

T.C.
GAZİANTEP İCRA DAİRESİ
2015/324 TLMT.
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Özellikleri :Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Sam Mahallesi Başpınar Mevkii 182 Ada 81 Parsel (Eski 3585 Parsel) de kayıtlı İplik Fabrikası ve Arsa niteliğindeki tapu kaydında 10.632,38 metrekare yüzölçümlü taşınmazın kıymet takdirine itiraz davasında hükme esasa alınan 23/02/2021 havale tarihli bilirkişi raporu satışa da esas olmakla bilirkişi raporuna göre;

Tapu Kaydı: Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Sam Mahallesi, Parsel 3585 ' de kayıtlı (Güncel kayıtlarda 182 ada 81 parsel) 10.700,00 m2 alanlı İplik Fabrikası ve Arsa nitelikli taşınmaz

İmar Durumu: Taşınmazın, Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunduğu, imarının 'Sanayi' yapılaşması koşullarında olduğu, GAOSB müdürlüğünün alt yapı ve hizmetlerinden tam olarak faydalandığı görülmüştür.

Taşınmazın Genel Durumu: Taşınmaz arsa üzerinde; idari bina, fabrika binası (üretim tesisi), torna atölye odası ve depo-yükleme bölümü tespit edilmiştir. Parselin etrafı güvenliği sağlayacak yükseklikte ihata duvarı ile çevrilmiştir. Parsel içerisinde çekme mesafeleri olarak görülen yapılaşma harici kısımların hemen hemen tamamı saha betonu ile kapatılmıştır.

Taşınmaz konum olarak GAOSB 1. Kısım sınırları içerisinde kalmaktadır. Taşınmazın etrafı birçok fabrika-üretim tesisi ile çevrili olmakla birlikte sosyal tesislere yürüyüş mesafesindedir.Taşınmaz konum olarak altyapı-ulaşım problemi bulunmayan yapılaşmanın % 100 ' e yakın olduğu cazip bir bölgededir.

Taşınmazın mahalli adresi; Gaziantep 1. Organize Sanayi Bölgesi 83120 nolu cadde no: 22 Şehitkamil/Gaziantep olarak tespit edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde bulunan yapılar aşağıda açıklanarak sıralanmıştır.

a) İdari Bina Bölümü : Bu bölüm tesisin güney-batı köşesinde 2 katlı betonarme olarak yapılmış ve üzeri çelik çatı ile kapatılmıştır. Zamana bağlı ve uzun zamandır kullanılmaması sebebiyle yaşına nispette fazla yıprandığı görülmüştür.

b) Fabrika Bölümü: Bu bölüm 3 katlı betonarme karkas olarak yapılmıştır. Üretim-imalat alanları haricinde, personel soyunma odaları, usta odaları, bakım-yedek parça odaları vb. hacimler olduğu görülmüştür. Yapının iç duvarları sıvalı ve üzeri boyalı vaziyettedir. Zeminler serleştirilmiş beton ve kısmen karolam parke ile kaplıdır. Çatı karkası çelik konstrüksiyon mamülden ve kaplaması alüminyum sandviç panel ile inşa edilmiştir.

İdare ve Sosyal Tesisler Bölümü: Fabrikanın işletmeye giriş bölümünü oluşturmaktadır. Bu bölüm 5 katlı betonarme karkas tarzda fabrika bölümüne bitişik tarzda yapılmıştır. Bu bölümde işletmenin, idaresi, muhasebesi, santral, klima tesisleri, mutfak , yemekhane, işçi soyunma odaları, wc-duş vs hacimler bulunmaktadır.

c) Depo Bölümü: Bu bölüm çelik konstrüksiyon olarak yapılmıştır. Zeminleri saha betonu ile kaplıdır. Duvarları sıva üzeri boyalı vaziyette inşa edilmiştir.

d) Bahçe duvarı ve saha betonu: Yerinde yapılan incelemelerde gerek saha betonunda gerekse ihata duvarında çatlaklar olduğu, yapının işler duruma getirilmesi durumunda kapsamlı tadilat olabilecekleri yada yıkılıp tekrar yapılacakları dikkate alındığında bedel tespitine gerek görülmemiştir. Söz konusu duvar ve zemin betonlarının hizmet ömrünü tamamladığı kanaatine ulaşılmıştır.

Taşınmazın Arsa ve Yapı Değeri Hesaplamalar: Taşınmaz arsasının 30.11.2020 günü itibariyle beher m2 'sinin 720,00 TL olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın üzerinde bulunan yapılar için 2020 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden yıpranma ve eksiklik oranı düşülerek hesaplanacaktır.

Yapının bölümlerinin yaşları yaklaşık 30-40 yıl aralığındadır. Yapının uzun süre boş durumda olması Teknolojisinin ve standartlarının eski yıllarda kalması dikkate alınarak ; depo bölümü-fabrika bölümü- idari bina bölümü için yıpranma ve eksik imalat oranı % 50 olarak kanaat edilmiştir. Bahçe duvarı ve saha betonunun hizmet yılını tamamladığı kanaatine varılmıştır.

Yapı Sınıfı ve Grubu

Arsa Bedeli : - 10.700.00m²X 720,00 TL/m² X Tam (Hisse) = 7.704.000,00TL

İdari-Sosyal Bina Yapı Bedeli: 3B 1.850.00m²X1.450,00 TL/m²X(1-0,5)(%50Yıpr.) =1.341.250,00 TL

Fabrika Yapı Bedeli : 3A 29.900.00m²X1.100,00 TL/m²X(1-0,5)(%50Yıpr.) =16.445.000,00 TL

Depo-Trafo-Atölye Yapı Bedeli : 3A900,00m²X1.100,00TL/m²X(1-0,5)(%50Yıpr.)

=495.000,00 TL

Taşınmazın arsa ve yapı bedeli toplamı = 25.985.250,00 TL

MAKİNE MÜHENDİSİ TARAFINDAN TESPİT EDİLEN HUSUSLAR

Fabrikanın mevcut durum tespitinde, halihazırda bulunan makinelerin hiçbirisinin aktif durumda olmadığı, fabrikanın çalışamaz durumda olduğu görülmüştür. Elektrik enerjisi olmadığı için keşif esnasında ışısız ve karanlık ortam da zorluk içerisinde makine etiket ve özellik tespitleri yapılmıştır. Makinelere bazılarının demonte vaziyette olduğu görülmüş, bazı makinelerin işlevini yerine getiremeyecek derecede yıpranmış ve hurdaya yakın durumda olduğu ve çürümeye başladığı tespit edilmiştir. Enerji olmadığı için makinelerin çalışması mümkün olmayıp ve işletme uzun süredir faaliyet dışı olduğundan makinelerin sağlam ve çalışır durumda olup olmadığının mevcut elverişsiz koşullar itibariyle net olarak tespiti yapılamamış olup, bazı makine parçalarının eksik olduğu, bazılarının ise atıl durumda olduğunun tespiti yapılmıştır.

| S.NO | MAKİNA ADI | MARKASI | SERİ NO | MODEL | ADET | BİRİM FİYATI (TL) | TUTARI (TL) |
|------|------------------------------|---------------|--|--|--------|--------------------|--------------------|
| 1 | Çekme Makinası GC 12 | Nsc | 2903940-41 29486 29487 | 1995 | 3 | 180.000 | 540.000 |
| 2 | Çekme Makinası GC 14 | Nsc | 21754 21756 31189 | 1996 | 5 | 210.000 | 1.050.000 |
| 3 | Çekme Makinası GC 14 | Nsc | 29049 31202 | 1998 | 1 | 200.000 | 200.000 |
| 4 | Çekme Makinası GC 15 | Nsc | 29561 31232 | 2003 | 3 | 280.000 | 840.000 |
| 5 | Elyaf Koparma Makinası TB 10 | Nsc | 29477 | 1996 | 1 | 185.000 | 185.000 |
| 6 | Elyaf Koparma Makinası | Seydel | 18318 | 1992 | 1 | 180.000 | 180.000 |
| 7 | Finisör Makinası FM 30 | Nsc | 6631 | 2003 | 1 | 200.000 | 200.000 |
| 8 | Finisör Makinası FM 32 | Nsc | 6641 | 2003 | 1 | 200.000 | 200.000 |
| 9 | Finisör Makinası | Nsc | 6525-01 | 2000 | 1 | 185.000 | 185.000 |
| 10 | Finisör Makinası FM 32 | Nsc | 741690-01 23868 | 1993 1985 | 1 1 | 125.000 125.000 | 125.000 125.000 |
| 11 | Rebraker Makinası GC 15 | Nsc | 23862 28969 | 1985 1996 | 1 1 | 125.000 160.000 | 125.000 160.000 |
| 12 | Ring Makinası | S. Cognatex | 04084-9010030/94 3635 | 1990 1989 | 2 1 | 80.000 110.000 | 160.000 110.000 |
| 13 | Ring Makinası | Zinser | 3893-89/11/8829 3894-89/11/8829 | 1990 1990 | 1 1 | 120.000 120.000 | 120.000 120.000 |
| 14 | Ring Makinası (Water) | Cognatex | MS 20464 MS 20516 MS 20515 MS 20459 MS 20462 MS 20463 MS 20465 MS 20514 | 2002 2003 2003 2002 2002 2002 2002 2003 | 8 | 250.000 | 2.000.000 |
| 15 | Klima Santrali | Mazzinici | | | 4 | 20.000 | 80.000 |
| 16 | Klima Santrali | Tekstil Klima | | | 7 | 20.000 | 140.000 |
| 17 | Ring Makinası | Savio | | 1994 | 2 | 100.000 | 200.000 |

| | | | | | | | | |
|-----------|-------------------|--------------|------------------|----------------|--------|---------|-----------|---------|
| | | | 103244-445 | | | | | |
| | | | 103244-448 | | | | | |
| | | | 103244-447 | | | | | |
| | | | 103244-446 | | | | | |
| | | | 103244-450 | | | | | |
| | | | 103244-449 | 1994 | 9 | 115.000 | 1.035.000 | |
| 18 | Ring Makinası | Csm | 103281-765 | | | | | |
| | | | 10 | | | | | |
| | | | 11 | 1996 | 2 | 100.000 | 200.000 | |
| | | | 10034/94 | | | | | |
| | | | 04083-90 | | | | | |
| | | | ----- | | | | | |
| | | | 103281-764 | | | | | |
| | | | 103250-483 | | | | | |
| | | | 38549/0555 | | | | | |
| | | | 38549/0556 | | | | | |
| | | | 2083/0075 | | | | | |
| | | | 2803/0076 | 1998 | 4 | 100.000 | 400.000 | |
| 19 | Ring Makinası | Suessen | ----- | | | | | |
| | | | 2803/0077 | 1994 | 4 | 80.000 | 320.000 | |
| | | | 2803/0078 | | | | | |
| | | | 8860/121 | | | | | |
| | | | 8860/122 | | | | | |
| 20 | Gezer Temizleyici | Luwa | Pneumablo | | 1 | 2.000 | 2.000 | |
| 21 | Balya Presi | | | | 1 | 8.000 | 8.000 | |
| 22 | Bobin Sıkma | DETİN | | | 1 | 65.000 | 65.000 | |
| 23 | İplik Bobin Boya | CDBEUROP | | | 2 | 80.000 | 160.000 | |
| 24 | İplik Bobin Boya | CDBEUROP | | | 1 | 80.000 | 80.000 | |
| | | | MURATEC L 7.5 | | | | | |
| | | | MURATEC R | | | | | |
| | | | 7.5 | 98SV316530-004 | 1998/7 | 1 | 160.000 | 160.000 |
| | | | MURATEC L | 98SV316530-003 | 1998/7 | 1 | 160.000 | 160.000 |
| 25 | Bobin Makinası | | 7.5 | 98SV316530-002 | 1998/7 | 1 | 160.000 | 160.000 |
| | | | MURATEC R | 98SV316530-001 | 1998/7 | 1 | 160.000 | 160.000 |
| | | | 7.5 | 97SV320860-002 | 1997 | 1 | 160.000 | 160.000 |
| | | | MURATEC L | | | | | |
| | | | 7.5 | | | | | |
| 26 | Bobin Makinası | Savio Espero | | 1996 | 2 | 225.000 | 450.000 | |
| 27 | Bobin Makinası | Savio Espero | | 1997 | 2 | 225.000 | 450.000 | |
| 28 | Bobin Makinası | Savio Espero | | 1998 | 1 | 250.000 | 250.000 | |
| 29 | Bobin Makinası | Savio Orion | | 2003 | 4 | 330.000 | 1.320.000 | |
| 30 | Boya Kazanı | Kranz | | 1987 | 2 | 40.000 | 80.000 | |
| | | | 2858 | 1995 | 1 | 60.000 | 60.000 | |
| 31 | Boya Kazanı | THIES | 2895 | 1989 | 1 | 50.000 | 50.000 | |
| | | | Keiselko - 14016 | 1982 | 1 | 40.000 | 40.000 | |
| 32 | Boya Kazanı | COMEUREG | 21865 21630 | 2000 | 2 | 80.000 | 160.000 | |
| 33 | Boya Kazanı | Jasper | 22039 | 2000 | 1 | 80.000 | 80.000 | |

| | | | | | | | |
|----|---------------------------------|-----------|-----------------------|------|-----|---------|----------|
| 34 | Boya Kazanı | Tekst | | | 1 | 45.000 | 45.000 |
| 35 | Köprülü Kreyn | Çimsa | 5 Ton | | 1 | 8.000 | 8.000 |
| 36 | Caraskal | Yerli | 3 Ton | | 1 | 1.500 | 1.500 |
| 37 | Caraskal | Yerli | 1,5 Ton | | 1 | 1.000 | 1.000 |
| 38 | Kurutma Tek Kabin | STALAM | Rkandızıcınata | 1994 | 1 | 50.000 | 50.000 |
| 39 | Kurutma | OMR | | | 1 | 90.000 | 90.000 |
| 40 | Sulu Pres | COMEUREG | 16 | 2000 | 1 | 130.000 | 130.000 |
| | | | | 1999 | 1 | 80.000 | 80.000 |
| 41 | Bobin Pres | Yerli | | | 1 | 15.000 | 15.000 |
| 42 | Santrafuj | DETTİNİ | Berta 24 | 1998 | 1 | 88.000 | 88.000 |
| | | | Berta 24 | 1992 | 1 | 75.000 | 75.000 |
| 43 | Santrafuj | POZZI | | | 1 | 25.000 | 25.000 |
| 44 | Santrafuj | OĞUZ | OMS - E 1475*800 2003 | | 1 | 25.000 | 25.000 |
| 45 | Streç Sarma Makinası | Sotempack | WP-F | | 2 | 8.000 | 16.000 |
| 46 | Yer Terazisi | | | | 2 | 1.000 | 2.000 |
| 47 | Kompresör | Mannesman | atıl | | 1 | Hurda | Hurda |
| 48 | Su Pompa ve Sistemi | | | | 1 | 15.000 | 15.000 |
| 49 | Yangın Pompası | | | | 1 | 7.000 | 7.000 |
| 50 | Hava Tankı | | | | 1 | 3.500 | 3.500 |
| 51 | Elektrik Trafoları -Ekipmanı | | | | Tkm | 40.000 | 40.000 |
| 52 | Elektrik Kompanzasyon Pan | | | | Tkm | 15.000 | 15.000 |
| 53 | Buhar Kazanı ve Armatürleri | | | | 3 | 40.000 | 120.0000 |

TOPLAM : 13.907.000 **Gayrimenkul Değeri+ Makine Ekipman Bedeli= Genel Toplam**

25.985.250,00 TL + 13.907.000,00 TL = 39.892.250,00 TL

TAŞINMAZDA TESPİTİ YAPILAN AŞAĞIDAKİ MAKİNELERİN TALİMAT GEREĞİNCE İHALESİ YAPILMAYACAKTIR

| S.No | MAKİNA ADI | MARKASI | SERİ NO | MODEL | ADET |
|------|----------------------------|----------------|---------------|-------|------|
| 1 | Ring FPT | Office Gaudino | ----- | 1997 | 1 |
| 2 | Ring FP 99 | Office Gaudino | ----- | 2000 | 1 |
| 3 | Ring FP 99 | Office Gaudino | ----- | 1999 | 2 |
| 4 | Gezer Temizleyici | Luwa | Pneumablo | | 2 |
| 5 | Gezer Temizleyici | Magiteks | | | 1 |
| | | | Atmatce 75-50 | 1989 | 1 |
| 6 | Numune Boya Kazanı Flaniox | | ----- | | |
| | | | Atm/HT 12 Kg | 1989 | 1 |

OSB Yönetmenliği ve Kuruluş Ana Sözleşmesi OSB Uygulama Yönetmeliğinin 97. Maddesinin c) bendinde yer alan ve 13.08.2005 tarih ve 25905 sayılı Resmi Gazetedeği Yönetmelik değişikliği ile, "katılımcılara, Vefa Hakkı Şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda, gayrimenkulün icra satışları dahil 3. kişilere devrinde OSBden uygunluk şartı aranacaktır, şerhi konulur. Bu şerhe rağmen tapu devrinin gerçekleşmesi durumunda, eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır" ibaresi hükmü gereğince, 25.07.2007 tarih ve 17947 sayılı yevmiye nosu ile, taşınmaz üzerine bu şerh işlenmiştir. Ayrıca; 10.11.2008 tarih ve 27050 sayılı mükerrer Resmi gazetede ise, 4562 sayılı Kanununun 15. maddesinin üçüncü fıkrası, OSB' ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Rakanlık 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' denilmektedir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 54. Maddesinde OSB'lerde kurulamayacak tesisler belirtilmiş olup ihale katılımcılarınca dikkate alınması gerekmektedir.

OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 109. Maddesinin 5. Bendinde yer alan "Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. " denildiğinden SATIŞ SIRASINDA bu şartların sağlanması gerektiği OSB tarafından bildirilmekle, OSB KANUNUNDAN KAYNAKLANAN İHALEYE KATILIMA İLİŞKİN UYGUNLUK ŞARTLARININ İHALE KATILIMCILARI TARAFINDAN İHALEDEN ÖNCE SAĞLANMASI, ŞARTLARI SAĞLAMADAN İHALEYE KATILAN ALICILARA TAŞINMAZIN TESCİLİNİN YAPILAMAMASI HALİNDE, TÜM SORUMLULUĞUN İHALE KATILIMCISINA AİT OLDUĞU HUSUSU İHTAROLUNUR.

OSB Yönetmeliği Gereği Taşınmazı Satın Alan İhale Alıcısı, OSB'nin Tüm Alacağından da sorumludur. Gaziantep OSB Müdürlüğü'nün 22/06/2021 tarihli yazısı ile taşınmazın su, elektrik, doğalgaz ve akaryakıt aboneliklerine dair 4.170.896,43 TL borcunun olduğu bildirilmiş olup bu tutardan ihale alıcısı sorumludur. Tescil sırasında güncel borç miktarı hesaplatılarak ihale alıcısı tarafından ödenecektir.

Kıymeti : 39.892.250,00 TL

KDV Oranı : 3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 17/4-I maddesi gereğince KDV'den istisnadır.

Kayındaki Şerhler : Osb uygulama yönetmeliğinin 97 maddesinin C bendine göre katılımcılara Vefa hakkı şerhi kaldırılarak, tapu verilmesi durumunda (GAYRİMENKULUN İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR) Tarih 25/07/2007 yev:17947 Diğer şerhler tapu kaydındaki gibidir. Tapu kaydı dosyamızdan görülebilir.

1. Satış Günü : 28/09/2021 günü 10:40 - 10:45 arası

2. Satış Günü : 25/10/2021 günü 10:40 - 10:45 arası

Satış Yeri : Gaziantep Adliyesi Ek Hizmet Binası Mezat Salonu Şehitkamil/GAZİANTEP

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- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 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. Tellâllık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacaklıların rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)

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 müteselsilen 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 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 **2015/324 Tımt. sayılı dosya** numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 15/07/2021 (İİK m.126) (*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.