

ÇORLU TİCARET VE SANAYİ ODASI	
GİRİŞ	ÇIKIŞ
GÜN	01.08.2019
SAYI	1978
DOSYA NO	

T.C.
ÇORLU
4. İCRA DAİRESİ
2019/2142 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Nakit teminat(fiziki para) kabul edilmeyecek olup; satış şartlarına ve COVID-19 dan kaynaklı ek ilave tedbirlerine mutlaka bakınız.

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, Çorlu Suyu karşısı mevkii, 886 ada, 8 parsende kayıtlı 4313,00 m2 yüzölçüme sahip beş katlı kargir fabrika ve arsası(Fiili adresin Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Çorlu Deri Organize Deri Sanayi Bölgesi, Yeşiltepe mahallesi, Kuzey 2.sokak Ergene/TEKİRDAĞ olduğu yazılmıştır) niteliğindeki taşınmaz. Eski ada numarası 937'dir. Çorlu Deri İhtisas OSB; kara, deniz ve havayolları ile ulaşım uygunluğu ile ağırlıklı olarak deri üzerine faaliyet yapan sanayiciler tarafından tercih edilen bir sanayi bölgesidir. Büyüklük itibariyle yaklaşık 130 hektarlık alana kurulu olan Çorlu Deri İhtisas ve Karma OSB; 118 adet, Deri Fabrikası, yıllık 25.000.000 adet küçükbaş(kürk, süet, zig), 50.000 ton büyükbaş(ayabakkacılık, saraciye) hayvan derisi işleme kapasitesiyle Türkideri deri üretiminin yaklaşık %37 sini gerçekleştirerek, ülke ekonomisine istihdam sağlamaktadır. OSB'nin fiziksel, kimyasal ve biyolojik arıtma yapabilen gelişmiş açık arıtma tesisi bulunmakta olup; teknik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesinin 07/11/2016 tarihli ve 171 sayılı yazısı ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına yaptığı başvuru sonucunda "Deri İhtisas" olan sektör grubu Deri İhtisas ve Karma'ya dönüştürülmesine ilişkin talepleri Bakanlıkça uygun görülerek "Çorlu Deri İhtisas ve Karma OSB" unvanlı ana sözleşmesi onaylanmıştır. Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi İmar durumuna ek notlar başlıklı belgeye istinaden; satışa konu gayrimenkulün, Çorlu Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'na istinaden; ayrık nizam, Taks: 0.50, KAKS: 1,5, hmax:12,50 m (yüksekliği 3 metreyi geçmeyen kurutma katlarına izin verilmektedir ve bu yükseklik hmax= 12,50 m'nin haricindedir) imar yapılaşma şartına tabi olan bir bölgede yer aldığı, tevhit yapılabileceği ancak ifraz yapılamayacağı anlaşılmaktadır. Satışa konu taşınmaz; konum olarak Kuzey 2.sokağa cephelidir. Çevresinde ağırlıklı olarak deri fabrikalarının yer aldığı bir lokasyondadır. Taşınmaz; ulaşım elektrik su ve altyapı hizmetlerinden faydalanabilmektedir. Parsel; düz bir topoğrafik yapıya sahip ve geometrisi itibariyle dikdörtgen şeklindedir. Taşınmaza ait 1.500,00 m3 atık su hissesi bulunduğu öğrenilmiştir.Arsa vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan betonarme kolon ve kirişten imal fabrika yapısı için Çorlu Deri İhtisas ve Karma OSB'nin arşivinde yapılan inceleme sonucunda; ilk yapı ruhsatının 12.09.1996 tarihinde 937 ada 2 parsel için alındığı, daha sonra ifraz işlemi yapılarak 937 ada 2 parselin 937 ada 7 parsel ve 937 ada 8 parsel şeklinde ifraz olduğu, 937 ada 8 parsel için yani satışa konu taşınmazın bulunduğu arsa üzerindeki yapı için 13/08/1998 tarihinde tekrar yapı ruhsatı alındığı(tadilat alındığı) ve fabrika binasına ait yapı kullanma izin belgesinin 21/12/1998 tarihinde 12.487 m2 inşaat alanı için alındığı tespit olunmuştur. Mimari projelerin incelenmesi sonucunda bodrum katın 480 m2, zemin katın 2875 m2 asma katın 324 m2 1. 2.ve normal katın ise her birinin 2878 m2 yüzölçüme sahip olduğu görülmüştür. Arsa üzerinde bulunan betonarme kolon, kiriş ve döşemeden imal fabrika binasının zemin kat+asma kat+3 normal kata ve çatı katındaki kurutma bölümünden oluştuğu görülmektedir. Yapının dış cephesininbüyük bölümü dekoratif tuğla ile kaplı olup ön cepheye bakan bölümde az bir kısımda cam cephe kaplaması bulunmaktadır. Ön cepheye



bakan bölümlerde her katta malzeme indirip yükleme için seksiyonel dış cepheye bakan kapılar yapılmıştır. Ön cepheye bakan bölümde kazan dairesinin bulunduğu bölümün dış kapısı demir doğrama olup üzeri sundurma ile kaplıdır. Dış cephe pencere doğramaları pvc olan fabrika binasının kendi sınırları içerisinde kalan çevresinin büyük bölümü beton kaplı, az bir kısmı kilitli parke taşı ile kaplıdır. Fabrikanın çevresi duvar ile örülüdür. Binanın zemin katının zemin kaplaması karo taş ile kaplıdır. Duvar ve tavanları badanalıdır. Zemin kat girişin sağ tarafında pvc doğrama kaplı ofis bölümleri bulunmaktadır. Asma katta genel olarak ofisler ve soyunma odaları bulunmaktadır. Üst katlara çıkış için kullanılan betonarme merdivenlerin basamakları marmar mermeri ile badanalıdır. Ancak duvar ve tavan boyalarında kısmi dökülme bulunmaktadır. Çatı katının zemini beton olup çatı katında çelik kolon ve çelik katı konstrüksiyondan imal kurutma bölümü bulunmaktadır. Kurutma bölümünün çatı kaplaması oluklu levhadır. Çatını çevresi yerden yaklaşık 1 mt yüksekliğinde duvar ile örülüdür. Mimari projede belirtilen bodrum kat fiili olarak yerinde bulunmamaktadır. Yapı kullanma izin belgesi dikkate alındığında fabrika binasının toplam inşaat alanının 12.487,00 m²-480,00 m²=12.007,00 m² olduğu, çatı katında bulunan kurutma bölümünün 2375,00 m², kazan dairesinin ise 94,00 m² yüzölçümüne sahip olduğu belirlenmiştir. Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler olarak, ana yola cepheli konumda olması, ulaşım kolaylığı, Çorlu Deri İhtisas ve Karma OSB içerisinde yer alması sıralanabilir. Olumsuz faktör ise eski yapı olması, proje dışı imalatların bulunması gösterilebilir. Fabrika tesislerine ait elektrik tesisatı, Tedaş O.G. Hattından itibaren yerinde görüp incelendiği, fabrikanın elektrik temini fabrikanın arka kısmından geçmekte olan 31,5 kV Tredaş şebekesinden branşman ve yer altı kablolu olarak alınmıştır, Yer altı OG kablo ile fabrika arka kısmında kalan ve satılan parsel içerisinde bulunan betonarme bina olarak yapılan trafo merkezine girerek son bulmaktadır. Burada 34,5kV'luk 630 A, 16 Ka açık sistem bakır baralı ayırıcılı giriş hücresi, ölçü hücresi ve 1 adet kesicili trafo koruma hücresi mevcuttur. Kesicili trafo koruma hücresinden 1 adet 1250 kVA'lık yağlı tip trafonun beslediği, trafo A.G. Çıkışından, trafo binası içerisindeki A.G pano odası içerisinde 2 gözlü A.G dağıtım, 2 göz Kompanzasyon trafodan baralı olarak beslenmektedir. A.G panosundan çıkışlardan 1 KV'luk yeraltı kabloları ile taşındığı ve katlardan bulunan dağıtım panoları beslenmiştir. Ana dağıtım merkezinde 4 gözlü 1250 kVA'lık ana çıkış dağıtım ve kompanzasyon panolarının yer aldığı kurulu sistem üzerinde elektriğin borçtan dolayı kesik olduğu, üretim holleri, yardımcı tesisler, güvenlik vb diğer kurulu tesislere enerjinin bu merkezden 1 kv'luk yeraltı kablolarla taşınmış olduğu, katlarda ayrıca makineleri besleyen tali dağıtım panolarının olduğu görülmektedir. Zemin kat (ıslak bölüm) ve 1.(boyalı kısım), 2.(boyalı kısım), 3.(depo) normal kata üretim holü, ısı merkezi vb yerlere ait halihazır kurulu elektrik tesisatları incelendiğinde, alt katta yapılan ağır hizmet koşullu iş olması sebebiyle tüm pano ve kablo tavalarda asitten dolayı deforme olduğu görüldü, ana merkezdeki kuvvet/dağıtım panoları üzerinden fabrika bünyesinde oluşturulmuş kablo taşıma sistemleri içerisinden besleme kabloları ile tali kuvvet dağıtım panolarının ve bu panolar üzerinden de makinaların ve diğer üretim makinaların beslediği, genel aydınlatmalar için tavandan flouresant ve civa buharlı lambalarla genel aydınlatmaların yapıldığı, kamera kayıt sistemlerinin 32 kamera, 2 kayıt cihazı ve UPS ile mevcutta kurulu olduğu görüldü. İşbu bilgiler bilirkişi raporundan temin edilmiştir. **Tapu işlemlerinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. İlaveten ihale katılımcıları ihaleye girdikleri anda OSB'den kaynaklanan ve OSB ile ilgili tüm mevzuatları okumuş, taşınmazı aldığı anda OSB'de hangi faaliyetleri yapabileceği, hangi faaliyetleri yapamayacağını bildiği, taşınmazın satışı ve tescil aşaması ile tescili sonrasında OSB'den kaynaklanacak tüm harç ve masrafları bildiği sayılır. Bu aşamada Müdürlüğümüzün ya da OSB'nin herhangi bir sorumluluğu yoktur. Tescil aşamasında OSB ile görüşülüp uygunluk görüşü için gerekli hal ve şartları sergilemek ve OSB yönetimine karşı bunları yerine getirmesi gerekmektedir. Bu itibarla satış öncesinde gerekli bilgileri OSB'den edinip satışa girilmesi ihale katılımcılarının faydasıdır.**

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



Adresi : Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Çorlu Deri Organize Deri Sanayi Bölgesi, Yeşiltepe mahallesi, Kuzey 2.sokak Ergene/TEKİRDAĞ
Yüzölçümü : 4.313 m2
Kıymeti : 10.090.170,00 TL
KDV Oranı : %18
Kayındaki Şerhler : OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.
1. Satış Günü : 05/08/2020 günü 10:00 - 10:05 arası
2. Satış Günü : 31/08/2020 günü 10:00 - 10:05 arası
Satış Yeri : ÇORLU 4.İCRA DAİRESİ MEZAT SALONU

Satış şartları :

Tapu işlemlerinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. İlaveten ihale katılımcıları ihaleye girdikleri anda OSB'den kaynaklanan ve OSB ile ilgili tüm mevzuatları okumuş, taşınmazı aldığı anda OSB'de hangi faaliyetleri yapabileceği, hangi faaliyetleri yapamayacağını bildiği, taşınmazın satışı ve tescil aşaması ile tescili sonrasında OSB'den kaynaklanacak tüm harç ve masrafları bildiği sayılır. Bu aşamada Müdürlüğümüzün ya da OSB'nin herhangi bir sorumluluğu yoktur. Tescil aşamasında OSB ile görüşülüp uygunluk görüşü için gerekli hal ve şartları sergilemek ve OSB yönetimine karşı bunları yerine getirmesi gerekmektedir. Bu itibarla satış öncesinde gerekli bilgileri OSB'den edinip satışa girilmesi ihale katılımcılarının faydasıdır.

ÖNCELİKLE DÜNYA GENELİNDE YAŞANAN PANDEMİNİN ÜLKEMİZDE DE YOĞUN OLMASI SEBEBİYLE COVID-19' A KARŞI ALINAN ÖNLEMLERİN RUHUNA UYACAK ŞEKİLDE AŞAĞIDAKİ GİBİ KARAR ALINMIŞTIR:

NAKİT TEMİNAT KABUL EDİLMEMEYECİTİR. Bunun yerine bu dosyaya özel, kesin ve süresiz ve şartsız bir **MİLLİ BİR BANKADAN ALINAN TEMİNAT MEKTUBU**, ya da **MÜDÜRLÜĞÜMÜZÜN VAKIFBANKTA BULUNAN EMANET KASA HESABINA (TR38000 1500 15800 730 720 38 40 IBAN NUMARALI)**, DOSYA NUMARASI VE GİRİLECEK İHALE BELİRTİLMEK ŞARTIYLA EFT/HAVALE, VEYAHUT POS CİHAZINDAN **DAİREMİZDE ÇEKİLECEK TEMİNAT (SADECE VAKIFBANK BANKOMART KART)** kabul edilecektir.

AYRICA; Mezat yerinin küçük olmasından ve çok yoğun insan sirkülasyonunun olduğu hal ve şartlarda mezat salonunda 1 koltuk boş bırakılarak oturma şekli düzenlenecektir. **MEZAT SALONUNDA TOPLUM SAĞLIĞINI TEHLİKEYE ATACAK EN UFAK BİR TEŞEBBÜSE İZİN VERİLMEMEYECİK VE BİR KERE UYARILMAK SURETİYLE TEKRARLANDIĞINDA DAİRE DIŞINA ZOR KULLANMA SURETİYLE ÇIKARTILACAKTIR.**

İLAVETEN; **MASKESİNİ DOĞRU ŞEKİLDE TAKMAYANLAR 1 DEFA UYARILDIKTAN SONRA DAİRE DIŞINA ÇIKARTILACAKTIR. DAİRE İÇİNDE İHALE ESNASINDA VE SONRASINDA MASKE KESİNLİKLE ÇIKARTILMAYACAK, BURUN KISMI VE AĞIZ KISMI KAPATILACAKTIR. SİZLER İÇİN TEDARİK ETTİĞİMİZ EL DEZENFEKTALARI KULLANILMADAN KESİNLİKLE MEZAT SALONUNA DA GİRİLMEMEYECİTİR.**

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



TÜM BU UYARILARIN BİR TANESİNİ DAHI YERİNE GETİRMEYEN, YA DA TÜRÜNÜ YERİNE GETİRMEMEKTE İSRARCI OLANLAR HAKKINDA TOPLUM SAĞLIĞINI TEHLİKEYE ATMAK VE UMUMİ HIFZISIHHA KANUNUNA MUHALEFETTEN VE TCK 195'e MUHALEFETTEN SUÇ DUYURUSUNDA BULUNULACAK VE İDARİ PARA CEZASININ KESİLMESİ İÇİN DE İŞLEMİN TAKİPÇİSİ OLUNACAKTIR.

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 değerin %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 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 banka teminat mektubu vermeleri (VEYA YUKARIDAKİ BELİRTİLEN ŞEKİLLERDE) 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. Tellâlik Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları 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 2019/2142 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.02/07/2020

Murat BÖLÜKBAŞI
İcra Müdür Yardımcısı
143287

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

