T.C.

ÇUBUK İCRA DAİRESİ 2008/1025 TLMT. TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Ankara İli, Çubuk İlçesi, Yazır Man. Dişliyeri mevkii, imarın 2650 ada, 1 parselini teşkil eden, 24.116,00-m2 tarla ana taşınmaz nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın adresi; Yazır Mahallesi Dişliyeri mevkii 2650 ada 1 parsel Çubuk/Ankara'dır. Yazır Mah. (köyü) yoluna cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz çevresinde fabrika vasfında ve çok katlı villa tipi yapılaşmalar mevcuttur. Taşınmaz tapu kaydında tarla görülmekle birlikte arsa niteliğindedir. Bölge yol, su. elektrik, telefon, kanalizasyon gibi her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmaz üzerinde fabrika binası, idare binası, giriş kapısı binası, fabrika sahasını çevreleyen istinat duvarları, ağaçlar ile fabrika sahasında bulunan müştemilatlar mevcuttur. Gayrimenkul ile ilgili bilgiler aşağıda verilmekte olup ayrıntılı bilgi dosyada mevcut bilirkişi raporlarında mevcuttur. İdari Bina; Binanın zemin + 1 normal kattan müteşekkil, betonarme olarak inşa edilen, dış cephesi sıvalı ve boyalı, giriş kapısı ve rüzgarlığı alüminyum doğrama + çift camlı, zemin kat yemekhane, mutfak, idare odası, çay ocağı, revir, muayene odası ve wc'lerden müteşekkil, tüm hacimlerin zeminleri seramik kaplama, duvarları ve tavanları sıvalı ve boyalıdır. 1. kata beton merdiven ile çıkılmaktadır, merdiven zeminleri mermer kaplama, korkulukları ahşap, 1. Kat; 3 oda, işçi soyunma ve giyinme odaları ile wc - lavabodan müteşekkil olup, tüm hacimlerin zeminlerinin seramik kaplama, duvarları ve tavanları sıvalı ve boyalı, ısınması kat kaloriferi ile sağlanmakta, bina radyatörleri montajlı, iç kapıları ahşap doğrama, pencereleri pvc doğrama + çift camlı, binanın giriş kısmı ve ahşap oturtma çatısı üzeri kiremit kaplı, binanın kullanım alanı 408,00-m2 olup bina 7-10 yıllıktır.

Fabrika binası; Binanın üç farklı giriş bölümden bitişik nizam olarak yapılmış, prefabrik ön gerilmeli kiriş ve kolonlardan müteşekkil, giriş kapıları hareketli yüksek demir doğrama + sac malzeme, zeminleri şap, duvarları sıvalı ve boyalı, prefabrik çatısı kirişlerinin üzerinin oluklu sac çatı malzemesi ile kapalı, fabrika binasının toplam kullanım alanı 2922-m2 olup fabrika binası 7-10 yıllıktır. Keşif tarihi itibariyle fabrika faaldir.

Fabrika Binası On Cephesindeki Sundurma; 49,00 mt x 7,60 mt ebadında ön kısmında boru kolonlar, çatısında kutu profil makaslardan müteşekkil, zemini şap, çatısı oluklu saç malzeme, kullanım alanı 372,40-m2 olup sundurma 5-6 yıllıktır.

Fabrika Giriş Kapısı Binası; (Bekçi kulübesi) 5,00 mt x 5,00 mt ebadında, dış cephesi Ankara taşı ile yığma olarak yapılmış, zeminleri ve duvarları seramik kaplama, pencereleri ve iç kapıları pvc doğrama, camları çift cam, ahşap oturtma çatısı üzeri kiremit kaplı, kullanım alanı 25,00-m2 olup bina 7-10 yıllıktır.

Fabrika Sahası Çevresi İstinat Duvarı; Fabrika sahasını çevreleyen ve beton olarak yapılan, ortalama 1,80-mt yüksekliğinde. 140,50-mt. uzunluğunda, beton duvar üzerinde bir kısmı beton direkli, bir kısmı köşebent direkli fens telinin olduğu, fabrika binasının arka kısmında bulunan, beton olarak yapılan ortalama 1,60-mt yüksekliğinde ve 105,00-mt. uzunluğunda istinat duvarı mevcuttur.

Trafo Binası; Yığma olarak yapılan bina;

5.00 mt yüksekliğinde 64.00-m2

3,20-mt. yüksekliğinde 48,00-m2 kullanım alanlı 2 bölümden oluşmaktadır.

Bina boyalı, giriş kapılan demir doğrama + sac, pencereleri ızgaralı demir doğrama, kapıları ve pencereleri boyalı, loplam kullanım alanı 112-m2 olup trafo binası 10-15 yıllıktır. Fabrika Sahasındaki Sundurmalar; Fabrika imalatlarının depolandığı 28,00-mt x 5 mt ve 42,00 x 5,00-mt. Ebatlarında, kutu profillerden yapılmış, zeminleri kilit parke, çatıları oluklu sac malzeme ile kapatıldığı, toplam kullanım alanı 350-m2 ve sundurmalar 5-6 yıllıktır.

Fabrika Sahasının Beton Kilit Parke ve Beton Bordur Yapılması; Fabrika binasının Ön cephesi ile ön cephe beton istinat duvarı ile idari bina ön cephesinin zemin düzenlemesinin, yaklaşık 2.600-m2, 10 cm. kalınlığında beton kilit parke, yaklaşık 160-mt uzunluğunda beton bordur kullanılarak yapılmıştır.

Taşınmaz Üzerinde Bulunan Ağaçların Cinsi, Adedi ve Bedeli; Çeşitli cinste, yaşta ve adette toplam 274 adet (ağaç/ bitki - Mahkeme dosyasından yapılan bilirkişi raporunda belirtilen ve ayrıntısı dosyada mevcut olan) ağaç, meyve ağacı, asma omcası, söğüt, gül, süs bitkisi (mazı) ve süs bitkisi (Ligustrum) bulunmaktadır.

Fabrika Binası ile Trafo Merkezi içerisinde bulunan Makine ve Tesisatlar ve bedelleri;

Fabrika binası ile trafo merkezi içinde bulunan makine ve tesisatlar;

-Çift cam kesme Makinası (Cansu Makina) 1 adet: 15.000,00-TL.

-Compressed air dryer- Basınçlı hava kurutucusu (Pnöso-0.28 Kw) 1 adet: 6.000,00-TL.

-Pnömatik Kesim Makinası (Replinger Multi-Max) I adet: 5.000,00-TL.

-Cam köşe düzeltme makinası (Kamçı Makina) I adet: 4.500,00-TL.

-Pnömatik cam delme makinası (Atıl)-(Kamçı Makina) 1 adet: 1.000,00-TL.

-PVC Kaplama Makinası - (ikinci Kaplama işlemi için - Kamçı Makina) 1 adet: 3.400,00-TL.

-PVC Kaynak Makinası (Kamçı Makina) 1 adet: 3.000,00-TL.

-PVC Kaplama Makinası - (ilk Kaplama İşlemi için - Kamçı Makina) l adet: 2.800,00-TL.

-Çıta Kesme Makinası (Kamçı Makina) 1 adet: 4.000,00-TL.

-PVC Kanal açma el aleti (ELU - İsveç Malı) 1 adet: 1.000,00-TL.

-Cam çıta kesme testeresi - (Tablalı 0.6-0.8 KW -Özçelik Makina) 1 adet: 2.250,00-TL.

-Tekerlekli cam çıtası dizme tezgahı 2 adet x 750,00-TL= 1.500,00-TL. (Boy: 200 cm - Yükseklik: 250 cm - Genişlik: 150 cm)

-Cam kesme tezgahı - (Tablalı ve Tekerlekli -Cansu Makina) 1 adet: 12.000,00-TL.

-Yangın Dolabı (Çift Kapaklı) Hortum,Vanajüplü 1 adet: 450,00-TL.

-Köpüklü yangın söndürücü 50 kg - (Tekerlekli -Tokgöz) l adet: 350,00-TL.

-Karbondioksitli yangın söndürücü 20 kg 2 adet x 250,00-TL = 500,00-TL.

-Köpüklü yangın söndürücü 10 kg 2 adet x 180,00-TL = 360,00-TL. -Tekerlekli cam dizme sehpası (120x100x 130) 9 adet x 900,00-TL = 8.100,00-TL.

-Ana sigorta panosu (Malzeme döşenmiş) 1 adet: 1.129,00-TL.

(Pano için dosyada mevcut bilirkişi raporunda ayrıntılı açıklanmıştır.)

-Güç dağıtım panosu (Malzeme döşenmiş) 10 adet: 8.020,00-TL.

(Pano için dosyada mevcut bilirkişi raporunda ayrıntılı açıklanmıştır.)

-Yaklaşık 250 m. boyunda 3A çaplı plastik basınçlı hava borusu sistemi otomatik jaklı tesisatın

malzemeli montaj maliyet tutarı 6.000,00-TL.

Ana trafo binası

-Ana trafo ünitesi 2000 KWA - 20.000,00-TL.

 Kapasitör grubu (Kondas marka) 8.000,00-TL.

-Redresör ve yedek güç ünitesi 12.000,00-TL.

(İİKm.126)\_

(\*) ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

-Ana trafo panosu ve kumanda dolabı 40.000,00-TL.

-Fabrika Binası İle Trafo Merkezi içerisinde bulunan Makine ve Tesisatların Bedeli 166.359,00-TL. olmakla birlikte, Mahkeme dosyasından yapılan bilirkişi incelemesinde, işbu 166.359,00-TL. tutar kıymet takdirine itiraz davası, dava tarihi itibariyle hesaplandığından, keşif tarihinin, dava tarihinden daha ileri bir tarihi taşıması sebebiyle, Yİ - UFE artış oranları dikkate alınarak satışa esas keşif tarihi itibariyle işbu tutar (166.359-TL.) toplamı 174.178-TL.'ye tekabül etmektedir.

Taşınmaz ve taşınmaz üzerindeki binaların ve müştemilatın değeri/ Muhammen bedeli;

- 2650 ada 1 sayılı parselin (zemin değeri) değeri= 1.514.967,00-TL. (24.116-m2 X 60-TL./ m2= 1.514.967,00-TL.)

- İdari binanın bedeli= 188.384,00-TL.

- Fabrika binasının bedeli= 905.562,00-TL

- Fabrika giriş kapısı binası bedeli= 7.538,00-TL.

- Fabrika binası ön cephe sundurma bedeli= 29.828,00-TL.

- Fabrika sahası sundurmaları bedeli= 28.033,00-TL.

- Beton istinat duvarı bedeli= 19.131,00-TL

- Beton istinat duvarı bedeli= 12.708,00-TL

- Beton ve köşebent direkli fens teli bedeli= 1.875,00-TL.

- Fabrika sahası kilit parke bedeli= 40.833,00-TL,

- Fabrika sahası beton bordur bedeli= 1.884,00-TL.

- Makina ve tesisat bedeli= 174,178,00-TL.

- Ağaçların (ağaç/ bitkiler) bedeli= 6.973,00-TL

Taşınmaz ile taşınmaz üzerindeki binaların ve müştemilatın toplam değeri= 2.931.894,00-TL İmar Durumu: Çubuk Belediyesinin 14.11.2014 tarih ve 7833 sayılı yazısında; 20.10.2000 gün ve 2000/ 67 sayılı belediye meclis karan ile onanan 1/ 1000 ölçekli mevzi imar planı kapsamında ki bahse konu taşınmazın kullanım amacının "Orman ürünleri sanayi alanı, emsalinin 1.00, Saçak seviyesinin 6.50 mt. , yapı yaklaşma mesafelerinin ise kuzey ve güneyden 10'ar mt. , diğer yönlerden ise 5'er mt. olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın Muhammen Bedeli: 2.931.894,00-TL.

İşbu satış işlemi KDV kanunu 17/ 4-L bendi gereği KDV'den istisnadır.

Adresi Yüzölçümü Arsa Payı:24.116 m2

Kıymeti:2.931.894,00 TL

KDV Oranı Kaydındaki Şerhler:Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü: 13/02/2015 günü 10:00- 10:10 arası

2. Satış Günü Satış Yeri: 13/03/2015 günü 10:00- 10:10 arası ÇUBUK ADLİYESİ MEZAT SALONU

Yazır Mahallesi Dişliyeri mevkii 2650 ada 1 parsel Çubuk/Ankara

Satış şartları :

1- ihale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortam\* teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değerin %50 sini ve rüçhanlı alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki besinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %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 değerin % 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, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- ipotek 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 haklan 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, ihaleye 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, 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 2008/1025 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ve işbu ilan tebligat yapılamayan ilgililere tebligat yerine kaim olmak üzere ilan olunur.05/I2/2014

(İİK m. 126)\_

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.