

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:
Özellikleri : İstanbul İl, Tuzla İlçe, 7231 Ada No, 12 Parsel No, DURHASAN Mahalle/Mevkii, AYDINLI Köyü, İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyü, Durhasan mevki 7231/12 ada parsel sayılı 2.156,00 m2 miktarlı taşınmaz Orhanlı köyü çıkışından TEM otolyo geçildiğinden sağa dönülerek varılan üniversite caddesi güzergahından Sabancı Üniversitesi geçildikten sonra gelen eski adı Mermerciler Sanayi Sitesi olan sitenin içerisinde kalıp site içerisinde Gazi Bulvarı No:31 adresindedir. Sitenin hemen yakınlarında Kimya Sanayicileri OSB, Boya ve Vernik Sanayicileri OSB, Sabancı Üniversitesi ve biraz uzağında da Tuzla Deri Organize Sanayi Sitesi yer almaktadır. Parselin üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bir bina ile bu binanın hemen yanında tek katlı betonarme taşıyıcıları ile yapılmış çatı örtüsü olarak ondülün kullanılan bir yapı daha bulunmaktadır, idari bina işletme olarak kullanılan betonarme karkas yapı bodrum kat +zemin kat + 1 kat normal kattan müteşekkildir. Zemin oturma yaklaşık 250,00 m2 olarak tespit edilen yapının zemin ve normal kallarının çıkmaları ile birlikte sağladığı toplam inşaat alanı yaklaşık 770,00 m2 olarak tespit edilmiştir. Binanın bodrum katında imalathane ve yemekhane ile birlikte soyunma ve giyinme odaları ve benzeri birimler yer almaktadır. Zemin katın yol kotunun biraz üzerinde olduğu görülmüş içinde danışma, bekleme holü, mutfak, wc, gösteri alanı olduğu anlaşılmıştır. Normal katta ofis odaları, wc ve benzeri birimlerin yer aldığı yapı bakımlı ve kullanışlıdır. Zemin kaplamalarında seramik ve laminat kullanılmıştır. Kapıları panel tip pencereleri pvc malzemeli ısıcamlıdır. Duvarları sıvalı, boyalı, tavanı badanalı olan yapının iç merdiveni mermer kaplama ve alüminyum tirabzanlıdır. İdari binanın hemen yanında yer alan ve alanı 584,00 m2 olarak belirlenen yapı hazır beton kolonlarla inşa edilmiş çatı örtüsü olarak ondülün kullanılan tipik bir atölye ve depo niteliğindedir. Zemini beton yan duvarları sıvalı ve badanalıdır, sağa ve sola açılan geniş bir giriş kapısı vardır. İçinde gezer bir vinç ve üretim amaçlı pek çok makinenin yer aldığı görülmüştür. Kenar duvarlarında pencereleri olan atölyede halen çalışılmayan devam ettiği anlaşılmıştır. Dava konusu parsel belediyenin bütün alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Parselin değeri 2.156,00 m2 x 900,00 TL/m2 =1.940.400,00 TL dir. Taşınmaz üzerindeki 584,00 m2 inşaat alanı yapı 3. sınıf A gurubu yapılar niteliğinde olup değeri 263.530, TL dir. Yine taşınmaz üzerindeki 770,00 m2 inşaat alanı yapı 3. sınıf B gurubu yapılar niteliğinde olup 439.824,00 TL dir. Taşınmaz üzerindeki yapılar ile birlikte toplam değeri 2.643.754,00 TL dir.

OSB uygulama yönetmeliğinin 101. maddesindeki belirtilen kurulamayacak tesisler hariç olmak üzere sektör gurubu karma OSB dir. OSB lerde kurulamayacak tesisler ve temel şartlar aşağıdaki gibidir. OSB'lerde

Kurulamayacak tesisler: a) Karma ve ihtisas tesislerde; 1)Ham petrol rafinerileri, 2) Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler, 3) Sıvılaştırılmış petrol gazı dolun ve depolama tesisleri, 4-Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimanto klinger üreten tesisler, 5-Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler, 6-Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri, 7-Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler, 8-Endüstriyel nitelikli, sınıtine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri, 9-Çevre ve Orman Bakanlığının olumlu görüşü doğrultusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir ürüne çevrilerek tekrar kullanımı, metal, plastik, ahşap, naylon, lastik, kauçuk, kağıt, karton, cam, iplik ve benzeri atık ve hurdaları ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere her türlü atığın, geri kazanımı, ayrıştırılması, yakılması, gazlaştırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler b)Karma OSB'lerde kurulamayacak tesisler 1-Parlayıcı/patlayıcı/ yakıcı maddelerin üretildiği ve dolununun yapıldığı tesisler 2-Petrokimya kompleksleri, 3-Uretimde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç, Tuğla ve Kiremit fabrikaları, kömür yıkama, kireç, alçı ve zımpara tesisleri 4-Klor-alkali tesisleri, sülfirik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler ile azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları, 5-Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler, 6-Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,7) Ham deri işleme, padok ve sadece hayvan kesimi yapılan tesisler, 8) Talk, barit, kalsit, antimon ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri. OSB: Karma OSB'lerde yukarıda sayılan tesisler ile OSB'nin kuruluş protokolü çerçevesinde kurulması planlanan sektörlerin veya mevcut sektör yapılarını, tesisin faaliyetinden kaynaklanan çevresel etkilerini, altyapı ve atık su arıtma tesisleri etkilerini, herhangi bir olumsuzluk durumunda tahlikleyici etkilerini, manüvaya çalıştırma ve yapının koşullarına ilişkin dikkate alınarak kurulmasında sakınca

raporlar çerçevesinde karar verir. Temel Şartlar Mad.102) OSB'de arsa tahsisi için kurulacak tesislerle 1) Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması, 2) Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması, 3) Kullanılacak elektrik, su ve diğer altyapı ihtiyaçlarının OSB nin sağlayabileceğinden fazla olmaması, 4) OSB lerde kurulamayacak tesis tanımlamasının içinde olmamasıdır.

İmar Durumu : İnşaat tarzı Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesinde kalmakta olup emsal:0.97; H:9,50 metre yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

Kıymeti : 2.643.754,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Tapu kayıt örneğindeki gibidir.

1. Satış Günü : 03/01/2014 günü 14:30 - 14:40 arası

2. Satış Günü : 31/01/2014 günü 14:30 - 14:40 arası

Satış Yeri : İstanbul Anadolu Adliyesi Mezat Salonu

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.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-Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesinin 3. fıkrası gereğince katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde, Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir, hükmü ve OSB Uygulama Yönetmeliği gereği taşınmazı icra yoluyla iktisab edecek gerçek ve tüzel kişilerin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip olması gerekmektedir. OSB Uygulama Yönetmeliği 109. maddesinin 6. fıkrası "Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır". Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünün alacağı, ihale alıcısı tarafından OSB Kanunu gereği OSB'ye ödenmesi zorunluluğu vardır. Ayrıca taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. OSB Kanununun 18. Mad. Göre, katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Telliye resmi, taşınmazın aynından 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 paylaşılmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İhra 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 zararlarından ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır, ihale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce 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 2010/280 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurularını ilan olunur.06/11/2013

(İİK m. 126)

(*) İlgililer tabirine ittifak hakkı sahipleri de dahildir

Bu önek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Önemli Bilgi Kararları ile tutulmaktadır.