TAŞINMAZ SATIŞ İLANI

**GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI**:

Dosyada bulunan Tapu kaydında;Ankara îli Kazan İlçesi, Saray Mahallesindeki, 27. Cilt, 2608 Sayfadaki Ana Taş. Niteliği, Kargir İmalathane Binası, İdari Bina ve arsa olan 10 Ada 2 Parseldeki, 16.700 m2 yüzölçümlü taşınmazın 1/2 hissesinin, Polat ÖZÎÖRK adına, t/2 Hissesinin ise Barış HAMAZ adına kayıtlı olduğu ve taşınmaz üzerinde takyidatlann bulunduğu görülmektedir.

**GAYRİMENKULUN İMAR DURUMU**:

Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 06.01.2012 tarih ve 50 sayılı yazısında Özetle: Sarayköy Mahallesindeki, 10 Ada 2 Parselin Mevcut İmar planında Sanayi Alanı olarak belirlendiği, bu parselin bulunduğu bölgeye ait İmar Planı,değişikliğinin Kazan Belediye Meclisi’nin 09.05.2008 tarih ve 104 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2010 tarih ve 1530 sayılı karan ile onaylandığı söz konusu parselin parselasyon planı işlemlerinin devam etmekte olduğu ve henüz kesinlik kazanmadığı belirtilmektedir,

**GAYRİMENKULUN HALİ HAZIR DURUMU VE EVSAFI:**

**Sarav Mahallesi. 10 Aia 2 Parsel**

Satışı istenen taşınmaz Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray Mahallesinde Habaş Â.Ş, nin Batısındaki komşu parseldeki taşınmazdır. Ankara’dan - İstanbul’a Gidiş Karayolunun solunda (Batı) kalan taşınmaz, İstanbul Yolu 28. Km” dedir. Taşınmaz İstanbul Yoluna cepheli, köşe parseldir Parselde Gametsan Galvaniz adlı firma faaliyet göstermektedir.

**Arsa**

16.700 m2 lik yüzölçümüne sahip arsanın konumu, yol, İmar duramu/alanı, alıcı bulup bulamayacağı, çevre Özellikleri civardaki emsal arsa alım satım rayiçleri, topografık özellikler, hisse durumu serbest piyasa alim satım rayiçleri gibi etkenler ile değerine tesir edecek diğer etkenler ve günün ekonomik koşullan göz önüne alındığında keşif tarihindeki arsa m2 değeri, Emlak - Mülk bilirkişisinin beyanı dikkate alınarak, 275 TL/m2 olabileceği tespit ve takdir edilmiştir.

Arsa Bedeli\* 14700 m2 X 275,00 TL \* 4.592.500,00 TL

**İdare Binası:**

Karayolundan girişli parsel ana giriş kapısı karşısında, Parselin Kuzeydoğusunda bulunan İdari Bina betonarme karkas olup ayrık nizamlı inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 2 normal kat + Çatı aralıdır. Dış cepheleri sıva feri akrilik boyalı, Dış cepheye bakan kapı ve pencereleri Alüminyum doğramalı ısı camlıdır. Doğalgazlı - Kazan dairesi bina dışında olan bina Kaloriferlidir. 960 m2 inşaat alanlıdır, i 7.11,2006 Tarih ve 2006/483 belge nolu Yapı Kullanma izin belgesi vardır.

Bodrum Kat: Dış cepheden (Güney) merdivenle de inilerek girilebilinen Bodrum kat Mutfak ile yemekhane olarak kullanılmaktadır, WC Birimi de bulunan katta Tabanlar seramik, duvarlar WC biriminde tavana kadar diğer birimlerde duvarın yaklaşık 1/2 kadar fayans kaplıdır.

Zemin Kat: Binanın giriş katı olan zemin kata bahçe kotundan mermer kaplı basamaklarla 2 ayrı kapıdan girilmektedir. Alüminyum doğramalı, camekanlı olan giriş kapılarından birisi yine alüminyum doğramalı rüzgarlık kapılıdır. Zemin katta bekleme holü (Resepsiyon), 5 Oda, WC Birimi vardır. Bekleme holü, merdiven holü, WC tabanları seramik, odaların tabanları laminant parke kaplıdır. Duvarlar WC biriminde tavana kadar fayans kaplı, diğer birimlerde alçı üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar alçıpanlıdır.

1.Normal Kat: 6 Oda ile Koridordan cam bölme ile bölünerek oluşturulmuş ihracat birimi ve WC katta bulunmaktadır. Merdiven holü, koridor, WC ile ihracat birimi tabanları seramik, odalann tabanları

laminant parke kaplıdır. Duvarlar WC biriminde tavana kadar fayans kaplı, diğer birimlerde alçı üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar alçıpanlıdır.

İNormal Kat: 4 Oda ile Koridordan cam bölme ile bölünerek oluşturulmuş Muhasebe birimi ve WC katta bulunmaktadır. Merdiven holü, koridor, WC ile ihracat birimi tabanlan seramik, Odaların tabanları laminant parke kaplıdır. Duvarlar WC biriminde tavana kadar fayans kaplı, diğer birimlerde alçı üzeri plastik boyalıdır. Tavanlar alçıpanlıdır. Katta bulunan 4 odadan Yönetim Kurulu odasında Banyo-WC biritmde bulunmakta olup bu birimde rezervuarlt klozet, hilton tipli lavabo, duş teknesi, duşakabin vardır. Birimin tabanları seramik, Duvarlan fayans kaplıdır.

Çatı Katı: Açık tas ve birisi çay ocağı olarak kullanılan 2 birimlidir. Katta WC-Banyo vardır, Çay ocağı biriminde granit tezgahın alt ve üstünde profil kapaklı suntalem mutfak dolapları vardır. Birimlerden çay ocağı tarafı ile teras tabanlan seramik, diğer birimin tabanları ahşap rabıtalıdır. Rabıtaların bazı kesimlerde yerlerinden çıkmış olduğu görülmüştür. Katta barbeküde vardır.

Alüminyum panel radyatörlü, merdiven basamaklan mermer kaplı, merdiven korkulukları kromajlı, iç kapılan Amerikan panelli kanatlı olan bina bakımlı bir binadır.

Yapının Mimarlık Hizmetine esas sınıfı III-A Grubu, 1 m2 sinin 482 TL/m2, yıpranma paymında % 6 olduğu tespit ve takdir edilmiştir.

Fabrika Binası Değeri: 960 m2 x 482,00 TL x 8,94 = 434.957,00 TL **İmalathane Binaları:**

Parselin ve idare binasının güneyinde bulunan imalathane binaları bitişik 3 adettir. Bir bütün olarak kullanılan ve beton makas alt temiz yüksekliği 8 metre olan 2 adedin arası açık olup tek bir imalathane binası gibi kullanılmaktadır. Bitişik olan diğer 2 binadan daha yüksek olan ve Beton makas alt temiz yüksekliği 10 metre olan köşedeki diğer imalathane binası Galvaniz holü olarak kullanılmaktadır. Prefabrik Karkas sistemle inşa edilmiş tek katil fabrika binalannın tabanlan beton, duvarlan tuğla duvar üstü sıvalı, plastik boyalıdır. Çatıları beton makas üstü ısı yalıtımlı sandviç panel alüminyum kaplamalıdır. Demir profilli bant pencereli ve dış kapılan demir doğramalı, saç sürgülü kapılıdır. Ortada bulunan imalathane binası içinde iki katlı 2x2-4 odalı prefabrik bir birim daha vardır.

17.11.2006 Tarih ve 2006/482 belge nolu Yapı Kullanma tan belgesi imalathane binalannın tümü için verilmiştir. Toplam 5042 m2 inşaat alanlıdır.

Yapının mimarlık hizmetine esas sımfi ll-C grubu, 1 m2 sinin 343 TL/m2, yıpranma paymında % 10 olduğu tespit ve takdir edilmiştir.

İmalathane Binası Değeri: 5042 m2 \ 343,00 TL x 0,90 = 1.556.465,00 TL

Yatakhane Binası:

Parselin Güneydoğu köşesinde, imalathane binasının arkasında 2 katlı betonarme karkas yöakhane binası vardır. Binanın alt katında WC-Baayo, soyuna» birimleri, üst katında yatakhane temleri bulunmaktadır. 185 m2 inşaat alandır.

Yapma Mimarlık Hianetine esas sınıfı 1-A Grubu, 1 m2 sinin 482 TLM, yıpranma paymında % 10 olduğu tespit ve takdir edilmiştir.

Yatakhane Binası Değeri: 185 ttı2 x 482,00 TL 10,90 =80.253,00 TL Çevre—İstinat Duvarı:

Parselin Kuzeydoğu ucundan, Güneydoğu ucuna kadarki 90,40 + 72,17 = 162,57 metrelik betonarme çevre duvarı ortalama 2,5 metre yüksekliktedir. 162,57 x 2,5 ~ 406,42 m2 alanlıdır, Üzerlerinde 2 metre yüksekliğinde beton direkli galvanizli kafes tel vardır.

Çevre Duvarı Değeri: 406,42 x 82,00 TL/m2 x 0,90 \* 29.994,00 TL

Parselin güneydoğu ucundan, güneybatı ucuna kadarki 72,50+7,88=80,38

metrelik kısmındaki betonarme istinat duvarı ortalama 9,75 metre yükseklikte 80,38 X 9,75 =783,71 m2

alanlıdır. Parselin güneybatı ucundan kuzeybatı ucuna kadarki 69,25 1 73,79 = 143,04 metrelik

kısmındaki istinat duvarı ise ortalama 4,5 metre yükseklikte 143,04 X 4,5 r 643,68 m2 alanlıdır. Bu

duvarların iistfinde Dekoratif panel çit bulunmaktadır. İstinat duvarı toplam alanı 783,71 + 643,68 ~ 1.427,39 m2 dir. İstinat Duvan Değeri: 1.427,39 x 217,00 TİM x 0,90 « 278.769,00 Tl olmak üzere Çevre+ İstinat duvarı toplam değeri=29.994,00+278.769,00=308.763,00 TL

Saha Betonu:

Arsa sınırlan içinde kalan Beton döşeme alanı ortalama 20 cm kalınlığında olup 11,308 m2dir Saha Betonu değeri: 11,308 j 0,20 x 120,00 TLM x 0,90 = 244.253,00 TL

MEKANİK EKİPMANLARIN METRAJ VE TUTARI:

Satışa konu parsel üzerinde icra dosyasındaki tabloda belirtilen ekipmanlardan taşınmazda tespit edilen MEKANİK ekipmanların mevcut durumları itibariyle ikinci el değerine ilişkin serbest piyasada yapılan fiyat araştırmalarında ekipmanların kullanılmış ve mevcut durumları da dikkate alınarak amortisman bedelleri tenzil edilmiş ve KDV hariç olarak aşağıdaki şekilde kıymet takdiri yapılmıştır,

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SIRA | İMALATIN KONUSU | birim | MİKTARI | BİRİM  FİYATl(TL) | TUTARIfTL) |
| 1 | Elektronik Kantar 60 Tonluk tam otomatik Tunavlar Marka | Komple adet | 1 | 48.000 | 48.000 |
| 2 | Potta! Vinç 20 Tonluk (9öx3ûx8)mt Bülbiilûğhı Marka ffiVS) | Komple adet | 1 | 185.000 | 185.000 |
| 3 | Yan Portal Vinç 15 Ton’luk (80x20x6,5) mt, Bülbüloğlu Marka (BVS) | Komple adet | 1 | 140,000 | 140.000 |
| 5 | Gezer Köprülü Vinç 10 Tonluk (80x22x65) mt. Çift KirişE, Bülbüloğlu (BVS) | Komple adet | 6 | ' 64.000 ' | 384.000 |
| 8 | Kompresör- Atlas Copco 7,5 Bar,2000 İt Hava Tankı İle, 2005 model GX15 tipi | Komple adet | ! | 11.000 | 11.000 |
| 16  20 | Soru Dirsek Makinesi, Hidrolik Sistemli, Hidrolik sistem “ Harmaner Hidrolik” marka, 1 adet Volt elektrik 5,5 kW Komple adet motorlu, Gri renkli.Mavi renkli olanın ise Hidrolik Sistemi mevcut olup takılı değildir.  Eksantrik Pres 100 Tonluk, 2005 model özelmaıka | Komple adet Komple adet | 2  1 | 13.000  30.000 | 26.000  30.000 |
| 29 | Çift Kirişli Gezer Köprülü Vinç 2x5 tonluk çift kedili,2 kedi motoru sabit 1450 d/â, diğer 2 motor 8O0-3Oûûd/dk olarak değişken devirli | Komple adet | 4 | 60.000 | 240,000 |
| 30 | Galvanizleme tesisi, 9 kazanlı 2x1,5x12,5 mt, İçlerinde metalden yağ alma kimyasalı, ftocs kimyasalı,normal temizleme | Komple adet | 1 | 550.000 | 550.000 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | su kamı ve 6 adet Asit Kazam mevcuttur.Alttan malzeme ısıtma makinası dahil Sistem Çalıştırmadığı için Kazan içindeki donan malzemelerden dolayı kazanla olumsuz etkilenmiş durumdadır. |  |  |  |  |
| 31 | TEKHÖSAN Marka doğalgazlı Kalorifer Kazanı ve müştemilatı, | Komple adet | 1 | 11.000 | 11.000 |

TOPLAM 1.625.000,00 TL

ELEKTRİK EKİPMAN TOPLAM METRAJ VE BEDELİ

Tespite: konu parsel üzerindeki mevcut bütan taşınmazlarda tespit edilen ELEKTRİK ekipmanların mevcut durumlar! itibariyle ikinci el değerine İlişkin serbest piyasada yapılan fiyat araştırmalarında ekipmanların kullanılmış ve mevcut durumları da dikkate alınarak amortisman bedelleri tenzil edilmiş ve

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SIRA | CİNSİ | BİRİMİ | MİKTARI | BİRİM  FİYATIfTL) | TUTARI(TL) |
| l | 800 kVA dahili tip trafo 36,5/0,4kV | Ad | 1 | 17.000 | 17.000 |
| 2 | Jeneratör 250 kVA | Ad | 1 | 48.000 | 48,000 |

TOPLAM 65,000,00 TL

GAYRİMENKULUN KIYMETİ-

Gamctean Galvaniz Metal Paz, Yapı İnş. Mad, Ener. Taah. M. Petr. Tie. Ltd. Şti, nin kiracı olarak faaliyet gösterdiği anlaşılan yukarıda özellikleri belirtilen;

Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray Mahallesindeki 10 Ada 2 parseldeki 16.700 m2 Yüzölçümlü arsa ile arsa üzerindeki müştemilatların değerleri

1. Arsa Değeri
2. İdare Binası Değeri
3. İmalatbane Binaları (3 Adet) Değeri
4. TL
5. TL
6. TL
7. TL
8. TL
9. TL 1.625.000,00 TL

65,000,00 TL

Çevre 4 İstinat Duvan Değeri

1. Saha Betonu Değeri
2. Mekanik Ekipman Değeri
3. Elektrik Ekipman Değeri Toplam
4. TOPLAM 8.907.191,00 TL(Sekizmilj ondokuzyözyedil)inyü;,doksanbirlira) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

SAT1S ŞARTLARI:

1. ) 1. Satış 30,11.2012 günü saat 14.00’ dan 14,10'a kadar Kazan Belediyesi Ana Hizmet Binası Santral Odası’nda açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen değerin % 60’ını ve riiçhaalt alacaklılar varsa alacakları toplamım ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak şartıyla,

2. Satış 10.12.2012 günü saat 14,00’dan l4,İ0'a kadar Kazan Belediyesi Ana Hizmet Binası Santral Odasrnda ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu arttırmada tahmin edilen kıymetin %40’ını ve satış isleyenin alacağına rüçhanı olan alacaklar var ise alacakları toplamım ve satış masraflarını ve paylaştırma

masraflarım geçmesi şartı ile en çok artırana ihale olunacaktır. Böyle bir bedelle alıcı çıkmadığı takdirde satış düşecektir.

1. ) Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 20’si oranında nakdi “TL” sı veya bu miktar kadar milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri lâzımdır. Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde (10) günü geçmemek üzere mehil verilebilir, thale katan Damga Vergisi, Katma Değer Vergisinin tamamı (%18), ve Tapu Harcmm 'h si ve tahliye masrafları alıcıya ait olup, Tapu harcının '/j si, Tellâliye ve birikmiş vergiler resmi satış bedelinden ödenir.
2. ) İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin {\*) bu gayrimenkul özerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi
3. ) Neye katılıp, daha sonra ihale bedelini yatılmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi aynca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil olunacak bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır,
4. ) Şartname ilân tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir,
5. ) Satışı iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve mitaderecatmı kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi atmak isteyenlerin yvtada yazılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları İİK. 127,maddesİ uyarınca t

(İİKm.126)