ihata duvarlarının üzerinde demir korkulukların yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu taşınmazın çevresi büyük işletme ve sanayi yapılarıyla çevrilidir. Belediye ve alt yapı hizmetlerinin tamamından tam olarak yararlanmakta olup, şehir merkezine ulaşım son derece kolaydır.

**EMLAK DEĞERLENDİRMESİ:**

Satışa konu Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Minareliçavuş Mh., 1476 ada, 4 parselde kayıtlı, 33.300 m2 büyüklüğündeki gayrimenkul, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde, Gri Caddede üzerinde, çevresi büyük işletme ve sanayi yapılarıyla çevrili olup, mahalli durumu, imar durumu, Belediye ve alt yapı hizmetlerinden yararlanma durumu, getirebileceği kira, ana yerlere olan ulaşım kolaylığı ve emsallerinin rayiç değerleri keşif tarihi itibarı ile 900,00 TL./m2 değerindedir.

Buna göre, gayrimenkulün toplam arsa değeri 33.300 m2 x 900,00 TL = 29.970.000,00 TL'dir.

**TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ BİNALAR:****İDARE BİNASI**

: Gri caddede cephele konumda prefabrik betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Çatısı sandviç panel örtülü, dış cephesi giydirmeye cephede kaplama, kat yüksekliği zemin kat 5,00 metre, 1.kat 3,50 metre olarak inşa edilmiştir. Zemin kat büro, toplantı salonu, yemekhane ve ıslak hacimler gibi, sosyal ve idari birimler, zemin katta iki ayrı merdivenle çıkılan 1.kat yönetim kurulu üyelerine özel olarak tefriş edilmiş çalışma ve dinlenme ile personele ait ofis odaları gibi mahallerden ibarettir.

Toplam alanı 32,60 m x 83,20 m x 2 = 5.424,64 m2'dir. Yer döşeme kaplamaları ıslak hacimler seramik, 1.kat yönetim kurulu odaları laminat parke, diğer yerler granit mermer, antistatik pvc ve kısmen de halı kaplıdır. Tavanlar dekorasyonlu gömme spotlu, dekoratif floresan armatürlü, alçı panel tavanlı, pencereler reflekte çift camlı alüminyum doğrama, iç kapı doğramaları vernikli ahşap doğrama kapı şeklindedir. Elektrik, sıhhi, ısıtma-soğutma ve havalandırma, doğalgaz, ses yayın, yangın alarm ihbar ve springler mevcuttur. Binanın 20 yıllık yıpranma payı % 20 olarak alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014/yılı Yapı Yaklaşık Bina Birim değerlerine göre m2 değeri 650,00 TL/ m2 olup, Binanın değeri: 5.424,64 m2 x 650,00 TL/m2x(1-0,20)= 2.820.812,80 TL'dir

**KONFEKSİYON 1 BİNASI:**

İdare binasına bitişik konumda ve idare binası ile irtibatlı prefabrik betonarme karkas tarzda inşa edilmiş bir binadır. Çatısı sandviç panel örtülü, tuğla duvar ve prefabrik beton paneller üzeri boyalı, dış cephesinin yüzeyi boyalı galvaniz trapez saç kaplama, kat yüksekliği zemin kat 5,00 metre, tek katlı kısmen asma katlı olarak yapılmıştır. Nakış atölyesi, konfeksiyon makineleri, bakım atölyesi, kumaş depoları, sevkiyat bölümü, klima, modelhane, santral odası, idari büro mahallerinden ibarettir.

Toplam alanı 118,15 m x 83,20 m x 2 = 9.830,08 m2'dir. Yer döşeme kaplamaları ıslak hacimler seramik, diğer kısımların yerleri helikopter şap kaplama ve topping betonudur. Kapı doğramaları manuel kumandalı eksoyonal kapı, bant pencereler alüminyum, ofislerin pencereleri ahşap doğrama şeklindedir. Elektrik, sıhhi, basınçlı hava ısıtma, asansör, havalandırma, yangın dolap, aydınlatma floresan armatürler bulunmaktadır. Binanın 20 yıllık yıpranma payı % 20 olarak alınmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014/yılı Yapı Yaklaşık Bina Birim değerlerine göre m2 değeri 550,00 TL/ m2 olup, Binanın değeri: 9.830,08 m2 x 550,00 TL/m2x(1-0,20)= 4.325.235,20 TL'dir

örtülü, çelik çatılı, yerler mozaik kaplama, yan duvarlar Toplam alanı 23,00 m x 10,00 m = 230,0 m2'dir. Binanı alınmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014/ yılı Yapı Yaklaşık 550,00 TL/ m2 olup, Binanın değeri: 230,00 m2 x 550,00 TL/ m2 = 126.500 TL'dir

**SUNDURMA BİNASI:** Örne binası ile depo binası aras kaplı, çelik çatılı, ayrıca yan duvarları ve kapısı olmayarak Toplam alanı 70,00 m x 8,00 m = 560,00 m2'dir. Yer döş Binanın 20 yıllık yıpranma payı % 20 olarak alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014/yılı Yapı Yaklaşık 100,00 TL/ m2 olup, Binanın değeri: 560,00 m2 x 100,00 TL/ m2 = 56.000 TL'dir

**ÇEVRE TANZİMİ:** İdari bina önü, sosyal tesisleri basket sa betonlama sahalara, yollar, çevre duvar ve çitleri, daha e alt yapı tesisleri, kapı sistemleri, bayrak direkleri, spor v

**YEŞİL ALANLAR VE BİTKİ ÖRTÜSÜ:** Taşınmazın ön kısmındaki geniş bir alan peyzaj mimarisinin kurallarını projelendirilip biçimlendirilerek uygun dış mekân bitkileri sınırın diğer fabrika ihata duvarı" kesimi sınırlı formdaki kısmındaki diğer binalarla arada küçük dinlenme parkları düzenlenmiştir.

**ELEKTRİK ENERJİ SİSTEMLERİ:** Tüm fabrika sahası olan çalışır vaziyette ve fabrikaya gerekli olan boyahar halinde sanayi tipi armatürler, trafo, yüksel gerilim hücre bina ve sosyal tesislere hizmet veren birimlerde güç dağıtım armatürler, Örne bölümünde ana dağıtım panoları, flo Elektrik enerji sistemlerinin dosyada mevcut kesimleşer 332.770,00TL'dir.

**MAKİNA VE EKİPMANLAR:** Teferruat listesine kayıtlı 608 adet çeşitli makine ve ekipmanlar bulunduğu tespit ekipmanlar:

- 1- Tüp Kumaş Kesme Makinesi Blanco Linea Apricod
- 2- Tüp Kumaş Ters Çevirme Makinesi Ferraro 1992 8
- 3- Kumaş Açma Makinesi Novateknik 2012
- 4- Kumaş Açma Makinesi Ferraro 1992 75
- 5- Hava Kurutucu Atlas Coddoo FD 170 2002 CA0069
- 6- Kesintisiz Güç Kaynağı Enel BA SERİSİ 10 KVA
- 7- Kesintisiz Güç Kaynağı Enel AS SERİSİ 10 KVA
- 8- Hidrolik Yük Asansörü Kleeman 2003
- 9- Dizele/Forklift Linde H25D 2006 C1X351T50140 20
- 10- Elektrikli/Forklift Juneheinrich EJB 16 2011 90393
- 11- Elektrikli/Forklift Juneheinrich EJB 14 2003 94456
- 12- Elektrikli/Forklift Juneheinrich -1995 1 Ton
- 13- 530 Endüstriyel Süpürge Nilfisk GM 83 -
- 14- 527 Endüstriyel Süpürge Nilfisk -
- 15- 35 Numune Boya Makinesi Atlas UNITEST PLUS
- 16- 30 Spectro Fotometre Macbeth Color eye 7000 -
- 17- Soectro fotometre Datacolor 600 -12326
- 18- 25 Işık Kabini Macbeth SPLIII -603241511
- 19- 26 Işık Kabini Verivide Cac 120 -618504
- 20- 61 Işık Kabini Verivide Cac 60 -682403
- 21- 34 Boya Mikseri Janke&Kunkel RW 20 -661580
- 22- 62 Elektronik Pipet Rainin 10 ML -B10097
- 23- 23 Hassas Terazi Sartarius BL1205 2002 142087
- 24- 51 Sürtme Haslığı Test Cihazı SDL -7793
- 25- Jenaratör Çukurova-Perkins CJ 620 P 1996 S601
- 26- Sıcak Hava Üretici Robur M30 IT 994710034
- 27- Sıcak Hava Üretici Robur M30 IT 973910222
- 28- Sıcak Hava Üretici Robur M30 IT 973910027
- 29- Sıcak Hava Üretici Robur M30 IT 202710256
- 30- Duvar Tipi Split Klima Demirdöküm -12000 Btu
- 31- Duvar Tipi Split Klima Demirdöküm -12000 Btu
- 32- Duvar Tipi Split Klima Demirdöküm -12000 Btu
- 33- Duvar Tipi Sphl Klima Demirdöküm -12000 Btu
- 34- Duvar Tipi Split Klima Demirdöküm -12000 Btu
- 35- Duvar Tipi Split Klima Mitsubishi SRK405HENF-
- 36- 1 Düz Örgü Makinesi Protti PT4 1995 1995 9113
- 37- 2 Düz Örgü Makinesi Protti PT 4 611371
- 38- 3 Düz Örgü Makinesi Protti PT 4 1995 171371
- 39- 4 Düz Örgü Makinesi Protti PT 4 1995 21372
- 40- 5 Düz Örgü Makinesi Protti PT 4 1995 271374