

T.C.
ANKARA BATI
İCRA DAİRESİ
2015/15198 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Ankara İl, Sincan İlçe, 100508 Ada No, 15 Parsel No, Temelli/Alcı Mah. Mahalle/Mevkii, Arsa vasıflı taşınmazın borçluya isabet eden tam hissesi satışa çıkarılmıştır. Açık adresi : ASO II. Organize Sanayi Bölgesi, 2013 cadde-2007 caddeye çevrili imarlı boş parselin Temelli-Alcı Mahallesi Sincan/Ankara şeklindedir. Taşınmaz 14.10.2008 onay tarihli 1/100 ölçekli ASO II. ve III. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamına Sanayi Alanında kalmaktadır. Yürürlükte olan plana göre yapılaşma koşulları; Çekme mesafeleri- ön bahçe emesafesi 24,00' er metre, yan bahçe mesafesi 14,00 metre , arka bahçe mesafesi 12,00 metre olarak belirlenmiştir. KAKS (Emsal) 0,70 yapılaşma özelliğindedir. Hmaks-Serbest , TAKS- 0.55 ' dir. Parsel imarlı düz arazidir. Parselin yanındaki parsellerde aynı yapılaşma özelliğinin bulunduğu görülmüştür. 2007 ve 2013 Caddeye cepheli olmasından dolayı ulaşım kolaylığı vardır. Taşınmaza ulaşım için Eskişehir -Ankara Karayolu üzerinde güneybatı yönünde Eskişehir istikametine doğru ilerlerken sağa, Alcı Mahallesi yönüne dönülür. Bu istikamet üzerinde yaklaşık 4,70 km ilerlenir ve Alcı, Ankara II.Organize sanayi bölgesine varılır. Parsel imarlı olup parselde yakın bir çok imarlı parseller aynı özelliği taşımaktadır. Düz imarlı parsel, Alcı merkezine yakındır. Parsel elektrik su, doğalgaz ve Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Yüzölçümü : 23.335,00 m2

Arsa Payı : Tam

İmar Durumu : Kaydı gibidir.Dosyasında mevcuttur.

Kıymeti : 2.800.200,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler: 1-Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil, 3.Kişilere devrinde OSB' den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

2-Taşınmaz üzerinde 30.12.2015 tarih 45176 yevmiye ile Ankara 10.İş Mahkemesinin 24.11.2015 tarih 2015/1325- 1335 Arası Esas sayılı dosyalarından ihtiyati Tedbir şerhi vardır.

3-Diğer tüm şerhler tapu kaydı gibidir. Dosyasında mevcuttur.

1. Satış Günü : 30/10/2017 günü 10:00 - 10:05 arası

2. Satış Günü : 28/11/2017 günü 10:00 - 10:05 arası

Satış Yeri : Mezat Salonu - Ankara Batı Adalet Sarayı ETİMESGUT / ANKARA

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 iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâlık Harcı, 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 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 konu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi dahilinde yer almakta olup 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun Arsa tahsisleri başlıklı 18.maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin Tapu Verme başlıklı 106. Maddesinin 2. Bendinde 'taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" hükmüne amirdir. Bu nedenle tapu devrinden önce OSB'den uygunluk görüşünün alınması gereklidir.

Taşınmazı satın alacak kişi ve kuruluşlarda hangi niteliklerin ve şartların arandığı ile ilgili 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği'nin;

Kurulamayacak tesisler

MADDE 101 – (1) OSB'lerde aşağıdaki tesisler kurulamaz:

a) Karma ve İhtisas OSB'lerde;

1- Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri;

1.1) Ham petrol rafineriler.

1.2) Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,

1.3) Sıvılaştırılmış petrol gazı dolun ve depolama tesisleri,

2- Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingerü üreten tesisler,

3- Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,

4- Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,

5- Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,

6- Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

7- Çevre ve Orman Bakanlığı'nın 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, gazlaştırılması, kimyasal yolla artırılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler.

b) Karma OSB'lerde;

1- Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği ve dolununun yapıldığı tesisler,

2- Petro kimya kompleksleri,

3- Üretiminde 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,

(İİK m. 426) Entegre şeker fabrikaları,

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.



- 5-Klor - alkali tesisleri, gliserin, yağ asitleri, sülfürik asit, fosforik asit, hidro klorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot ve sanayi ile entegre gübre fabrikaları,
6-Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,
7-Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,
8-Selüloz ve selüloit üretimi yapan tesisler,
9-OSB'nin kanal deşarj standardına uygun atıksı arıtma tesisi kuran tesisler hariç olmak üzere; kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler,
10-Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler,
11-Maya ve tuz üretim tesisleri,
12-Talk, barit, kalsit, antimon ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri.

(2) OSB, yukarıda belirtilen tesislerin dışında, OSB'de kurulu tesislerin sektör yapısını ve OSB altyapı tesislerine etkilerini dikkate alarak kurulmasında sakınca gördüğü diğer tesisler için üniversite ve benzeri kuruluşlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir.

Temel Şartlar

MADDE 102 – (1) OSB'de arsa tahsisi için, kurulacak tesislerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması
- b) Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması,
- c) Kullanılacak elektrik, su ve diğer altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması,
- ç) OSB'lerde kurulamayacak tesis tanımlamasının içinde olmaması

Başkalarına devir

MADDE 109 – (1) Katılımcıların satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur.

(2) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

(3) Bu arsalar katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(4) Arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(5) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(6) 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 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

(7) Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(8) Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB'nin yeni alıcı ile yapacağı sözleşmede, ilk alıcı ile yaptığı sözleşmede bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

Hükümlerine amirdir. Daha fazla bilgi Ankara 2.ve 3.Organize Sanayi Bölgesinden (İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.



alınabilir.

Ayrıca;

İhaleye katılanlar Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ve Uygulama Yönetmeliğinin tüm hükümlerini peşinen kabul etmiş sayılırlar.

Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. Maddesinin 3. Fıkrası ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 109. Maddesinin 5. Bendinde katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi gerekeceği tescil işleminin bu borçların ödenmesinden sonra yapılacağı yasal zorunluluktur.

OSB'nin katılımcılarından olan alacaklarının her türlü alacaktan "ipotek dahil" rüçhanlı olması nedeniyle, taşınmazı satışa çıkartılan borçlu OSB katılımcısının, OSB Müdürlüğüne olan borçları ödeninceye kadar icra yoluyla satılsa dahi tescil işlemleri yapılamayacaktır.

Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesinde katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmazı zorunludur. Şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

OSB Uygulama Yönetmeliğinin 106. Maddesinin son fıkrasında da aynı hükme yer verilmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri Kurulurken düzenlenen kuruluş protokolü OSB'nin kuruluş amacını ve bünyesinde yer alabilecek sanayicilerin niteliklerini belirtmektedir. Bu bakımdan kuruluş protokolünde OSB üyesi olacaklar için aranan şartlara sahip olmayan alıcıların satış ihalesine iştirak etmeleri mümkün olmayacağından, ihaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişi alıcıların, ihaleye katılımlarında engel bir durumun olmadığı konusunda, Ankara 2. Ve 3. Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığına müracaatla alacakları "**UYGUNLUK GÖRÜŞÜ**"ne dair resmi evrakı en geç ihale esnasında İcra Müdürlüğümüz dosyasına ibraz etmeleri zorunludur. **Söz konusu resmi evrakı ibraz edemeyenlerin ihaleye katılamayacakları ihtar olunur.**

7- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2015/15198 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.29/08/2017

İhsan BOZKURT
İcra Müdür Yardımcısı
93399

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden YeDFH7x - XcB6UG3 - 2OqSJXV - khXs+E= ile erişebilirsiniz.

