

# TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2013/2910 TLMT.

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

**Özellikleri** : Satışa konu taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Örnek Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi, No:33'de kain, 8538 no ile kayıtlı "Tarla" niteliğindeki parsel ve üzerinde mevcut fabrika binasının tamamıdır. Taşınmaz 21.408,12-m2 yüzölçümlü tarla nitelikli olmakla beraber üzerinde idari-fabrika binası ile eklentileri olan tesisler mevcuttur. Taşınmazın çevresinin beton perde duvar üzerine tel örgü ile çevrildiği, asfalt ana yola cephe bölümden yaya girişinin, yan tarafta yer alan asfalt kaplı yoldan (1595 sokak) ise araç girişi önüne demir kapı tesis edildiği, bu girişin hemen yanına bir adet prefabrik beki kulubesi bulunduğu, yaya girişi kapısından idari bina girişine kadar olan kısma yarım daire şeklinde üstü polikarbon ile kapatılmış bölüm tesis edildiği, kapalı kısım her iki yanına iç kısımdan çiçekler yapıldığı, bu kısmın üzerine yapılan polikarbon örtülerin yer yer düştüğü, hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Yaya girişi kapısının olduğu kısımdan itibaren üstü kapalı kısmın her iki kademeli olarak (betonarme perde duvarlar ile) bahçe ve beton alanlar tesis edilmiştir. Gerek bu kısımdaki bahçe alanına gerekse fabrika arazisinin bütünü üzerine çok sayıda irili ufaklı ağaç dikilmiştir. Yaya girişinin hemen önünde idari bina yer almakta olup bina bodrum, zemin ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. Toplam 2.400-m2 alanlıdır. Ağırıklı olarak ahşap, mermer ve seramik malzemesi kullanımıyla inşa edilmiştir. İdari binanın zeminler katlar itibarıyla kısmen ahşap parke kısmen ise seramik ile kaplanmıştır. Yerinde yapılan incelemede söz konusu kaplamaların yer yer hasar gördüğü tespit edilmiştir. İdari bina iç kısmında fabrika bölümü ile bağlantılıdır. Katlar arasındaki iribati sağlayan merdivenlerin korkulukları paslanmaz nikelajlı borudan imal olup merdiven basamakları beramik ile kaplanmıştır. Bu kısımlarda hasarlar mevcuttur yerinde yapılan inceleme sonucunda idari binanın tamir ve bakım gerektirdiği belirlenmiştir. Fabrika binası zemine 91,00 X 54,00 m ölçülerinde oturmakta olup 2 katlıdır. Ayrıca asma katıda bulunan fabrika binası toplam 10.2525,00m2 miktarında yapı alanına sahiptir. Bir diğer idari binanın hemen yanına yer almakta olup zemine oturumu 165,00m2 alanlıdır. Bu bina soyunma, tuvalet, yemek mahalli ve depo olarak kullanılmak üzere tasarlanmış olsada yıpranma oranı oldukça yüksektir. Bina iki katlıdır, çatısı ahşap olup üzeri oluklu elamin ile kaplıdır. Islak alanları fayans/seramik ile kaplı olduğu söz konusu kaplamaların kısmen hasarlı olduğu tespit edilmiştir. Bir diğer bina fabrika binasına bitişik konumda zemine oturumu 682,00m2 miktarında olun binadır. Söz konusu bina yığma tarzda inşa edilmiş olup çelik katlıdır. Zemin beton kaplı olan binanın araç girişi çıkışına uygun demir kapısında bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde binaların dışında kazan dairesi ve fabrika binası arasında tesis edilmiş 150,00m2 uzunluğunda tesisatı hattı bulunmaktadır. hat boyunca beton rogarlar inşa edilmiştir.

Kıymet faktirine konu ana taşınmaz ulaşımı kolay bir bölgede yer almakta olup gerek devlet karayolu gerekse tem otoyoluyla ulaşım olanağına sahiptir. Tem otoyoluna 50m mesafededir. Sanayi tipi yapılaşmaların yer aldığı bir bölgede yer alan ana taşınmazın yakınında Evren 1 ve 2 adlı sanayi siteleri, çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren sanayi yapıları bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede fabrikanın ön yaya girişi kapısında durunca polikarbonla kaplanmış yarım daire şeklindeki tünelin sağında ve solunda yeşil alanlar oluşturulduğu görülmüştür. Binaya girerken sağ tarafta bulunan kısımda sıraya dikilmiş yaklaşık 10-13 yaşlarında olduğu tahmin edilen kiraz, vişne, erik ve armut ağacından oluşan toplam 14 adet meyve ağacı tespit edilmiştir. Sol tarafta ise teraslama yapılarak 2 kat yeşil alan oluşturulduğu görülmüştür. Bu alanda her ne kadar çemlendirme yapılmışsada uzun zamandır bakımsız ve gübresiz kalan çimler yabancı ot formuna dönüşmüş ve düzensiz gelişip büyüyerek çemlendirilmiş bakımlı niteliğini kaybetmiştir. Söz konusu yeşil alan üzerinde 4-adet malta eriği ağacı, 31 adet servi ağacı, 10 adet çalı formda gül ve bir adet kayısı, bir adet kavak ağacı tespit edilmiştir.

Mevcut tapu kaydına göre 21.408,12-m2 miktarıyla, tarla nitelikli olarak ve tam hisse ile Meks Empirme Boya Sanayi ve Ticaret Limidet Şirketi adına kayıtlı olan, tarla nitelikli olarak gözükmekle beraber raporda belirtildiği üzere ana taşınmaz üzerinde, binalar ağaçlar bulunan taşınmaz;

\* Arsa olarak (bahçe düzenlemesi, parsel üzerine tesis edilmiş stabilize yollar, kapalı geçit, mermer basamak ve çiçeklikler, bahçe yer betonu, karoçini döşeme, isitinat duvarları ile üzerine tesis edilen tel çit, tesisat kanalı, artezzen kuyusu ve tesisatı dahil olmak üzere

21.408,12-m2 X 1.100,00 TL/m2	: 23.548.932,00-TL
● İdari bina 2.400,00-m2 X 585,00-TL/m2x0,75	: 1.053.000,00-TL
● Fabrika binası 10.525,00-m2x490,00-TL/m2x0,75	: 3.867.937,50-TL
● Soyunma, tuvalet yemek mahalli ve depo binası	
● 330,00-m2x320,00 TL/m2x0,65	: 68.640,00-TL
● Depo binası 682,00-m2 x235,00TL/m2x0,70	: 112.189,00-TL
● Ağaçlar	: 16.200,00-TL
● TOPLAM	: 28.666.898,50-TL

**Adresi** : Satışa konu taşınmaz ; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Örnek Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi, No:33' de kain, 8538 no ile kayıtlı "Tarla" niteliğindeki parsel ve üzerinde mevcut fabrika binasının tamamıdır.

**Yüzölçümü** : 21.408,12-m2

**Arsa Payı** :

**İmar Durumu** : Esenyurt Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.05.2013 tarih, 50081 sayılı yazısına göre; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Örnek Mahallesi, 8538 nolu parsel, İ.B.B. tarafından 12.11.2010 tarihinde onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; Kısmen Emsal: 1.50 yapılaşma ile "Sanayi" alanında, kısmen "Sağlık Tesis" alanında, kısmen "Yol" alanında, kısmen "Park" alanında kalmaktadır. Dere Koruma Bandından etkilendiği belirtilmiştir.

**Kıymeti** : 28.666.898,50 TL

**KDV Oranı** : % 18

**Kayıtlıdaki Şehler :**

1. **Satış Günü** : 07/05/2014 günü 15:00 - 15:10 arası

2. **Satış Günü** : 02/06/2014 günü 15:00 - 15:10 arası

**Satış Yeri** : Büyükçekmece Adliyesi Ek binası 1. İcra Müdürlüğü kalemi BÜYÜKÇEKMECE/İSTANBUL

**Satış şartları:**

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar [e-satis.uyp.gov.tr](http://e-satis.uyp.gov.tr) adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer % 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 değer % 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 değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga Vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın ayınından 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 yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan 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- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin

2013/2910 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.03.03.2014

İş bu ilan tebliğat yapılamayan ilgililere tebliğat yerine kaim olmak üzere ilan olunur.

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

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