

T.C. BURSA 11. İCRA DAİRESİ TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2014/10493 ESAS

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

1. Nolu taşınmaz : Bursa İli Nilüfer İlçesi Çalı Mahallesi 5908 ada, 6 parselde kayıtlı 2827.50 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmazdaki tam hisse 2.060.582,50 TL muhammen bedel ve % 18 KDV oranıyla satışa arz edilmiştir.

Özellikleri : Satışa konu arsanın bir kısmı üzerine prefabrik betonarme niteliğinde yapılanmış olan 1 adet fabrika binası ve bu binanın bitişik cephesine B.A. Karkas niteliğinde yapılanmış olan 1 adet idari bina ile fabrika girişindeki yağma niteliğinde yapılanmış olan 1 adet güvenlik binasından ibarettir. Parselin binalar haricinde kalan boş alanları kısmen kilit parke taşlar ve kısmen de beton ile kaplanmış olup, yol ve komşu parseller ile olan sınırları beton duvarlar üzeri demir korkuluklar ile çevrilmiştir. Halihazırda terkedilmiş durumda olan söz konusu taşınmazın uzun süredir kullanılmaması nedeni ile içerisindeki binaların oldukça bakımsız durumda kalmış oldukları, birçok bölümlerdeki döşeme kaplamalarının, duvar sıva ve boyalarının, asma tavanlarının, ıslak alanlardaki seramik kaplamalarının tahrip edilerek büyük oranlarda hasarların meydana getirildiği, giriş ve iç kapılarının yerlerinden sökülmüş, pencere camlarının ise kırık. Meydana gelen hasarlar ile ilgili olarak yapılan genel değerlendirmelere göre, binalardaki hasarların % 30 oranında olduğu tespit edilmiş ve binaların kıymetlendirilmesi hesabı, bu hasar oranı dikkate alınmak sureti ile yapılmıştır. Binaların görülen halihazır durumları ile diğer teknik ve fiziki özellikleri ise aşağıdaki gibidir.

1) **Fabrika Binası** : 2 katlı ve prefabrik betonarme niteliğinde yapılmış olup, iç ve dış cephe duvar yüzeyleri yıpranmış ve bakımsız sıvalı ve plastik boyalı, taban lan beton üzeri şap ile kaplı, prefabrik yapı elemanları ile yapılmış eğik çatılı ve üzeri trapez kesitli alüminyum paneller ile örtülüdür. İç ve dış kapıları sökülmüş, pencere camları kırılmış ve inşaat aksamlarına hasar verilmiş olan binanın zemin katı 2 adet işletme salonu ve wc-lavabo bölümlerinden, 1. katı ise 1 adet işletme salonu, 5 adet teknik ve idari oda, mutfak, yemekhane, soyunma odaları ve wc-lavabo bölümlerinden teşkil edilmiştir. Yerinde yapılan ölçümlerine göre binanın zemin katının inşaat taban alanı 1.307,00 m², ve 1. katının 1.278,00 m² olup, toplam inşaat alanı ise; 1.307,00+1.278,00= 2.585,00m², dir.

2) **İdari Bina** : 3 katlı ve betonarme karkas niteliğinde yapılmış olan bu binanın zemin katında 2 adet büyük çalışma odası, antre ve wc-lavabo, 1. katında 1 adet yönetici ve 3 adet çalışma odası, antre, koridor ve wc-lavabo, 2. katında ise 1 adet yönetici ve 1 adet çalışma odası, 1 adet (L) şekilli salon, hol, koridor ve wc-lavabo bölümleri ile yönetici odalarının içerisinde dinlenme odası ve wc-lavabo bölümleri mevcuttur. İç ve dış kapıları sökülmüş, pencere camları kırılmış ve inşaat aksamlarına hasar verilmiş olan binanın tüm bölümlerinin tabanları mermer ile kaplı, duvarları ise alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Wc-lavabo bölümlerinde taban ve duvarlar tamamen seramik olarak yapılmıştır. Yerinde yapılan ölçümlerine göre binanın inşaat taban alanı 177,00 m² olup, toplam inşaat alanı ise; 3 kat x 177,00 = 531,00 m², dir.

3) **Güvenlik Binası** : 1 katlı ve yağma niteliğinde yapılmış olan bu bina, beğki odası ve wc-lavabo bölümlerinden ibarettir. İç ve dış kapıları sökülmüş, pencere camları kırılmış ve inşaat aksamlarına hasar verilmiş olan binanın iç ve dış cephe duvar yüzeyleri sıvalı ve boyalı, tabanı beton üzeri şap ile kaplı, üzeri ise açık teras durumundadır. Yerinde yapılan ölçümlerine göre binanın inşaat taban alanı 5,50 m² dir.

Çalı Sanayi Bölgesi içerisinde ve fabrika nitelikli binaların bulunduğu bir mahalde yer alan söz konusu taşınmaz, Bursa şehir merkezine uzak konumda olup, mahallinde elektrik, doğalgaz, su, telefon ve kanalizasyon gibi her türlü alt yapı hizmetleri bulunmaktadır.

- 1- Fabrika Binası Kıymeti : 2.585,00 m² x 280,00TL /m² = 723.800,00 TL
- 2- İdari Bina Kıymeti : 531,00 m² x 385,00TL /m² = 204.435,00 TL
- 3- Güvenlik Binası ve Kıymeti: 5,50 m² x 245,00 TL/m² - 1.347,50 TL
- 4- Arsa Vasıflı parsel Kıymeti: 2.827,50 m² x 400,00 TL/m² = 1.131.000,00 TL

Kıymetler Genel Toplamı (1+2+3+4) = 2.060.582,50 TL

1. **Satış Günü** : 12/02/2015 günü 11 :00 -11:10 arası

2. **Satış Günü** : 12/03/2015 günü 11:00-11:10 arası

İmar Durumu : 1/1000 ölçekli Çalı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, Hmax.(Yükseklik): 9,50m (2 kat) ve KAKS(Kat Alanı Katsayısı): 1,00 olan ayrık nizam sanayi alanında kalmaktadır.

Adresi : Çamlıca Mah., Gündüz Sokak, Gümüşkent Konakları, No: 72 Nilüfer/BURSA

Satış Yeri : Bursa Adalet Sarayı Zemin Kat A Blok İcra Satış Odası Uluyol/Osmangazi-Bursa

2 Nolu Taşınmaz : Bursa İli Nilüfer İlçesi Gümüştepe Mahallesi Kavakdere mevki, 3652 ada 1 parselde kayıtlı 5.469,24 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmazdaki, D Blok Zemin 1 Çatı kat 1/12 arsa paylı 1 numaralı (Bağırma bölüm) dubleks meskendeki tam hisse, 566.250,00 TL muhammen bedel ve %18 Kdv oranı ile satışa arz edilmiştir.

Özellikleri : Bodrum +zemin +1. normal+çatı katlı olmak üzere toplam 4 katlı ve B.A. Karkas niteliğinde yapılanmış olan 1 adet tripleks villadır. Tapu bilgilerinde Gümüştepe Mahallesi olarak kayıtlı olan taşınmazın bulunduğu yer, Gümüştepe Mahallesi'nden ayrılarak Çamlıca Mahallesi adını almıştır. Mesken amaçlı olarak kullanılan taşınmaz, ikiz villa tarzında inşa edilmiş olup, site içerisinde, bahçeli ve otoparklıdır. Isıtması doğalgazlı kombi kat kalorifer sistemi ile yapılmakta olan binanın dış cephe duvar yüzeyleri sıvalı ve boyalı, eğik ahşap çatılı ve üzeri kiremitler ile örtülüdür. Binanın ana giriş kapısı çelik, iç kapıları Amerikan panel ahşap, bahçe ve balkon kapıları ile pencere çerçeveleri ise çift camlı PVC profildir. Yerinde yapılan ölçümlerine göre, binanın bodrum katı 110,00 m² zemin katı 138,00 m² 1. katının 116,00 m² ve çatı katı 89,00 m² olup, toplam bürüt alanı; 110,00+138,00+116,00+89,00 = 453,00 m² ve toplam net kullanım alanı ise 371,00 m² dir. Kuzey, güney ve batı cepheli olan binanın bodrum katının kuzey cephesinde bahçesi, zemin katının kuzey cephesinde 1 adet balkon, 1. katının 2 cephesinde 1 er adet balkon ve çatı katının 2 cephesinde 1 er adet geniş terası mevcuttur.

Binanın bodrum katı 2 adet oda, salon, hol, mutfak ve müşterek banyo-wc-lavabo, zemin katı salon, antre, mutfak ve wc-lavabo, 1. katı 4 adet yatak odası, hol ve müşterek banyo-wc-lavabo, çatı katı ise 2 adet yatak odası, hol ve müşterek banyo-wc-lavabo bölümlerinden teşkil edilmiştir. Bodrum ve zemin kattaki tüm bölümler ile 1. ve çatı kattaki hol bölümlerinin tabanları seramik, 1. ve çatı kattaki odaların tabanları laminat parke ile kaplı, duvarları alçı sıvalı ve saten boyalı tavan kenarları da alçı kartonpiyerlidir. Mutfak bölümlerinde üzerleri mermer veya granit mermer kaplı tezgah ile alt ve üst MDF dolapları mevcuttur. Tüm banyo-wc-lavabo bölümlerinde taban ve duvarlar tamamen seramik olarak yapılmıştır. Genellikle mesken amaçlı olarak kullanılan site veya villa tarzındaki bahçeli, ayrık nizam binaların bulunduğu bir mahalde yer alan borçluya ait taşınmaz Bursa şehir merkezine uzak konumda olup, mahallinde elektrik, su, telefon, doğalgaz ve kanalizasyon gibi her türlü altyapı hizmetleri ile taşınmazda elektrik, su ve doğalgaz abonelikleri mevcuttur.

Adresi : Çamlıca Mah., Gündüz Sokak, Gümüşkent Konakları, No: 72 Nilüfer / BURSA

1. **Satış Günü** : 12/02/2015 günü 11:20 -11:30 arası

2. **Satış Günü** : 12/03/2015 günü 11:20 -11:30 arası

İmar Durumu : Var , İnşaat tarzı 1/1000 Ölçekli Beşevler II. Etap Doğu Bölgesi Revizyonu Uygulama İmar Planında, Hmax.: 9,50 mt. (3 kat), TAKS: 0.30 ve KAKS: 0.90 olan ayrık nizam konut alanında kalmaktadır. Satış Yeri : Bursa Adalet Sarayı Zemin Kat A Blok İcra Satış Odası Uluyol/Osmangazi-Bursa

Satış şartları : 1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinin önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırma mada tahmin edilen değerinin %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 değerinin %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 değerinin % 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 müteselsildi mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebileceği 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 2014/10493 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 26/12/2014

(İİK m. 126) (*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.
* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan örnek 64'e karşılık gelmektedir.