

T.C.
GEBZE 2. İCRA DAİRESİ
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2010/2795 TLMT.

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

TAPU KAYDI : Kocaeli ili Dilovası ilçesi Muallim-2 köyü 143 ada 4 no.lu parselde kayıtlı, 4381.00 m2 yüzölçümlü arsa vasfında borçlu adına tam hisseyle kayıtlı taşınmaz

Özellikleri : Taşınmaz fiilen Kocaeli ili Dilovası ilçesi Muallim Köyü Yıldız mahallesinde 614-615-616 (2022) no.lu sokaklara cepheli sanayi parseli olup halen taşınmaz üzerinde imalathane binası, idari bina, kantar binası, ve silolar (tanklar) mevcuttur.

1- Taşınmaz şehir merkezine yakın, ulaşımı kolay, tüm altyapı ve belediye hizmetlerinden yararlanmakta olup çevresinde yoğun olarak sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Taşınmazın Dilovası Organize Sanayi Bölgesinde D-100 ve TEM Otoyollarına yakın oluşu ve serbest piyasa alım satım değerleri de dikkate alındığında taşınmazın arsa değeri 800,00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

2- ÜRETİM BİNASI : 569.00 m2 oturma alanlı, çelik konstrüksiyon türünde yapı olup çevresi alüminyumpanel kaplı, taban döşemesi beton şap kaplama, çatısı oluklu alüminyum sac kaplama olup içinde 4 adet 15'er tonluk ve 2 adet 7.5 tonluk çelik tank (silo) bulunmaktadır. Bina 16-20 yaş grubunda olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre IV sınıf A Grubu yapılar sınıfına girip değeri 650.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

3- İDARİ BİNA : 65.00 M2 oturma alanlı olup 2 katlı betonarme binadır. Toplam 130.00 m2 alanlıdır. Zemin katında hol, 2 oda, lavabo ve tuvalet vardır. 1. kat 65.00 m2 alanlı olup hol, 2 oda ve tuvaletten oluşmaktadır. Hol ve tuvalet döşemeleri seramik, oda döşemeleri laminant, duvarlar plastik boya, dış doğramalar alüminyum, iç kapılar ahşap olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre III sınıf B Grubu yapı sınıfına girip değeri 585.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

4- KANTAR BİNASI: Tek katlı 9.00 m2 oturma alanlı, yığma türü bina olup çatısızdır. Alüminyum doğramalı, dış duvarlar kısmen taş kaplamalı, iç duvarlar plastik boyalı, 16-20 yaş grubunda yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre II. Sınıf B Grubu yapılar sınıfındadır. Değeri 320.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

5- JENERATÖR BİNASI: Tek katlı 28.00 m2 oturma alanlı, yığma türü bina olup çatısızdır. Alüminyum doğramalı, dış duvar köşe bağlantıları taş kaplama, iç duvarlar plastik boyalı, II. Sınıf B Grubu yapılar sınıfına girip değeri: 320.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

6- Açık alanda 2 adet 600 tonluk, 1 adet 250 Tonluk, 4 adet 100 Tonluk Çelik Tank (Silo) mevcut olup siloların tabanı ve çevresi ortalama 1.50 mt yükseklikte, zeminde 531.00 m2 alanlı betonarme su basmanlı olup III. Sınıf A Grubu yapılar sınıfında olup değeri 490.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

7- Çevre Duvarı, bahçe giriş kapısı dahil 264.80 mt. Boyunda 2.00 mt. Yüksekliğindedir. 1. Sınıf A Grubu yapılar sınıfına girip değeri: 85.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

8- Açık alanlar yaklaşık 1.200,00 m2 olup beton kaplıdır. 1. Sınıf A Grubu yapılar sınıfına girip Değeri: 85.00 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

9- 40 Tonluk Kantar

İmar Durumu : Dilovası Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünün 10.10.2013 tarih ve 10.2983 sayılı yazılarında Dilovası Muallim köyü 143 ada 4 no.lu parselin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 27.02.2008 tarihinde onaylanmış olup onaylı plana göre Sanayi alanı Emsal=0.50, Kuzey cephesinden= 5.00m, Güney cephesinden=5.00m, Doğu Cephesinden=10.00m, Batı cephesinden=15.00m, Hmax=Serbest olduğu belirtilmiştir.

Katılımcılarda Aranacak Koşullar:

Dilovası Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün 18.06.2014 tarih ve 18.1853 Sayılı Cevap yazısında: Dilovası O.S.B.nin 4562 Sayılı O.S.B. Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde faaliyet göstermekte olduğu, Yönetmeliğin 4. maddesi (n) fıkrasında belirtildiği üzere " Katılımcının (O.S.B. lerde ; bir işletmenin kurulması için parsel tahsisi veya satış yapılanlar ile maliki bulunduğu parselde üretimde bulunan veya bulunmayı taahhüt eden ve 4562 sayılı Kanunun amacına uygun faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişinin) O.S.B.den arsa satın alan gerçek veya tüzel kişiler 4562 Sayılı O.S.B. Kanun ve Yönetmeliğinde belirtilen koşulları kabul etmiş sayılacağı,

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen "Madde 101: Kurulamayacak Tesisler" dışında kalan tesisler bölgede faaliyet göstermekte olup O.S.B.lerden arsa satın alan gerçek veya tüzel kişilerin kanun ve yönetmelik çerçevesinde kendilerine tahakkuk ettirilecek olan aidat ve katılım payı bedellerini ödemekle yükümlü oldukları belirtilmiştir.

4562 sayılı OSB Kanunu ile ilgili Uygulama Yönetmeliğinin 9. Bölüm 101. maddesinde Organize Sanayi Bölgesinde kurulamayacak tesisler belirtilmiştir. Bu hususlara uygun olarak satış yapılacaktır, ilgili yönetmeliğin "Kurulamayacak Tesisler" başlıklı:

"MADDE 101 - (I) OSB'lerde, aşağıdaki tesisler kurulamaz:

a) Karma ve ihtisas OSB' lerde;

1) Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri.

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 klingerleri üreten tesisler,

3) Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,