

**T.C. KARAMAN 4. İCRA DAİRESİ**  
**TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**  
**2013/273 TLMT.**

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

**1 NO'LU TAŞINMAZIN** : Karaman İl. Merkez- İlçe, 3872. Ada, 1 Parsel. KIRBAĞIMAH./TATLIKUYU SIRTILARI MEVKİİ Mahalle/Mevkii, Tespite konu Kırbağı Mahallesi (Tatlı kuyu Sırtları mevkii) 3872 ada 1 parselde bulunup 53000.19 m2 alanda kurulan Fabrika Binası ve eklentilerinden ibarettir. Mevcut bina 11.06.1999 tarih 2/20sayılı inşaat ruhsatı ile yapımına başlanılmış olup 30.12.1999 tarih 16/48 sayılı yapı kullanma izin kağıdı ile tamamlanmıştır.Bina Organize Sanayi Bölgesinde bulunup şehir merkezine uzaklığı 10 km. civarındadır.2 kısımdan oluşan fabrika binasının 1.kısımı olan idari bina betonarme karkas yapı olup 2.kısımı ise prefabrike yapı olarak yapılan fabrika binasıdır.

**A-)PREFABRİKE YAPI:**

2 katlı prefabrik olarak yapılan bina 6700 m2 alana sahip olup zemin betonu vakumlu özel beton olarak atılmıştır.Prefabrik olarak yapılan binanın duvarları 20 cm.lik blok tuğla ile yapılmış olup kaba,ince sıvaları yapılmış, dış ve iç boya ve badanaları yapılmış vaziyettedir. 1. sınıf özellikleri olan bir yapıdır.Çatı sistemi çelik konstrüksiyon olup örtüsü ise alüminyum sandviç panelden meydana gelmiştir.Binaya araç girişi ve çıkışı için kuzey ve batı cepheslerinde çelik saçtan yapılmış 2 adet kapı mevcuttur.Personel girişi dış kapıları alüminyum iç kapılar ise PVC.olarak yapılmış ve pencerelerin tamamı ısıcamlı olup profil kaplamadır.Binanın iç tarafındaki ıslak zeminlerin taban ve duvarları tavana kadar fayans kaplıdır.

Binanın özellikleri ise:

1- ) Batı cephesinde tek katlı .8m2 alanında kontrol ve danışma binası olarak kullanılan konteynir mevcuttur.

2- )Fabrika binasının kuzey cephesinde binanın iç tarafında asmakat olarak yapılan inşaatı idari personelin oturacağı bölüm mevcuttur.Yaklaşık olarak 280m2 alandan meydana gelen bu bölüm kuzey cephesindeki dış kapıdan girildikten sonra yan yana bulunan 2 adet betonarme olarak yapılmış merdiven ile asma kata çıkılmaktadır.İdari personelin oturacağı kısmın duvarları alçı kaplama üzeri saten boyalıdır.Tavan alçıpan olup zemin ise fayans kaplamadır.2 adet lavabo ve tuvalet mevcut olup duvarları tamamen fayans kaplamadır.

3- ) Fabrika binasının batı cephesinde binanın iç tarafında asmakat olarak yapılan inşaatı müdür odası ve toplantı salonu.arsiv mevcuttur.Yaklaşık olarak 250m2 alandan meydana gelen bu bölüm batı cephesindeki dış kapıdan girildikten 1 adet betonarme olarak yapılmış merdiven ile asma kata çıkılmaktadır.İdari personel inşaatının benzeri olarak yapılmış olup 1. sınıf yapıdır.

4- )Fabrika binasının bulunduğu arsanın çevresi 1.50 mt.yüksekliğinde 20 cm. kahnlığında 468 mt.uzunluğunda betonarme bahçe duvarı ile çevrilidir.

5- )Fabrika binasının bulunduğu arsanın çevresi 2 mt.yüksekliğinde betonarme direklerle arasında tel örgü çekilmiş 468 mt.uzunluğunda korkuluk ile çevrilidir.

6- ) Fabrika binasının bulunduğu arsanın içerisinde toplam olarak 30m2 civarında 1 adet süs havuzu ve 50 m2 civarında 1 adet kamelya mevcuttur.Pezaj düzenlenmesi ve bahçe tanzimi mevcuttur.Ayrıca idari ve prefabrike binasının çevresi 5000 m2 kiltli taş ile kaplanmıştır.

7- ) Fabrika binasının bulunduğu arsanın eğimli olması ve subasman kotunun yüksek yapılmasından dolayı binanın alt katında 620 m2 alanında sığınak meydana gelmiştir.Depo olarak kullanılmaktadır.

**B-) İdari Bina:**

3 katlı betonarme karkas olarak yapılan idari bina 1908 m2 kapalı alana sahiptir. Katların hepsi birbirine benzer fakat zemin katın bir kısmı işçi soyunma,giyinme ve depo ile ayrılmış durumdadır.

Zemin ,1. ve 2.katta muhasebe ve laboratuara ait 5 adet oda, bay ve bayan tuvalet bulunmaktadır. 1 .katta ise 5 adet oda, bay ve bayan tuvaleti, santral odası ve ayrıca wc ve duş mevcuttur.

.Bütün ıslakhacimlerin duvarları 1.sınıf fayans olup tavana kadar yapılmıştır.Ayrıca kullanılan malzeme (bide,batarya,lavabo taşı) bakımından birinci sınıftır.

Katlarda bulunan malzeme 1.sınıf olup büro tabanı granit kaplamadır. Pencereler Alüminyum kaplama olup ısıcamlı pencerelerdir Kapı doğramaları ahşap,tavan ise camyünü asma tavan yapılmıştır. Kiremit çatı kaplaması mevcuttur. Ön cephede 10 metre granit cephe kaplaması mevcuttur.

**C - Makine Dairesi ve Trafo Binası:**

Trafo binası 100 m2 kapalı alandan meydana gelmiştir. Yığma kargir olarak yapılan binaların çatı örtüsü kiremittir. Döşeme betonu mozaik ,duvarları tuğla bölme olup, badanası normal kireç badanadır.

**F-)Arsa Değeri:**

Fabrika binası organize sanayi bölgesinde bulunmasından dolayı arsa merkezde bulunmaktadır.Merkezde arsa kalamadığından dolayı merkez dışı arsaların tahsisi 10,00 TL/m2 olarak tahsis edilmektedir. Kırbağı Mahallesi (Tatlı kuyu Sırtları mevkii) 3872 ada 1 parselin kıymeti göz önüne alındığında 25.00 TL/m2 edeceğü araştırılarak bulunmuştur. Buna göre 3872 ada 1 parsel 53.000,19 m2 olduğuna göre 53000,19m2X25,00TL/m2=1.325.004,75 TL. edecektir.

**İNŞAAT BÖLÜMÜNÜN DEĞERLENDİRMESİ**

FABRİKA BİNASI VE EKLENTİLERİNİN İNŞAAT KISMININ TOPLAM OLARAK YA

YAKLAŞIK MALİYETİ = 6.743.559,25 TL

**MAKİNE MÜHENDİSİNİN TESPİTLERİ:**

Fabrika mahallinde yapılan incelemelerde fabrika içerisinde faal ve çalışır durumda bir makine bulunmamaktadır. Fabrika depo olarak kullanılmakta olup, Balya halideki karton kutuların arasında çoğu eski ve takım halinde olmayan bir kısmı demovaziyette bulunan aşağıdaki makineler tespit olunmuştur. Makineler eski ve yıpranmış durumdadır. Çalışıp çalışmadığının tespit imkanı yoktur.

SIRA NO	MAKİNENİN CİNSİ	MİKTARI	TOPLAM FİYAT TL
1-	ULTRA-MA-IV marka UV-LAK laklama makinesi	1 Adet	15.000,00
2-	Hipomak marka dışı ahşap elevator makinesi ve parçaları	1 Adet	10.000,00
3-	Bant taşıma sistemi(Eski halde)	1 Adet	3.000,00
4-	Küçük sac depo	3 Adet	1.000,00
5-	Tahminen 1 Tonluk sac depo	2 Adet	1.500,00
6-	Hipomak marka üretim yılı 1998 seri no:9851 dikey paketleme makinesi	1 Adet	7.000,00
7-	Bina dışında Targaz marka doğalgaz dağıtım istasyonu ve ekipmanları	1 adet	5.000,00
8-	Bina dışında tahminen 1 tonluk LPG tankı ve ekipmanları	1 Adet	3.000,00

TOPLAM FİYAT 45.500,00 TL

Bahse konu Karaman(Merkez) Kırbağı Mahallesi (Tatlı kuyu Sırtları mevkii) 3872 ada

1 parselde bulunan Fabrika Binası ve eklentilerinin serbest piyasa raçlerinde toplam olarak 45.500,00TL.+ 6.743.559,25TL= 6.789.059,25 TL. civarlarında alınıp satılmaktadır.

Organize Sanayi Bölgesi Kanununun 15/ son maddesi gereği, 18. maddenin 2 bendi gereği

ile Karaman Organize Sanayi Bölgesinin Kuruluş Protokolünün 6. maddesi Müteşebbi

Teşekkülün 11/08/2000 tarihli ve 163 sayılı kararı uyarınca sektör grupları aşağıdaki gibidir:

1-) Gıda Sanayi, 2-) Tütün vi tütün mamulleri Sanayi, 3-) Dokuma ve giyim Sanayi, 4-

Orman Sanayi 5-) Kağıt Sanayi, 6-) Basım Sanayi, 7-) Deri Mamulleri Sanayi, 8-) Lastik

Sanayi, 9-) Plastik Sanayi 10-) Kimya Sanayi 11-) Petro kimya Sanayi 12-) Petrol Ürünler

Sanayi, 13-) Gübre Sanayi, 14-) Çimento Sanayi . 15-) Pişmiş Kil ve Çimento Gereçleri sanayi

16-) Cam Sanayi, 17-) Demir ve Çelik Sanayi , 18-) Demir Dışı Metaller Sanayi 19-) Maden

Eşya Sanayi, 20-) Elektrik Sanayi Makineleri Sanayi. 21 -) Tarım Alet ve Makineleri İmalat Sanayi

22-) Meslek- Bilim- Ölçü- kontrol ve Optik Donatımı İmalat Sanayi, 26-) Demiryolu taşıtları

İmalat Sanayi 27-) Uçak İmalat Sanayi 28-) Yem Sanayi,

Ayrıca Organize Sanayi Bölgeleri uygulama yönetmeliğinin 92. ve 93. maddelerinde

bahsedilen faaliyet sınırlamaları mevcuttur. Karaman Organize Sanayi Kuruluş Protokolü

dosyasında mevcut olup. İhaleye katılmak isteyen kişilere bir örneği istenildiği takdirde

masrafı verilmek koşulu ile ilgililere verilecektir. İhaleye katılanlar Organize Sanayi Bölgeleri

Kanunun ve Uygulama Yönetmeliğinin tüm hükümlerini peşinen kabul etmiş sayılırlar.İhaleye

katılacakların Karaman Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden alacakları "UYGUNLUK

GÖRÜŞÜ" ne dair resmi evrak ibraz etmeleri zorunludur. Söz konusu resmi evrakı ibraz ede-

meyenler ihaleye katılamayacaklardır.

**Yüzölçümü** : 53.000.19 m2

**imar Durumu** : Komşuya mesafesi 18 m. Saçak seviyesi 0.75 m ,

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDEDİR.

**Kıymeti** : 6.789.059.25 TL

**KDV Oranı** :%18

**Kayıdındaki Şerhler** : OSB'den Uygunluk Görüşü alınmasına ilişkin Beyan-Fek Fon

Finansal Kiralama A.Ş.ye ait İpotek .Vergi Dairesi ,Şgk ve muhtelif

dosyalara ait hacizler-

**1. Satış Günü** : 03/09/2014 günü 10:00 - 10:10 arası

**2. Satış Günü** : 29/09/2014 günü 10:00 - 10:10 arası

**Satış Yeri** : Karaman Belediye Başkanlığı Müzayede Salonu Merkez/KARAMAN

**Satış şartları :**

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırımın yirmi gün öncesinden,

artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik

ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değerinin %50 sini ve rüçhanlı

alacaklılar varsa alacakları toplamı 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 değerinin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar

varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırına ihale olunur.

Boyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerinin % 20'si oranında pey akçesi veya

bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı

isteginde (10) günü içerisinde nakit olarak tahsilatını yapmalıdır.