T.C.

ANKARA BATI 2. İCRA DAİRESİ 2013/522 TLMT. TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Ankara İli, Sincan İlçesi, 205 Ada No, 12 Parsel No, TEMELLİ MALIKOY MAH. Mahalle/Mevkii, Fabrika Başkent OSB alanı içinde bulunmaktadır. Alt yapısı tamamlanmıştır. Fabrikaların çoğunluğu uzun süredir faaliyettedir. Taşınmaz 7.200,00 m2 alanlı olup, üzerinde yaklaşık 2.074,59 m2 kapalı alan haiz fabrika binası ve teçhizatları bulunmaktadır. Fabrika, Organize sanayi alanının girişinden rahatlıkla görülebilecek bir konumdadır. Giriş nizamiyesine yaklaşık 250 m mesafededir. Güneyinden 15 m. genişliğinde L. Cadde isimli yol geçmektedir. Buradan cephe almaktadır. Batısında, 205 ada 13 parsel, kuzeyinde 205 ada 9 parsel ve doğusunda ise 205 ada 11 parsel sayılı komşu parseller bulunmaktadır. Atatürk bulvarı yaklaşık 90 m. kadar doğusundan geçmekledir. Fabrika mevcutta boş olup kullanılmamakladır. Fabrika 7.200 m2 lik arsa üzerine toplam yaklaşık 2.074,59 m2 lik oturum alanı ile ayrık nizamda prefabrik betonarme karkas tarzında inşa edilmiştir. Bunun güney ucunda ön tarafta dış kısmında iki kaili yaklaşık 225 m2 alanlı idari Bina ( Yönetim Bölümü ) yapılmıştır.

A-l) İDARİ BİNA ( YÖNETİM BÖLÜMÜ ) :

Yukarıda belirtildiği üzere fabrika binasının güney kısmına fabrika binası alanı dışında fabrika binası alanına bitişik olacak şekilde iki kat olarak inşa edilmiştir. İki katta yaklaşık 225\*2 = 450 m2 alana sahiptir. Alt katta güney yönden olan girişte fuaye bölümü vardır. Buradan üsl kata siyah mermer kaplı, parlak alüminyum korkuluklu merpenden çıkılmaktadır. Alt kat genellikle işçilerin kullanımına ayrılmıştır. Üst kat ise idare personele ayrılmıştır. Ust katta zeminler şap üzeri halı kaplıdır. Ancak uzun süredir kullanılmadığı için halılar kullanılamaz duruma gelmiştir. Duvarlar, alçılı, kartonpiyerli, plastik badanalıdır. Tavanlar dekoratif alçı asma tavanlıdır. Küçük bir oda çay ocağı olarak kullanılmaktadır. Burada zemin seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Tuvaletlerin zemini ve duvarları da çay ocağı ile aynıdır. Kapılar ahşap kapıdır. Fabrika sahasını gören teras şeklinde bölümü vardır. Binanın dış cephesi amerikan siding diye bilinen polimer dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Giriş kapısı alüminyum doğramadır. Pencereleri de alüminyum doğramadır. Alt kattan da fabrikaya giriş kapıları mevcuttur. İdari bina uzun süredir kullanılmadığı için epey bakımsız haldedir.

A-2) ANA FABRİKA BÖLÜMÜ

Taşınmazın doğu sınırı boyunca kuzey-güney doğrultusunda uzanan yapıdır. Betonarme karkas tarzında tek hol şeklinde yapılmıştır. Betonarme kolon, kiriş, makas ve aşıklardan oluşmaktadır. Duvarları tuğla olup, sıvalı ve boyalıdır. Çatı sandviç paneller ile kapatılmıştır. Aydınlatma elemanları, yağmur oluk elemanları bulunmakladır. Pencereleri üst tarafta bant pencere şeklinde olup plastik doğramadandır. Fabrika zemini sertleştirilmiş betondur. Taşınmazın fabrika yapısı dışında kalan bahçesine beton dökülmüştür. Ön kısım yükleme ve boşaltma alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın etrafı ise yaklaşık 7 m. yükseklikli betonarme duvar ile çevrelenmiştir. Duvar üzerinde yuvarlak demir direkli kafes tel çit bulunmaktadır. Ayrıca fabrikanın girişinde sürgülü demir kapı olup girişin solunda güvenlik kulübesi de bulunmaktadır.

A-3) MAKİNE VE TEÇHİZAT

Fabrika sahası içerisinde makine ve teçhizat bulunmamaktadır.

DEĞERLENDİRME SONUÇ :

Yukarıda özellikleri belirtilen tüm yapıların değeri = 1.230.000.00 TL

Bu yapılar haricende kalan saha yollan, tel örgü, alt yapı, giriş kapISı, güvenlik kulübesi vb. değeri = 65.000,00 TL

Fabrika Arsasının değeri = 1.080.000,00 TL

Taşınmazın toplam değeri = 2.375.000,00 TL

Satışa konu taşınmaz OSB'de yer aldığından cebri icra satışında 4562 sayıl, yasanın 18. Maddesi 5 Fıkrasında yer alan " Taşınmaz.n icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB\*den uygunluk goruşu al.nması zon.nludur\*\* 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 OSB'lerde;

1- Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri;

1.1) Ham petrol rafineriler.

1.2) Kömür veya bitümlü şistin sıvılaşlırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,

1.3) Sıvılaştırılmış 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 işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,

5- Nükleer 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 alık ve hurdaları ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere, her türlü atığın; geri kazanımı, ayrıştırılması, gazlaştırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler.

b) Karma OSB'lerde;

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

2- Pctro 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 ilaçlan için hammadde üretimi yapan tesisler, (İİK m.126)\_

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

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

8- Selüloz ve selüloit üretimi yapan tesisler,

9- OSB'nin kanal deşarj standardına uygun atıks. antma tesisi kuran tesisler hariç olmak

üzere;

kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler,

I0-Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler, Maya ve tuz üretim tesisleri,

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

(2) ( Değişik : RG-12.8.20I0-27670 ) OSB, yukarıda belirtilen tesislerin dışında, OSB'de kumlu tesislerin sektör yapısını ve OSB altyapı tesislerine etkilerini dikkate alarak kurulmasında sakınca gordugu dıger 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 - (1) 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 ve diğer altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması,

ç) OSB'lerde kurulamayacak tesis tanımlamasının içinde olmaması Hükmüne amirdir.

OSB alacakları rüçhanlı olup satış bedelinden ödenecektir.

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

Adresi : Temelli Başkent Osb 205 Ada 12 Parsel Atatürk Bulvarı 1. Cad. No:4 Sincan / ANKARA

Yüzölçümü : 7.200 m2

İmar Durumu : Dosyasında

Kıymeti : 2.375.000,00 TL

KDV Oranı :%18

Kaydındaki Şerhler : Başkent OSB'nin 19/02/2009 tarih ve 2510 yevmiye numaralı şerhi \*'

Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır

1. Satış Günü: 10/02/2015 günü 10:45- 10:50 arası

2. Satış Günü Satış Yeri: 09/03/2015 günü 10:45 - 10:50 arası

 ANKARA BATI 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

(İİK m. 126)\_

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri dc dahildir.