

T.C.  
ÇERKEZKÖY  
CRA DA RES  
2013/632 TLMT.

**TA İNMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI**

Satılmasına karar verilen ta ınmazın cinsi, niteli i, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

**Özellikleri:** Tekirda ılı Çerkezköy İlçesi Gaziosmanpa a Mah. 31 cilt, 3052 sayfa, 937 ada 13 parsel, 39.198,00 m2 arsa cinsinde ta ınmaz. Ta ınmaz üzerinde halihazırda alüminyum geri dönü üm fabrikası bulunmaktadır.

**Arsa ve Binaların Özellikleri :** Ta ınmaz Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bölgenin önemli ulaşım aksı konumundaki Fatih Bulvarına yaklaşık 160 m. cepheli, merkezi konumdadır. Ulaşım toplu taşıma ve özel araç ile mümkündür. Çevresindeki parsellerde fabrika binaları yer almaktadır. OSB’de tüm teknik altyapı tamamlanmış ve doluluk oranı yüksektir. OSB çevresinde bulunan yerleşim alanları nedeniyle iş bulma noktasında sıkıntı çekilmemektedir. Ta ınmazın kain olduğu parsel, dikdörtgene benzer geometrik şekilli olup 39.198,00 m2 yüzölçümüne sahiptir. Genel olarak düz, kısmen hafif eğimli bir topografik arazi yapısına sahip parsel üzerinde fabrika binası, idare binası, bakım binası, sı ınak, giri ve güvenlik binası, su deposu, fabrika binası ile irtibatlı kapalı sundurma, trafo, araç kantarı ve depo bulunmaktadır.

Ta ınmaz üzerindeki fabrika binası 5.745,00 m2 yüzölçümlüdür. Söz konusu fabrika binası bitişik nizam yapı düzeninde çelik konstrüksiyon ve betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Fabrika 2 kısımdan oluşmakta olup, birinci kısmın tavan yüksekliği 12,00 m., kullanım alanı ise yaklaşık 2.855,00 m2, ikinci kısmın tavan yüksekliği 18,00 m., kullanım alanı ise 2.890,00 m2’dir. Fabrika binasının zemin döşeme kısımları özel kap olarak yapılmıştır. Fabrika binasının çatısında ve cephelerinde sandviç panel kullanılmış olup, cephede kullanılan sandviç paneller 2,70 m. yükseklikteki betonarme perde duvarlar üzerine oturtularak yapılmıştır. Ayrıca Fabrika binasının inaatında kullanılan kolonlar ve kirişler a ır çelikten yapılmıştır. Fabrika içerisinde yukarı doğru açılabilen 5 m. genişliğinde 5 adet otomatik endüstriyel kapı bulunmaktadır. Fabrika içerisinde 3 adet PVC ile çevrilmiş kontrol ünitesi bulunmaktadır. Fabrikanın ön cephesinde çatısı ve cephesi trapez sacdan yapılmış olan zemin döşemesi özel kapta yapılmış 1.085,00 m2, arka cephesinde ise çatısı ve cephesi sandviç panelden yapılmış olan zemin döşemesi özel kapta yapılmış 450,00 m2 yüzölçümlü olan toplam 2 adet sundurma bulunmaktadır.

Ta ınmaz üzerindeki idari bina 1.870,00 m2 yüzölçümlüdür. Söz konusu idari bina; bakım ünitesi, sosyal tesis-yönetim binası ve sı ınaktan müteekkil olup, çelik konstrüksiyon ve betonarme yapı tarzında yapılmıştır. İdari bina kısmı; bodrum + zemin + 1. Normal kat şeklinde inşa edilmiş olup, bodrum kat kısmında 100 kişilik yemekhane, mescit, lavabo-wc-banyo, tesisat odası ve depo bulunmaktadır. Bodrum katın zemini ve duvarların bir kısmı seramik kaplıdır. Bodrum katta kullanılan betonarme perde dört bir tarafta kullanılmış olup, kalınlığı 0,60 mt., yüksekliği 3,45 mt.’dir. Giriş kapısı fotoselli otomatik kapıdır. Giriş katta toplantı odası, revir odası, fotokopi odası, çalınma odaları ve wc’ler bulunmaktadır. 1. Katta kapalı odalar şeklinde dizayn edilmiş 2 oda, açık ofis şeklinde dizayn edilmiş çalınma odaları, toplantı salonu, wc’ler ve çay ocağı bulunmaktadır. İdari binanın giriş katı ve 1. Katında zemin döşemeleri özel kapta yapılmıştır. Girişten 1. kata çıkan merdivenler çelik konstrüksiyondan yapıлып, basamaklar granitle kaplanmıştır. Giriş duvarları mekanik dübelli ta kaplamadan yapılmış olup, bütün katlardaki bölme duvarlar alçıpanndan yapıлып üzeri boyanmıştır. WC’lerde yerler ve duvarlar seramik kaplama ile yapılmıştır. İdari binanın dış cephesinde ve çatısında sandviç panel kullanılmış olup, binada kapaklı cephe cam sistemleri kullanılmıştır. Bakım atölyesinin içinde PVC’den yapılmış bir bölüm bulunmaktadır. İdari binanın ısıtma sistemi klima ve doğalgazlı kalorifer sistemidir. Binada havalandırma sistemi vardır. Dış cephesinde yangın merdiveni bulunmaktadır.

Giriş Ve Güvenlik Binası, yaklaşık 25,00 m2 alanlı olup, güvenlik görevlilerinin kullandığı, dışı cam cepheden yapılmış olan fabrikanın giriş kısmıdır. Yapının her iki tarafında giriş ve çıkışları kontrol amaçlı raylı demir bariyer vardır.

Fabrikaya Ait Trafo Binası, fabrika binasının hemen önünde sağ tarafta, idari binanın karşısında yer

almaktadır. Bina yaklaşık 145,00 m<sup>2</sup>'dir. Binanın dış duvar üzeri sıva kaplı olup boyanmıştır.

Taınmaz üzerindeki Su deposu yeraltında inşa edilmiş olup, 185,00 m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. Zemin duvarları ve tavanı betonarme perdedir. Taınmazın çevre düzenlemesi 3 cephesi betonarme perde duvar üzeri 1,10 mt yüksekliğinde çit ve üzerinde de sarmal eklemlerde dikenli tel ile çevrilidir. Söz konusu duvarın uzunluğu yaklaşık 570,00 mt.'dir. Fabrika giri kısmında, idari bina giri inde ve fabrikanın tüm

Sayfa : 1

etrafı boyunca kenarları bordür olan asfalt yol bulunmaktadır. Asfalt ile kaplı alan yaklaşık olarak 6.500,00 m<sup>2</sup>'dir. Fabrikanın giri inde sol tarafta 40 tonluk a ır vasıta kantarı bulunmakta olup, in a alanı 54,00 m<sup>2</sup>'dir.

**Fabrika çerisindeki Makine ve Teçhizatın (Tesisin) Özellikleri :** Satınalma konutalmaz üzerindeki Tesis, alüminyum hurdalarını geri dönütürerek ikincil alüminyum ala ımları elde etmek üzere kurulmuştur. Fabrikaya gelen alüminyum hurdaları önce dilimleme ve ayrı tırma i lemlerine tabi tutulmaktadır. İkinci amada alüminyum hurdalarının üzerinde bulunan boya, vernik, yağ, plastik gibi organik maddeler özel tesislerde ( RODEKS Ünitesi) önce buharla tırılarak hurdadan ayrılmakta, daha sonra yakılarak elde edilen ısıdan elektrik enerjisi elde edilmektedir. Organik malzemelerden arıtılmış alüminyum hurdaları sıcak haldeyken ergitme fırınlarına aktarılarak, yüksek verimle sıvı hale getirilmektedir. Sıvı haldeki alüminyuma gerekli ala ım elementleri ilave edilerek mü terinin istedi i ala ımlar elde edilmektedir. Stenen ala ım elde edildikten sonra sıvı metal uygun kalıplara dökülerek, T- ingot (sow), küçük ingot (külçe) veya deoksidan külçe elde edilmektedir. Mü terinin talebi halinde hazırlanan sıvı metal özel potalarla (termos pota) mü teri tesisine sıvı olarak teslim edilebilmektedir.

Tesis içindeki laboratuarda gerek ham madde gerekse ürünün analizini yapabilecek Spektrometre ve yardımcı cihazlar mevcuttur.

Elektrik enerjisi üretim tesisinde, doğalgaz yakılarak da elektrik enerjisi üretilebilmektedir. Doğalgaz veya atık gazın yakıldığı çevirim santralinin kurulu gücü 4.2 MW'tır. Fabrikanın kapalı alanında yer alan aydınlatma tesisatı, tevzi panoları ve trafo binaları i güvenli i ve i çişsalı i mevzuatına uygun eklemlerde tasarlanmıştır.

Makinelerin ço unda üretici firma, imalat tarihi, seri numarası gibi bilgileri içeren metalik etiketlere rastlanmamıştır. Ancak ula ılan belgelerden, makine ve teçhizatın genellikle 2008 ve 2009 yıllarında, kısmen 2010 yılında imal edildi i tespit edilmiştir. Tesis, kurulu amacına uygun ve birbirini tamamlayan modern makine ve teçhizata sahiptir. Her bölüme yerleştirilen etkin toz toplama üniteleri sayesinde, bina içinde ve bina dış ında ciddi bir çevre temizli i sağ lanmaktadır.

Alüminyum hurdalarının geri dönütürülerek ikincil alüminyum külçe (ingot) ve elektrik enerjisinin üretildi i tesiste; Hurda dilimleme ve ayrı tırma bölümü, Organik maddeleri gaz haline dönütürme (buharla tırma) bölümü, Hurda ergitme bölümü, Külçe (ingot) döküm bölümü, Baca gazlarını filtreleme bölümü, Sıcak gaz kontrol sistemi, Enerji üretim santrali, Laboratuvar bölümü, Yardımcı ekipmanlar ve Çe itli aksesuarlar eklemlerde ana bölümler mevcuttur.

Tesis halihazırda gayri faal durumdadır Hurda dilimleme ve ayrı tırma bölümüne ilişkin ekipmanlar fabrika çerisinde monte edilmemiş halde bulunmaktadır.

Böyle bir tesisin yeniden kurulması halinde, ÇET raporu, yatırım te vik belgesi, in aat ve i letme ruhsatları ve benzeri yasal izinler için en az 6 aylık bir süre gerekmektedir. Sipari üzerine özel olarak imal edilen makine ve teçhizatın imalat süreleri yaklaşık 8 ay gerektirebilir. Montaj ve deneme üretimler için 4 ay gibi bir süre gerekece inden, toplam 18 ay gibi bir süreye ihtiyaç duyulacaktır. Mevcut tesis, 1-2 ay sürebilecek bakım faaliyetlerinden sonra, üretime tam kapasite ile ba layabilecektir. Bu durum tesise ayrıca artı bir itibarı de er sa lamaktadır. Mevcut tesisin yaklaşık 44.000,00 Ton/Yıl alüminyum külçe üretebilece i hesaplanmıştır.

#### **Tesisteki bölümlerde yer alan başlıca makine ve teçhizat**

1- Hurda Dilimleme ve Ayrı tırma Bölümü: Dilimleme makinesi (UNTHA Marka) (2 Adet), Manyetik ayrı tırıcı (2 Adet), Depolama siloları, Besleyici ve taşıyıcı bantlı konveyörler, Eleyici sarsak, Toz toplama sistemi, Balya açma makinesi, Balyalama presi.

2- Organik Maddeleri Gaz Haline Dönü türme Bölümü:Rodecs marka buharla tırma cihazı, Hurda konteyneri (3 Adet), Temizlenmi hurda aktarma silosu, Elektronik kumanda odası, Toz toplama sistemi

3- Hurda Ergitme Bölümü : Do algaz ısıtılmalı ergitme fırını (2 Adet), Do algaz ısıtılmalı ergitme fırını (Yapımı tamamlanmamı ), Sıvı metal aktarma yollukları (Launders), Flux besleme cihazı, Cüruf çekme aparatları, Cüruf kovaları, Toz toplama sistemi

4- Külçe ( ngot) Döküm Tesisi :Jumbo ingot (SOW) kalıpları (15 adet), Küçük ingotlar için sürekli döküm hattı ve so utma sistemi (3 Adet), Sıvı metal sevkiyat potaları (termos pota) (4 Adet)

5- Baca Gazlarını Filtreleme Tesisi Bölümü: Siklon sistemi ve Seramik filtre sistemi

6- Sıcak Gaz Kontrol Sistemi

7- Enerji Üretim Santrali : Türbin, Jeneratör, Chiller, Kondenser, Kazan ve aksesuarları

Sayfa :2

8- Laboratuar Bölümü : Spektromex marka Spektrometre, Servocut marka numune kesmecihazı, Kennett tezgâh üstü freze cihazı

9- Yardımcı Ekipmanlar :Trafo-160 KVA 400/400 Kuru Tip Trafo (3 Adet), Hurda yükleme ve cüruf temizleme aracı (Tomorrow Technology marka), Kompresör(Atlas-copco marka), Lastik tekerlekli hurda yükleyici (Hyundai marka), A ır vasıta kantarı (40 ton), Vinç (2 Adet), Seyyar yükleme rampası (2 Adet), Hurdalarda radyasyon kontrol sistemi

10- Çe itli Aksesuarlar

**Adresi:** Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi Fatih Bulvarı No.19 Çerkezköy / TEK RDA

**mar Durumu :** Çerkezköy Organize Sanayi Bölge Müdürlü ü'nün 16.05.2013 tarih ve mar Ç/ 2126-2013 sayılı yazısına göre;30 K II A- B- C- D pafta 937 ada 13 parsel Bölgemiz sınırları içinde kalmakla beraber Emsal TAKS (taban alanı katsayısı: 0.55) KAKS (kat alanı katsayısı) = 0.70 ve yükseklik (h ) = serbesttir. Parsel üzerinde Bölgeye hizmet veren, Bölgenin mülkiyetinde olan bir adet DM-4.1 Elektrik Da ıtım Merkezi bulunmaktadır.

**Kıymeti:** Tesisin De eri (Makine/teçhizat de eri ve ilave itibari de er): 148.822.000,00 TL, Arsa ve Binaların De eri : 17.186.514,00 TL olmak üzere **Toplam: 166.008.514,00 TL' dir**

**KDV Oranı:** %18

**1. Satı Günü :** 29/08/2013 günü 11:30 - 11:40 arası

**2. Satı Günü :** 27/09/2013 günü 11:30 - 11:40 arası

**Satı Yeri :** Çerkezköy cra Müdürlü ü-Çerkezköy/TEK RDA

Satı a konu Ta ınmaz, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi (Karma) sınırları içinde yer almakta olup, 4562 sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeli i hükümlerine tabidir. Satı a i tirak edeceklerin OSB Kanunu hükümleri gere i, mal ve hizmet üretimine yönelik sanayi tesisi kurma amacını ta ınması, kuraca ı ve/veya i letece i tesisin OSB Uygulama Yönetmeli i 101. ve 102. maddesine aykırı olamayaca ı, yasa gere i katılımcı sıfatını kazandıktan sonra, OSB Kanunu ve Yönetmelikleri'nin öngördü ü tüm artları ve Yönetim Kurulu kararlarını kabul etmi sayılaca ı hususlarının bildirilmesi gerekmektedir. Satı a katılmayı dü ünen alıcılar, satı tarihinden önce Organize sanayi Bölgesi Müdürlü ü'ne müracaatla yatırımlarının uygun olup olmadı ını ö renmeleri mümkündür. Organize sanayi Bölgesi içinde halihazırda tekstil boyahanesi ve metal (demir ve demir dı ı) döküm tesislerinin kurulmasına ve i letilmesine izin verilmemektedir. Yine aynı Yasa ve Bakanlık kararı uyarınca, sanayi parsellerinin birden fazla ki iye( hisseli olarak) satı ı uygun de ildir.

## **OSB UYGULAMA YÖNETMEL**

Kurulamayacak tesisler

**MADDE 101-** (De i ik:RG-8/8/2012-28378)

1) OSB'lerde, a a ıdaki tesisler kurulamaz:

a) Karma ve ihtisas OSB'lerde;

1) Ham petrol rafinerileri,

2) Kömür veya bitümlü i tin sıvıla tırıldı ı ve gazla tırıldı ı tesisler,

- 3) Sıvıla tırılmı petrol gazı dolun ve depolama tesisleri,
- 4) Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klinger üreten tesisler,
- 5) Nükleer güç santralleri ile di er nükleer reaktörler
- 6) Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve i lenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri radyoaktif atık tesisleri,
- 7) Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginle tirilmesi ile ilgili tesisler,
- 8) Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,
- 9) Çevre ve ehircilik Bakanlı nın olumlu görü ü do rultusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen; kullanılmı ya n yeniden rafine edilmesi ve/veya ba ka bir ürüne çevrilerek tekrar kullanımı, metal, plastik, ah ap, naylon, lastik, kauçuk, ka ıt, karton, cam, iplik ve benzeri atık ve hurdaları ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere, her türlü atı n; geri kazanımı, ayrı tırılması, yakılması, gazla tırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ili kin tesisler.

b) Karma OSB'lerde;

- 1) Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildi i, depolandı ı ve dolununun yapıldı ı tesisler,
- 2) Petrokimya kompleksleri,

Sayfa : 3

- 3) Üretiminde kapalı proses, gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tu la ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,
  - 4) Klor-alkali tesisleri, sülfirik asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,
  - 5) Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,
  - 6) Asbest, asbest içeren ürünlerin i lenmesi veya dönü türülmesi yapılan tesisler,
  - 7) Ham deri i leme, padok ve sadece hayvan kesimi yapılan tesisler,
  - 8) Talk, barit, kalsit, antımuhan ve benzeri kırma ve ö ütme tesisleri.
- (2) OSB; karma OSB'lerde, yukarıda sayılan tesisler ile OSB'nin kurulu protokolü çerçevesinde kurulması, planlanan sektörlerini veya mevcut sektör yapısını, tesisin faaliyetinden kaynaklanan çevresel etkilerini, altyapı ve atıksu arıtma tesislerine etkilerini, herhangi bir olumsuzluk anındatetikleyici etkisini, insanların çalı ma ve ya am ko ullarına etkisini dikkate alarak kurulmasında sakınca gördü ü di er tesislerin kurulmasınaili kin olarak, üniversite ve konu ile ilgili kurumlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir.

Temel artlar

**MADDE 102-** (1) OSB'de arsa tahsisi için, kurulacak tesislerde a a ıdaki artlar aranır:

- a) Yer seçimi a amasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması,
- b) Kurulu protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması,
- c) Kullanılacak elektrik, su ve di er altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sa layabilece inden fazla olmaması,
- ç) OSB'lerde kurulamayacak tesis tanımlamasının içinde olmaması.

**Satı artları :**

1- hale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar [esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr) adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen de erin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmek artı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadı ı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki be incigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen de erin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmesi artıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satı talebi dü ecektir.

2- Artırmaya i tirak edeceklerin, tahmin edilen de erin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere

süre verilebilir. Damga vergisi, KDV,1/2 tapu harcı iletelim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, ta ınmazın aynından do an vergiler satı bedelinden ödenir.

3- potek sahibi alacaklılarla di er ilgilerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayana ı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça payla madan hariç bırakılacaktır.

4- Satı bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse cra ve flas Kanununun 133 üncü maddesi gere ince ihale feshedilir. haleye 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 di er zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. hale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- arname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildi i takdirde isteyen alıcıya bir örne i gönderilebilir.

6- Satı a i tirak edenlerin arnameyi görmü ve münderecatını kabul etmi sayılacakları, ba kaca bilgi almak isteyenlerin 2013/632 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.23/07/2013

cra Müdürü-92840

( K m.126)

(\*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

Sayfa : 4