T.C. GEBZE 2. İCRA DAİRESİ

2015/1417 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAPU KAYDI VE ÖZELLİKLERİ:Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi Tahta Köprü Mevkii 370 Ada675 – 676 – 677 – 678 parselNo.lutaşınmazlar olup

ÇBS Oto Boyaları San. Ve Tic. A.Ş.’ne adına kayıtlı Gebze İlçesi, Çayırova Mah. Tahta Köprü Mevkiinde 370 Ada' da ( Fabrika Binaları Depo ve Müştemilatları Vasfıyla Kayıtlı) 675 Parsel No.lu, (Fabrika Binası Su Deposu ve Hammadde Deposu Vasfıylakayıtlı) 676Persil No.lu , (Fabrika Binası Vasfıyla Kayıtlı)677Parsel No.lu ve Mikrotaş Mikronize Tozlar San. A.ş. Adına ( Fabrika Binası ve Müştemilatı Vasfıyla) kayıtlı 678 Parsel nolu taşınmazların üzerinde muhtelif sayıda ve özelliklere sahip fabrika binası, tesis ve yapı bulunmakta, bu fabrikaların ve tesislerin içinde yine muhtelif özelliklerde ve sayılarda makine ve teçhizat bulunmakta, boya imalatı yapılan önemli fabrikalardan oluştuğu, bu tesis ve fabrikaların bulunduğu konum Gebze’nin en önemli sanayi ve ticaret bölgesinde, ana ulaşım yolları üzerinde bulunmaktadır.

Fabrika sahasının ön cephesinden D-100 karayolu ve Yan yol geçmekte arka cephesinden de asfalt kaplamalı Eski Bağdat yolu geçmekte, tüm alt yapısı tamamlanmış tüm çevresi tel çit ile çevrili olduğu ve çevre düzenlemesinin yapılmış ve tesisin çalışır durumda olduğu tespit edilmiştir. Tespit konusu 675 – 676 – 677 – 678 nolu parseller üzerindeki binalar yaklaşık 31-40 yaş grubuna girmektedir.

ÇBS Oto Boyaları San. ve Tic. A.Ş.’ ne ait Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, Tahta Köprü Dikilitaş mevkiinde, 30K 2a, 30K 2b, 30K-Ib, 30K 2c, 31K 3cpafta, 370 ada, 675, 676, 677 ve 678 nolu parsellerde tüm fabrika binaları, tesis ve makine ve teçhizatlarda yapılan incelemelerde ve Fen Bilirkişinin krokisine göre tespit konusu taşınmazların üzerinde muhtelif sayıda ve özelliklere sahip fabrika binası, tesis ve yapı bulunmakta, bu fabrikaların ve tesislerin içinde yine muhtelif özelliklerde ve sayılarda makine ve teçhizat bulunmakta, boya imalatı yapılan önemli fabrikalardan oluştuğu, bu tesislerin ve fabrikaların bulunduğu konum, Gebze’ nin en önemli sanayi ve ticaret bölgesinde, ana ulaşım yolları üzerinde bulunmaktadır. Fabrika sahasının ön cephesinden D-100 karayolu ve Yan yol geçmekte, arka cephesinden de asfalt kaplamalı Eski Bağdat yolu geçmekte, tüm alt yapısı tamamlanmış, tüm çevresi tel çit ile çevrili olduğu ve çevre düzenlemesinin yapılmış olduğu, bu yönleri ile ham arsa özelliğinde olmayıp, tesisin çalışır durumu dikkate alınmıştır.

Tespit konusu 675, 676, 677 ve 678 nolu parseller üzerinde aşağıdaki yapılar ve tesisler tespit edilmiştir. Bu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak kıymet takdiri yapılan taşınmazın yer aldığı binanın yapısal özellikleri dikkate alınarak, Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Maliyetlerinde yapı türüne göre değerlendirme yapılacaktır.

A) 675 NOLU PARSELÜZERİNDE BULUNAN BİNA ve MÜŞTEMİLATLAR :

1. Danışma Binası: Tek katlı, 23.43 m2 alanında, yer döşemesi mozaik, çatılı, alüminyum doğrama, tavanı fasarit, ( 23.43 m2 x 370,00 TL/m2 x 0.75………………..= 6.501,80 TL)

2. İdare Binası: Bodrum kat+Zemin kat+ 1. Normal kat olmak üzere üç katlı, betonarme, doğramaları alüminyum doğramalı olup, toplam alan: 1495.74 m² ‘dır.(1495.74 m² x 700,00 TL/m2 x 0.75………………= 785.263,50 TL)

3. Laboratuar Binası: Bodrum Kat+ Zemin Kat+1. Normal kat (toplam 3 katlı) betonarme, doğramaları alüminyum doğramalı olup, toplam alanı: 1783.05 m2 ‘dır.(1783.05 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75………………= 936,101,25 TL)

4. Sosyal Tesis Binası: Zemin kat+ 1. ve 2. Normal katlı (3 katlı) olup, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı: 1697,00 m2 ‘dır. (1697,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75 ……..……= 890.925,00 TL)rları beton elemanlardan yapılmış, toplam alanı: 5256.25 m2 ‘dır.5256.25 m2 x 700,00 TL/m2 x 0,75………………= 2.759.531,25 TL

6. İnşaat Boyaları Üretim Binası: Bodrum kat+zemin kat+1. ve 2. Normal katlı (toplam 4 katlı) olup, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı: 4665.52 m2 ‘dır. 4665.52 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75………………= 2.449.398,00 TL

7. Tiner –Vernik Üretim Binası: Zemin Kat+1. Normal katlı (toplam iki katlı) olup, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı: 686,00 m2 ‘dır. 686,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75………………..= 360.150,00 TL

8. Oto Boyaları Üretim Binası: a) Birinci Bölüm:İki katlı, 1387.50 m2 , b) İkinci Bölüm: Dört katlı, toplam alanı 1915.16 m2, c) Üçüncü Bölüm: İki katlı toplam alanı 814.32 m2 olup, betonarme ve çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, her üç bölümün toplam alanı: 4117,00 m2 ‘dır. 4117,00 m2 x 700,00 TL/m² x 0.75………………= 2.161.425,00 TL

9. Trafo Binası: Zemin kat+ 1. Normal katlı (toplam iki katlı) olup, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı: 308,00 m2 ‘dır. 308,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75……………….= 161.700,00 TL

10. Jeneratör Binası: Tek katlı olup, betonarme olarak inşa edilmiş,toplam alanı 68,00 m2 ‘dır.

68,00 m2 x 370,00 TL/m2 x 0.75………………..= 18.870,00 TL

11. Depo Sundurması: Tek katlı, 4 m yüksekliğinde, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, üç bölümden oluşmakta, toplam alan 626,00 m2 ‘dır. 626,00 m2 x700 ,00 TL/m2 x 0.75………………= 328.650,00 TL

12. Muhasebe Binası: İki Katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı 438.46 m2 ‘dır.438.46 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75………….....= 230.191.50 TL

13. Biyolojik ve Kimyasal Arıtma Tesisi: Tek katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı: 118,00 m2 ‘dır. 118,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………….= 61.950,00 TL

14. Misafir Odası: Tek katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı 23.56 m2 ‘dır.23.56 m2 x 590,00 TL/m2 x 0.75…………….= 10.425.30 TL

15. Reklam panosu ve Direği: 10 m yüksekliğinde, 80 cm çapında, 6 mx4m boyutlarında çift tarafı yazılı levha ile birlikte direği, maktu en…………= 10.000,00 TL

16. Su Kuyusu: Aktif halde, maktu en………= 13.000,00 TL

675 NOLU PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BİNA ve MÜŞTEMİLAT BİNALARIN TOPLAM DEĞERİ……………………………………………………………………...= 11.184.082,30 TL

675 NOLU PARSELİNİN ARSA DEĞERİ :26827,00 m2 x 1.500,00 TL/m2= 40.240.500,00 TL

TOPLAM DEĞERİ:......................................................................................= 51.424.582,30 TL

B) 676 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA ve MÜŞTEMİLATLAR :

1. Hammadde Deposu: Tek katlı, betonarme ve çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 7 m yüksekliğinde, toplam alanı 3389.10 m2 ‘dır. 3389.10 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………= 1.779.277,50 TL

2. Alkit Üretim Bölümü: Zemin kat + 1. ve 2. Normal Katlı (toplam üç katlı) olup, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alan 1404,00 m2 ‘dır.

1404,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………= 737.100,00 TL

3. Alkit Üretim Bölümü Sundurması: Tek katlı, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, ortalama 7m yüksekliğinde, toplam alanı 416,00 m2 ‘dır. 416,00 m2 x 700,00 TL x 0.75……………....= 218.400,00 TL

4. Yardımcı Ünite Binası: İki katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, toplam alanı 1058.20 m2 ‘dır. 1058.20 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………= 555.555,00 TL

5. Kazan Dairesi: Tek katlı, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 6 m yüksekliğinde, toplam alanı 343.20 m2 ‘dır. 343.20 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………..= 180.180,00 TL

6. Soğutma Binası:Tek katlı, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 6 m yüksekliğinde, toplam alanı 171,00 m2 ‘dır. 171,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………..= 119.700,00 TL

7. Havuz Alanı: 63.84 m2 ‘dır.

63.84 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75……………= 33.516,00 TL

8. Kademeli Yerdeki Betonarme Perde Betonları: Parselin yol tarafındaki perde betonu, betonarme olarak inşa edilmiş, 25 cm kalınlığında, 5 m yüksekliğinde, 120 m uzunluğunda, toplam alanı 600,00 m2 ‘dır. 600,00 m2 x 170,00 TL/m2 x 0.75……………= 76.500,00 TL

9. Atık Alan Deposu (Sundurma): Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 3.5 m yüksekliğinde, toplam alanı 207,20 m2‘dır. 207,20 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………...= 108.780,00 TL

10. Kimyasal Atık Biriktirme Alanı Sundurması: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 2.5 m yüksekliğinde, toplam alanı: 77.40 m2 ‘dır. 77.40 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………….= 40.635,00 TL

11. Kazan Yıkama Sundurması: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 5 m. yüksekliğinde, toplam alanı 45,12 m2 ‘dır. 45,12 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………….= 23.688,00 TL

12. Solvent Kimyasal Madde Tankları, Koruyucu Betonarme Perdeler: 18 adet solvent tankları mevcut, etrafları betonarme perdelerle muhafaza edilmiş, toplam alan 636.25 m2 ‘dır.636.25 m2 x 350,00 TL/m² x 0.75…………...= 167.015,60 TL

13. Su Deposu: 300 tonluk, 5 m derinliğinde, etrafı betonarme perde ile çevrili, deponun yanında 3 adet ayaklı solvent tankı mevcuttur. Toplam alan 69,00 m2 ‘dır. 69,00 m2 x 370,00 TL/m2 x 0.75…………….= 19.147,50 TL

14. Gömme Su Deposu: 1000 tonluk gömme su deposu, 6 m derinliğinde, etrafı betonarme perde ile çevrili, üzeri toprak örtülü, toplam alanı 400,00 m2 ‘dır. 400,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75……………= 210,000,00 TL

15. Artezyen Kuyusu: Maktu en……………= 15.000,00 TL

16. Açık Sundurma ve İçerisinde 3 adet Büro: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 5 m yüksekliğinde, toplam alanı 450.80 m2 ‘dır. 450.80 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75……………= 236.670,00 TL

676 Parselde bulunan BİNA ve MÜŞTEMİLATLARIN TOPLAM DEĞERİ = 4.521.164,60 TL

676’Parselin ARSA DEĞERİ:16694,00 m2 x 1.500,00 TL/m2………………= 25.041.000,00 TL

TOPLAM DEĞERİ:........................................................................................=29.562.164,60 TL

C)677 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA veMÜŞTEMİLATLAR :

1. Dış Cephe Boyaları Üretim Binası: Üç kısımdan oluşmakta, birinci kısmı tek katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, 4 m yüksekliğinde, 77.50 m2 alanında, ikinci kısmı iki katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, 317 m2 alanında, üçüncü kısmı sundurma olup, çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, 245.40 m2 alanında,toplam alan: 640,00 m2 ‘dır.

640,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75……………= 336.000,00 TL

2. Yıkama Suyu Dinlendirme Havuzu: 1 m derinliğinde, etrafı betonarme perde olarak çevrilmiş, toplam alanı 27.04 m2 ‘dır. 27.04 m2 x 170,00 TL/m2 x 0.75……………..= 3.447,60 TL

3. Trafo Binası: Tek katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, 5 m yüksekliğinde toplam 130,00 m2 ‘dır. 130,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………= 68.250,00 TL

677 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BİNA ve MÜŞTEMİLATIN TOPLAMI = 407.697,60 TL

677 PARSELİN ARSA DEĞERİ: 5123,00 m2 x 1.500,00 TL/m2……………….= 7.684.500,00 TL

TOPLAM DEĞERİ:.............................................................................................= 8.092.197,60 TL

D) 678 NOLU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA veMÜŞTEMİLATLAR :

1. Fiktif Depo (Gümrükleme Deposu): Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, ortalama 6 m yüksekliğinde, toplam alanı: 477.28 m2 ‘dır. 477.28 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75………….= 250.572,00 TL

2. Mikrotaş Üretim Binası: Dört kısımdan oluşmakta, 1. kısım; 5 katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, alanı 956.25 m2, 2. kısım; üç katlı betonarme olarak inşa edilmiş, alanı 401.25 m2, 3. kısmı; iki katlı, betonarme olarak inşa edilmiş, alanı 155 m2, 4. kısmı; tek katlı, ofis olarak kullanılmakta, betonarme olarak inşa edilmiş, alanı 21.77 m2, toplam alan 1534.27 m2 ‘dır. 1534.27 m2 x700 ,00 TL/m2x 0.75…………= 805,491,75 TL

3.)Mikrotaş Üretim Binası Sundurması: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş, ortalama 4.5 m yüksekliğinde, toplam alanı 80,00 m2 ‘dır. 80,00 m2 x 700,00 TL/m2 x 0.75…………..= 42.000,00 TL

İMAR DURUMLARI: Gebze Belediye Başkanlığı’nın 14.07.2015 tarih, 275415 sayılı imar yazısında, 675-676-677- ve 678 nolu parsellerin, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.05.2013 tarih, 265 nolu kararı ile onanan Gebze D-100 Karayolu ve Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanında kaldığı,

- 678 nolu parselin, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.05.2013 tarih, 265 nolu kararı ile onanan Gebze D-100 Karayolu ve Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanında kalmakta iken bahse konu imar planı Kocaeli 2. İdare mahkemesi 26/03/2015 tarihli kararı ile iptal edildiğini belirtmiştir.

678 PARSELÜZERİNDE BULUNAN BİNA ve MÜŞTEMİLATIN DEĞERİ = 1.098.063,75 TL

678 PARSEL DEĞERİ: 5684,00 m2 x 1.500,00 TL/m²…………………………= 8.526.000,00 TL

TOPLAM DEĞERİ:............................................................................................= 9.624.063,75 TL

675 Parselde ARSA ve BİNALARIN Toplamı:..............................= 51.424.582,30 TL

676 Parsel ARSA ve BİNALARIN Toplamı:..................................= 29.562.164,60 TL

677 Parsel ARSA ve BİNALARIN Toplamı:..................................= 8.092.197,60 TL

678 Parsel ARSA ve BİNALARIN Toplamı:..................................= 9.624.063,75 TL

PARSELLER VE ÜZERİNDEKİ YAPI-TESİS TOPLAMI…..= 98.703.008,25 TL’ dır.

4. PARSELLER ÜZERİNDE BULUNAN YAPI-TESİS VE MAKİNE-TEÇHİZAT TOPLAMI

675 PARSEL:

Yapı- Tesis ve Parselin Toplam Değeri:...............................................= 51.424.582,30 TL

Makine-Teçhizat ve Demirbaşların Toplam Değeri:............................= 28.372.345,00 TL

TOPLAM:..............................................................................................= 79.796.927,30 TL

676 PARSEL:

Yapı- Tesis ve Parselin Toplam Değeri:...............................................= 29.562.164,60 TL

Makine-Teçhizat ve Demirbaşların Toplam Değeri:............................= 9.114.210,00 TL

TOPLAM:..............................................................................................= 38.676.374,60 TL

677 PARSEL:

Yapı- Tesis ve Parselin Toplam Değeri:...............................................= 8.092.197,60 TL

Makine-Teçhizat ve Demirbaşların Toplam Değeri:............................= 1.100.000,00 TL

TOPLAM:..............................................................................................= 9.192.197,60 TL

678 PARSEL:

Yapı- Tesis ve Parselin Toplam Değeri:...............................................= 9.624.063,75 TL

Makine-Teçhizat ve Demirbaşların Toplam Değeri:............................= 733.300,00 TL

TOPLAM ..............................................................................................= 10.357.363,75 TL

DÖRT PARSELİN TOPLAMI:.............................................................= 138.022.863,25 TL

TÜM PARSELLER İÇİNDE BULUNAN VE ORTAK

KULLANIM TESİSLERİ, ÇEVRE DÜZENLEMESİ, SAHA

BETONLARI, TEL ÇİTLER v.s............ .....= 10.500,00 TL

GENEL TOPLAM:.............................................................= 138.033.363,25 TL

Kıymeti : 138.033.363,25 TL

KDV Oranı : TAŞINMAZLARIN SATIŞI KDV DEN İSTİSNADIR.

1. Satış Günü : 21/12/2016 günü 10:30 - 10:40 arası

2. Satış Günü : 16/01/2017 günü 10:30 - 10:40 arası

Satış Yeri : MEVLANA MAHALLESİSOMA MADEN ŞEHİTLERİ CADDESİ NO: 8 YENİ ADLİYE BİNASI 1. KAT MÜZAYEDE SALONU GEBZE/KOCAELİ

-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanınyirmi 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 beşincigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir.Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %50 sini,rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamınıve 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 ileteslim masraflarıalıcıya aittir. Tellâllık 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 iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2015/1417 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.31/10/2016