

2013/522 TLMT.

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

**1 NO'LU TAŞINMAZIN**

Özellikleri: Ankara ili, Sincan ilçesi, 205 Ada No, 12 Parsel No, Temelli Malıköy Mah. mahalle/mevkii, fabrika Başkent OSB alanı içinde bulunmaktadır. Altyapısı 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 1. 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 geçmektedir. Fabrika mevcutta boş olup kullanılmamaktadır. Fabrika 7.200 m2'lik arsa üzerine toplam yaklaşık 2.074,59 m2'lik oturma alanı ile ayırık nizamda prefabrik betonarme karkas tarzında inşa edilmiştir. Bunun güney ucunda ön tarafta dış kısmında iki katlı yaklaşık 225 m2 alanlı idari bina (yönetim bölümü) yapılmıştır.

**A-1) 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  $225 \times 2 = 450$  m2 alana sahiptir. Alt katta güney yönden olan girişte fuaye bölümü vardır. Buradan üst kata siyah mermer kaplı, parlak alüminyum korkuluklu merdivenden çıkılmaktadır. Alt kat genellikle işçilerin kullanımına ayrılmıştır. Üst kat ise idare personele ayrılmıştır. Üst katta zeminler şap üzeri halı kaplıdır. Ancak uzun süredir kullanılmadığı için halılar kullanılmaz 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 kaplıdır. 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 bulunmaktadır. 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 yolları, tel örgü, altyapı, giriş kapısı, 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 salısında 4562 sayılı yasanın 18. Maddesi 5. Fıkrasında yer alan "Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" 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 Bölgesi'ndeki taşınmazların icra yolu ile satılmasında "Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı nitelikle-

"Resmi ilanlar: [www.ilan.gov.tr](http://www.ilan.gov.tr)'de"

