

T.C.
BOR
CRA DA RES
2025/40 TLMT.

TA INMAZIN ELEKTRON K SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta ınmazın cinsi, niteli i, bulundu u yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

TA INMAZIN Özellikleri : N DE L BOR LÇES BA DÜZ MAH 1541 ADA 11 PARSELDE KAYITLI 3.600,01 M2 YÜZÖLÇÜMLÜ K KATLI YARI PREFABR K FABR KA B NASI VE ARSASI C NS TA INMAZ SATI A ÇIKARILMI TIR. TA INMAZIN TAPU KAYDINDA ; 4562 SAYILI ORGAN ZE SANAY BÖLGELER KANUNUNUN 4. MADDES UYARINCA ORGAN ZE SANAY BÖLGES OLARAK KULLANILMASI, AMACI DO RULTUSUNDA KULLANILMAMASI DURUMUNDA GER ALINACA INA DA R 31/12/2015 GÜN VE 8410 YEVM YE SAYILI K ADET ERH BAK KALMAK KAYDI LE SATILACAKTIR. HALE KATILIMCILARININ OSB BÖLGE MÜDÜRLÜ ÜNDEN UYGUNLUK GÖRÜ Ü ALINMASI ZORUNLUDUR.TA INMAZ KIYMET TAKD R NE T RAZ DAVASINDA ALINAN B L RK RAPORUNA GÖRE; **mar Durumu:** Dava konusu ana ta ınmazın Bor Organize Sanayi Müdürlü ü sorumluluk alanında kaldı ı ve resen yapılan ara tırmalar do rultusunda Ni de li, Bor lçesi, Ba düz Mahallesi, 1541 Ada, 11 No.lu Parselin 1/100 ölçekli uygulama imar planında Emsal:1,00 Yençok:Serbest, Ön yoldan 8 metre, arka cepheden ve kom u parsellerden 7 metre çekme mesafeli yapıla ma ko ulu ile sanayi alanı içerisinde yer aldı ı anla ılımlı tır.* **Zemin (Arsa) Özellikleri ve De eri:** Ni de li, Bor lçesi, Ba düz Mahallesi, 1541 Ada, 11 No.lu Parselde kayıtlı ta ınmazın 3.600,01m2 yüzölçümlü oldu u, tapuda “ ki Katlı Yarı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” vafında tescilli oldu u, bahçe duvarının ve bahçe kapısının oldu u, zemin dö emelerinin saha betonlu oldu u, yola cephesinin oldu u, ta ınmaz sanayi alanı içerisinde olup, cami, gibi sosyal alanlara yakın mesafede bulundu u, elektrik, su, yol, sa lık, e itim, temizlik ve çöp toplama gibi kentsel kamu hizmetlerinden yararlanabilecek konumda bulundu u, etrafında muhtelif katlarda yapıla maların a ırıklık olarak sanayi yapılarının yer aldı ı, parselin dörtgene yakın bir forma ve az e imli bir arazi yapısına sahip oldu u, Ni de-Konya Yoluna 1,70km ve Bor lçe Merkezi olarak kabul edilen Bor Belediyesi Eski Hizmet Binasına 12,60km mesafede kaldı ı, ula ımın kısmen toplu ta ıma araçlarıyla ve kısmen özel araçlarla sa landı ı mahallinde yapılan ke if ve ara tırmaların neticesinde anla ılımlı tır. * **Birinci Yapının (Fabrika Binası Vasıflı) Özellikleri ve De eri:** Kadastro Bilirki isinin tarafıma göstermi oldu u yapının tek katlı 2.004,28m² alanlı oldu u, yapının prefabrike betonarme karkas sistemi in a edilmi oldu u, çatı örtülü oldu u, saha betonlu oldu u, alüminyum-demir do ramalı imalatların yer aldı ı mahallinde yapılan ke ifte anla ılımlı tır. 2. Sınıf C Grubuna giren bu yapının ortalama 0-3 ya aralı nda oldu u ve %4 yıpranma oranına sahip oldu u tespit edilmi tir. * **kinici Yapının (dari Bina Vasıflı) Özellikleri ve De eri:** Kadastro Bilirki isinin tarafıma göstermi oldu u idari binanın fabrika binası içerisinde yer aldı ı, toplamda 188,00m² alanlı oldu u, 2 katlı oldu u, zemin dö emelerinin kaplamalı oldu u, pvc do ramalı imalatların yer aldı ı, alçılı ve boyalı oldu u, mutfak dolabının bulundu u, ah ap-pvc-alüminyum-demir do ramalı imalatların yer aldı ı mahallinde yapılan ke ifte anla ılımlı tır. 3. Sınıf A Grubuna giren bu 0-3 ya aralı nda oldu u ve %4 yıpranma oranına sahip oldu u tespit edilmi tir. * **Çevre Duvarı Özellikleri ve De eri:** Parsel etrafının beton duvar-tel çit ile çevrili oldu u, duvarın yakla ık 249 metre uzunlu unda ve ortalama 2,00 metre yüksekli inde oldu u mahallinde yapılan ke ifte anla ılımlı tır. 1. Sınıf A Grubuna giren bu yapının 0-3 ya aralı nda oldu u ve %4 yıpranma oranına sahip oldu u tespit edilmi tir. * **Zemin Kaplama Özellikleri ve De eri:** Parsel üzerinin yapılar haricinde yakla ık 1.300,00m²'lik saha betonlu oldu u mahallinde yapılan ke ifte anla ılımlı tır. Konu saha çalı ması i inin serbest yapılan piyasa ara tırmaları do rultusunda ke if tarihi itibarıyla 400,00-TL/m² bedel ile yapıyor oldu u tespit edilmi tir. Konu saha i lerinin 0-3 ya aralı nda oldu u ve %4 yıpranma oranına ile %10 imalat eksikli ine sahip oldu u tespit edildi i" belirtilmi tir. Zemin De eri = 3.600,01m² x 1.250,00-TL/m² = **4.500.012,50-TL**, Birinci Yapı De eri = 2.004,28m² x



12.400,00TL/m² x 0,96 = **23.858.949,10-TL**, ikinci Yapı De eri = 188m² x 17.100,00-TL/m² x 0,96 = **3.086.208,00-TL** Çevre Duvarı De eri = (249,00m x 2,00m) x 2.100,00-TL/m² x 0,96 = **1.003.968,00-TL**, Zemin Kaplama De eri = (1.300,00m²x 400,00-TL/m² x 0,96 x 0,90 = **449.280,00-TL** olmak üzere ta nınmaz toplam de eri 32.898.417,60-TL üzerinden satışa çıkarılmı tır.**Ni de Bor Karma Ve Deri htisas Organize Sanayi Bölgesi'nden gelen yazı cevabına göre katılımcı ko ulları;** " İgili yazınızda ihaleye i tirak edecek ilgililerin sahip olması gereken nitelik, kriterlerin ve özel artların bilgisi istenilmi olup müdürlü ümüzün tabi oldu u Organize Sanayiler Bölgeleri Kanunu, Organize Sanayiler Bölgeleri Yönetmeli i ve yine Bor Karma Ve Deri htisas Organize Sanayi Bölgesi Müte ebbis Heyet Kurulu Kurulamayacak Tesisler Prensipları Kararları (Ek-1) artları saklı olmak artı ile artlara aykırı olarak i letme kurmak isteyen ihale alıcılarına Müdürlü ümüzce uygunluk görü ü verilemeyece ini imdiden bildiririz."Ni de Bor Karma Ve Deri htisas Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde tahsise uygun sanayi parsellerinin yatırımcılara tahsis edilmesinde Müte ebbis Heyet Te ekkülü tarafından kurulamayacak tesisler ve bunlara ili kin sektörler a a ıda belirtilmi olup,

* Ham petrol rafinerileri,

« Kömür veya bitümlü istin sıvıla tırıldı ı ve gazla tırıldı ı tesisler ile asfalt plant tesisleri,

. Sıvıla tırılmı petrol gazı dolun ve depolama tesisleri,

» Çimento fabrikaları, beton santralleri (kendi tesisleri için kullananlar hariç), çimento klingerü üreten tesisler,

. Nükleer güç santralleri ile di er nükleer reaktörler,

. Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve i lenerek ara/nihisi ürüne dönü türülmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve benzeri Tadyoaklı atık tesisleri,

. Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginle tirilmesi ile ilgili tesisler,

* Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

« Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildi i, depolandı ı ve dolununun yapıldı ı tesisler,

. Petrokimya kompleksleri,

. 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,

. Klor-alkali yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları, sleri, süllürük asit, fosforik asit, hidroklorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot sanayi ve bu sanayi ile entegre gübre fabrikaları,

. Asbesi, asbest içeren ürünlerin i lenmesi veya dönü lürülmesi yapılan tesisler,

. Padok ve sadece hayvan kesimi yapılan tesisler,

. Hammadde alanları kapalı ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; talk, barit, kalsit, antimtan ve benzeri madenlerin kırma ve ö ütme tesisleri, .

Kalı atık ayrırma tesisleri ve her türlü atı n nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ili kin tesisler ile toksit, tbbi ve tehlikeli atıkların yakılmak ve kimyasal yolla arıtılmak suretiyle bertaraf edilmesine yönelik tesisler,

Sanayi tesisleri ile hizmet destek alanlarında katılımcının kendi ihtiyacı için kurulanlar hariç olmak üzere, güne ve rüzgâr enerjisine dayalı elektrik enerjisi üreten tesisler,

.Bölgemizde her parsele do alpaz ula tırılabilir oldu undan, kömürü yakıt olarak kullanan tesisler

Sanayi parseli içerisinde sadece depolama faaliyeti gösterecek tesisler

Kırma Eleme ve Konkasör Tesisleri

Ah ap palet imalatı ve tomruk i leme tesisleri,

Süt ürünleri i leme tesisleri

Her türlü meyve suyuna ait meyve suyu konsantre üretim tesisleri (Dolun tesisleri hariç)

Domates salçası imalat tesisleri

Tler türlü izabe her türlü atık ya geri dönü ünü kazanım , her türlü plastik, po et, pvc ka ıt, karton ve benzeri geri dönü üm/kazanım tesi leri (30.01.2025 tarihinden önce mevcut parselde tahsis ve faaliyet konusu geri dönü üm ve geri kazanım olan i letmelerde olu acak kiralama, devir i lemleri hariç) kurulmamasına ve kiralama yapılmamasına" karar verildi i bildirilmi tir.



Adresi : Ni de li Bor lçesi Ba düz M 1541 Ada 11 Parselde Kayıtlı 3.600,01 M2 Yüzölçümlü ki Katlı Yarı Prefabrik Fabrika Binası Ve Arsası Bor / N DE

Yüzölçümü : 3.600,01 m2

mar Durumu: Dosyasında mevcuttur.

Kıymeti : 32.898.417,60 TL

KDV Oranı : %20

Kayıtdaki ehler: Di er : 4562 Sy OSB Kanunu 4 MD uyarınca OSB olarak kullanılması, amacı do rultusunda kullanılmaması durumunda geri alınaca ı erhi mevcut olup tapu kaydı dosyasındadır.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 23/09/2025 - 14:15 ----- Biti Tarih ve Saati : 30/09/2025 - 14:15
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 16/10/2025 - 14:15 ----- Biti Tarih ve Saati : 23/10/2025 - 14:15

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alaca ına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve payla tırma masraflarını geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı ı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak ki ilerinin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai saati bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satı ın mümkün oldu u hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen mü terek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satı talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alaca ın veya ortaklık



payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın bavyuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varfa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta nınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on be gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satı bedelinin payla masından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- hale alıcısının, satı bedelinin tamamını ihalenin gerçekle ti ne ilikin tutana ın Elektronik Satı Portalı'nda ilan edildi i tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satı masraflarından dü ölmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir.

9- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamaması veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildi i hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satı a katılanlar bütün ekleriyle birlikte artnameyi görmü ve içeri ini kabul etmi sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim i lemleri ihalenin kesinle mesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Borçluya ait tapu harcı (binde 20) ise satı bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. (*cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.*)

31/07/2025

A*** S***

cra Müdür Vekili

96365

 e-imzalıdır

(K m.114 ve m.126)

(*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

