

T.C.
BALIKESİR
3. İCRA DAİRESİ
2021/65 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy mahallesi, 46 Cilt, 4497 Sayfa, İ19C.17B.3a (4b) Pafta, 205 Ada, 2 Parselde, Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Sınırları içerisindeki “Üç Katlı Betonarme Entegre Sanayi Binası ve Arsası” niteliğindedir.

Genel Açıklamalar:

Tapu kayıtlarından da anlaşılabacağı üzere Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gökköy Mahallesi, 205 Ada, 2 Parselin alanı toplam 15.718,46 m² dir. Taşınmazın tapu kayıtlarında : “Üç Katlı Betonarme Entegre Sanayi Binası ve Arsası” vasfındadır. Taşınmaz üzerinde Denizbank A.Ş. lehine 27.12.2018 tarih 21965 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLERİNE TESİR EDEN FAKTÖRLER:

BALIKESİR İLİ, ALTİEYLÜL İLÇESİ, GÖKKÖY MAHALLESİ, 205 ADA, 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZ:

► Taşınmaz Balıkesir İli Altıeylül İlçesi, Gökköy Mahallesi, Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde.

► Toplam 15.718,46 m² alanlı 205.Ada, 2 Parsel üzerinde keşif günü itibariyle 3 katlı ana fabrika binası, kazan dairesi, artezyen kuyusu, betonlanmış saha bulunmakta olup, parselin etrafı betonarme perde istinat duvarı üzeri kafes tel örgü panel çit ve panel çitin üzerinde kısmen de helejonik jiletli tel çit ile çevrilidir. Parselin kuzey ve batı cephesinde, yaklaşık 159,52 m uzunluğunda ortalama 1,60 m yüksekliğinde betonarme bahçe duvarı ve üzerinde 1,00 m yüksekliğinde panel çit bulunmaktadır.

Parsele giriş kapısı araç girişine de müsait sürgülü demir doğramadır.

Taşınmaz üzerindeki yapılar için alınan ilk ruhsat 14.07.2017 tarih ve 621 nolu olup, ayrıca 29.03.2018 tarih ve 13.06.2018 tarih/813 nolu tadilat ruhsatları da mevcuttur. Binalara ait 14.10.2018 tarih ve 345 sayılı yapı kullanma izin belgesi de mevcuttur.

205 Ada, 2 Parsel şehir merkezinin güney- batısında ve kuşuçu mu 7.850,00 m mesafededir. Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde. Köşe parsel olup kuzeyinden ve batısından Gökköy Sanayi Yollarına cephelidir. Şekil itibariyle dikdörtgen şeklinde olup, kuzey-doğu yönünde hafif eğimli bir topografyaya sahiptir.

Mevkii itibariyle iyidir, Organize Sanayi Bölgesi 1.Kısım ortalarında yer almaktadır. Bölgede yol, su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, ulaşım, haberleşme vb. her türlü altyapı hizmeti mevcuttur. Taşınmazın civarında genellikle fabrikalar bulunmakta olup, Balıkesir 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Binası taşınmazın 950 m kuzeyinde kalmaktadır. Balıkesir-Savaştepe yolu taşınmazın 900 m kuzeyinden geçmektedir.

1) FABRİKA ALANI:

Yaklaşık 80 m x 31 m boyutlarında olup, oturma alanı 2.477,00 m² dir. Bodrum + Zemin +1. Kattan oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre toplam inşaat alanı 3.991,00 m² dir. Prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Binanın dış cephesi sıvalı ve boyalıdır.



Fabrika binasının bodrum katında, çiğ süt alım ve depolama bölümü, çamaşır yıkama ve kurutma bölümü, ambalajlama ve malzeme deposu (içerisinde ayrıca PVC bölmeden kimyasal odası oluşturulmuştur), baharat ve tuz depoları, iki adet asansör, ürün deposu ve ofis odası, 5 adet soğuk hava deposu, bakım atölyesi, giyim odası mahalleri bulunmaktadır. Çiğ süt alım ve depolama bölümü ile çamaşır yıkama ve kurutma bölümü mahallerinde yerler ve duvarlar seramik yer döşeme kaplaması ile kaplı, diğer mahallerin yerleri şap atılı, duvarları ve tavanları sıvalı ve boyalıdır.

Fabrika binasının Zemin katında, idari bölüm ve üretim bölümü bulunmaktadır.

İdari bölümde, alt katta güvenlik banko bölümü, giriş holü, bay-bayan giyinme odaları, mescit, mutfak-yemekhane, iş güvenliği personel odası, üst katta dinlenme ve banyo bölümlerini de içeren yönetim kurulu başkanı odası, 3 adet teknik personel odası, fabrika müdür odası, toplantı salonu, bay-bayan wc bölümleri, muhasebe servisi, pazarlama servisi bulunmaktadır. Bu bölümlerde ıslak mahallerin yerleri ve duvarları seramik ile kaplı, diğer odaların yerleri laminant parke yer döşeme kaplaması ile kaplı, duvarları alçı düzleme üzeri saten boya, kapıları alüminyum doğrama kapı ve amerikan pres kapıdan oluşmaktadır. Tavanlar mutfakta alçıpan, diğer bölümlerde PVC asma tavadır.

Üretim bölümünde, yöresel üretim ve peynir bölümü, paketleme bölümü, depolama, dinlendirme, üretim, isli peynir üretim odası, tereyağ üretim odası, lor peyniri üretim odası, süt pastörize bölümü, laboratuvar, kolileme bölümleri bulunmaktadır. Bu mahallerin tamamında yerler seramik yer döşeme kaplaması ile kaplıdır. Duvarlar fayans kaplamadır. Tavanlar alüminyum asma tavan levhalar ile kaplıdır. Oda bölmelerinin girişleri elektrikli sarmal motorlu otomatik kapılıdır.

Fabrika binasına bitişik olarak binanın kuzey cephesinde yaklaşık 43,00m² lik alana sahip teras bölümü bulunmakta olup, bu bölümde taban betondur, panel çit korkulukları mevcuttur. Fabrika binasının arka cephesinde cephe boyunca çelik konstrüksiyon üzeri oluklu levha örtülerek yapılmış sundurma mevcuttur. Bu sundurma altında paketleme bölümü çıkışında 3 adet elektrikli rampa da mevcuttur.

Kazan Dairesi :

Fabrika binasına bitişik olarak binanın güney cephesinde yer almakta olup, yaklaşık 93,23 m² lik alana sahip kazan dairesi bölümü bulunmaktadır. Bu bölüm fabrika binası ile bahçe betonarme istinat duvarının üzerinin trapez levha ile örtülmesiyle oluşturulmuş olup, ön cephesi açıktır, tabanı betondur.

Fabrika binasının çevresinde 4.175,00 m² lik alan saha betonu ile betonlanmıştır, diğer kısımlar topraktır. Fabrika sahasına girişin hemen solunda 3 adet çelik teleskopik bayrak direği ile sağ tarafta da çelik kafes atık deposu bulunmaktadır.

Parselin güney-doğu tarafında toprak kısımda yaklaşık 140 m olduğu ifade edilen bir de artezyen su kuyusu mevcut olduğu görülmüştür.

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU:

Balıkesir ili, Altıeylül ilçesi, Gökköy mahallesi, 205 Ada, 2 Parsel, Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisindedir. 31.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup, buna göre “sanayi parseli” olarak tanımlı taşınmaz için KAKS (emsal) 0,70 dir. Ön bahçe ve arka bahçe geri çekme mesafesi 15,00 m, yan bahçe geri çekme mesafesi 10,00 m dir. Yençok = Serbesttir. Çevre yeşili ön, yan ve arka cephede 4,00 m dir.

ELEKTRİK:Dava konusu taşınmaza organize sanayi ye ait modüler köşkten 1x95 mm² XLPE yüksek gerilim kablosu ile elektrik enerjisinin alındığı tespit edildi. , Alınan elektrik enerjisi taşınmaz alanı içinde bulunan beton köşke gelmektedir. Beton köşk içerisinde 400 kVA gücünde trafo, trafo koruma hücresi ve yük ayırıcılı giriş çıkış hücresi bulunmaktadır. Beton köşk içerisinde ayrıca alçak gerilim ana panosu bölümü vardır. Alçak gerilim ana panosunun yanında

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



kompanzasyon bulunmaktadır.

JENERATÖR:

Trafo beton köşkünün hemen yanında 306 kVA gücünde kabinli otomatik devreye girme tertibatlı bir adet jeneratörün olduğu görüldü.

İmalatın Cinsi	Miktarı	Birim	Fiyatı	Tutarı
----------------	---------	-------	--------	--------

1Kabinli Jeneratör 306 kVA	1 ad		130.000 TL	
----------------------------	------	--	------------	--

BETON KÖŞK İÇİNDEKİ ANA PANO:

İmalatın Cinsi	Miktarı	Birim	Fiyatı	Tutarı
----------------	---------	-------	--------	--------

1-Modüler beton köşk	1 ad		40.000 TL	40.000 TL
2- 1x95 mm ² XLPE kablo	400 mt		200 TL	80.000 TL
3- 400 kVA trafo	1 ad		60.000 TL	60.000 TL
4- Trafo koruma hücresi	1 ad		50.000 TL	50.000 TL
5- Yük ayırıcılı Giriş çıkış hücresi	1 ad		40.000 TL	40.000 TL
6- 1x185 mm ² NYY kablo	40 mt		400 TL	16.000 TL
7- A.G. saç pano 2 mt x 1,5 mt	1 ad		5.000 TL	5.000 TL
8- Termik Mağnetik Şalter 800 A	1 ad		10.000 TL	10.000 TL
9- Termik Mağnetik Şalter 630 A	1 ad		8.000 TL	8.000 TL
10- Termik Mağnetik Şalter 400 A	1 ad		2.800 TL	2.800 TL
11- Termik Mağnetik Şalter 100 A	2 ad		1.000 TL	2.000 TL
12- Multimetre	1 ad		120 TL	120 TL
13- 4x40 A otomatik sigorta	1 ad		260 TL	260 TL
14- 3x40 A otomatik sigorta	1 ad		150 TL	150 TL
15- 1x40 A nötr kesmeli otomatik sigorta	2 ad		100 TL	200 TL
16- 1x6 A otomatik sigorta	5 ad		25 TL	125 TL
17- Kompazasyon 187,5 kVAR	1 ad		18.000 TL	18.000 TL
18- 3x50+25 mm ² NYY kablo	30 mt		250 TL	7.500 TL

TOPLAM: 340.155 TL

ALT KAT ANA ELEKTRİK PANOSU:

Alt katta bir adet bir gözlü ana panonun olduğu görüldü.

İmalatın Cinsi	Miktarı	Birim	Fiyatı	Tutarı
----------------	---------	-------	--------	--------

1- A.G. 1,8 mt x 1 mt saç pano	1 ad		3.500 TL	3.500 TL
2- Termik Mağnetik Şalter 100 A	1 ad		1000TL	1.000 TL
3- 4x25 A K.A.K.Ş.	5 ad		300 TL	1.500 TL
4- 4x40 A K.A.K.Ş.	6 ad		350 TL	2.100 TL
5- 3x16 A otomatik sigorta	1 ad		100 TL	100 TL
6- 3x40 A otomatik sigorta	9 ad		150 TL	1.350 TL
7- 3x63 A otomatik sigorta	1 ad		200 TL	200 TL
8- 3x25+16 mm ² NYY kablo	5 mt		200 TL	1.000 TL

TOPLAM: 10.750 TL

ÜST KAT ELEKTRİK PANOSU:

Üst katta 2 gözden oluşan ana dağıtım panosunun olduğu belirlendi.

İmalatın Cinsi	Miktarı	Birim	Fiyatı	Tutarı
----------------	---------	-------	--------	--------

1-A.G. 1,8 mt x 1 mt saç pano	2 ad		3.500 TL	7.000 TL
-------------------------------	------	--	----------	----------

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



- 2- Termik Mağnetik Şalter 630 A 1 ad 8.000 TL 8.000 TL
3- 4x25 A K.A.K.Ş. 17 ad 300 TL 5.100 TL
4- 4x40 A K.A.K.Ş. 17 ad 350 TL 5.950 TL
5- 4x63 A K.A.K.Ş. 1 ad 400 TL 400 TL
6- 3x16 A otomatik sigorta 12 ad 100 TL 1.200 TL
7- 3x40 A otomatik sigorta 24 ad 150 TL 3.600 TL
8- 4x40 A otomatik sigorta 3 ad 260 TL 780 TL
9- 4x63 A otomatik sigorta 2 ad 300 TL 600 TL
10- 4x125 A otomatik sigorta 1 ad 700 TL 700 TL

TOPLAM: 33.330 TL

ASANSÖRLER:

Taşınmazda iki adet iki kapılı 1.000 kg taşıma kapasiteli yük ve insan taşımaya müsait asansörün olduğu belirlendi.

İmalatın Cinsi Miktarı Birim Fiyatı Tutarı

- 1-Asansör çift kapılı 1000 kg taşıma kapasiteli 2 ad 150.000 TL

TOPLAM: 300.000 TL

SENSÖRLÜ KAPILAR:

Taşınmazda 1,90 mt ye 1,00 mt, 11 adet yukarı-aşağı açılır kapı olduğu belirlendi.

İmalatın Cinsi Miktarı Birim Fiyatı Tutarı

- 1-Sensörlü kapı 11 ad 12.500 TL 137.500 TL

TOPLAM: 137.500 TL

OTOMATİK KAYAR KAPI:

Taşınmazda 1 adet otomatik kayar kapının olduğu tespit edildi.

İmalatın Cinsi Miktarı Birim Fiyatı Tutarı

- 1- Otomatik kayar kapı 1 ad 20.000 TL

TANK KUMANDA PANOSU:

Taşınmazda 50x40 cm ölçülerinde 2 adet sıva üstü tank kumanda panosunun olduğu görüldü.

İmalatın Cinsi Miktarı Birim Fiyatı Tutarı

- 1-A.G. 0,4 mt x 0,4 mt pano 2 ad 300 TL 600 TL
2- 16 A otomatik sigorta 2 ad 30 TL 60 TL
3- İşaret Lambası 10 ad 5 TL 50 TL
4- Pako Şalter 10 A 14 ad 50 TL 700 TL
5- Termikli kontaktör 10 ad 250 TL 2.500 TL

TOPLAM: 3.910 TL

ISI ÖLÇERLİ TANK KUMANDA PANOSU:

Taşınmazda 50x40 cm ölçülerinde ısı ölçerli 1 adet sıva üstü tank kumanda panosunun olduğu görüldü.

İmalatın Cinsi Miktarı Birim Fiyatı Tutarı

- 1-A.G. 0,4 mt x 0,4 mt pano 1 ad 300 TL 300 TL
2- 6 A otomatik sigorta 1 ad 25 TL 25 TL

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



3- 3x25 A otomatik sigorta	1 ad	125 TL	125 TL
4- Start-stop şalter	3 ad	30 TL	90 TL
5- Isı ölçer	3 ad	250 TL	750 TL
6- Termikli kontaktör	3 ad	250 TL	750 TL
TOPLAM:			2.040 TL

KAMERA GÜVENLİK SİSTEMİ:

Taşınmazda güvenlik amaçlı 32 kameralı, kayıt cihazlı kamera güvenlik sistemi olduğu belirlendi.

İmalatın Cinsi Miktarı Birim Fiyatı Tutarı

1- 32 kameralı güvenlik sistemi	1 ad	80.000 TL	
TOPLAM:			80.000 TL

GENEL İMALATLAR:

Ana ve tali besleme kabloları(toplam) 1 ad. 150.000 TL 150.000 TL

Galveniz kablo tavası(toplam) 1 ad. 30.000 TL 30.000 TL

TOPLAM: 180.000 TL

ELEKTRİK EKİPMAN TESİSAT GENEL TOPLAM:

1-YÜKSEK GERİLİM HATTI ve TRAFO KÖŞKÜ	340.155 TL
2- JENERATÖR	130.000TL
3- ALT KAT ANA ELEKTRİK PANOSU	10.750 TL
4- ÜST KAT ELEKTRİK PANOSU	33.330 TL
5- ASANSÖRLER	300.000 TL
6- SENSÖRLÜ KAPILAR	137.500 TL
7- OTOMATİK KAYAR KAPI	20.000 TL
8- TANK KUMANDA PANOSU	3.910 TL
9- ISI ÖLÇERLİ TANK KUMANDA PANOSU	2.040 TL
10- KAMERA GÜVENLİK SİSTEMİ	80.000 TL
11- GENEL İMALATLAR	180.000 TL

ELEKTRİK İMLATLARI GENEL TOPLAM: 1.237.685 TL

MEKANİK TESİSAT

Tesiste yapılan inceleme neticesinde mahal mahal tüm ekipmanlar tespit edilip aşağıda liste halinde cihaz/ekipman listesi verilmiştir. Ürünler/CIHAZLARA ait alınan fiyatlar; üretici veya rayiç fiyat olarak talep edilmiş olup alınan fiyatlara göre bedel tespiti yapılmıştır. Ürünlerdeki yıpranma fiyata dahiledilmiştir.

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



SIRA NO	MAHAL ADI	MALZEMENİN ADI	ÜRÜN SAYISI	BİRİM FİYATI (TL)	TOPLAM (TL)
1	KORİDOR	İNTERMET MARKA HİJYEN İSTASYONU	1	₺100,000.00	₺100,000.00
2	KORİDOR	ÇİZME KURUTMA MAKİNASI	1	₺25,000.00	₺25,000.00
3	YÖRESEL PEYNİR ATÖLYESİ	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE 3 TON KAPSİTELİ	2	₺35,000.00	₺70,000.00
4	YÖRESEL PEYNİR ATÖLYESİ	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE 1.5 TON KAPSİTELİ	2	₺20,000.00	₺40,000.00
5	YÖRESEL PEYNİR ATÖLYESİ	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 300 LT KAPSİTELİ	7	₺9,000.00	₺63,000.00
6	YÖRESEL PEYNİR KURUTMA ODASI	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE 1.5 TON KAPSİTELİ	2	₺20,000.00	₺40,000.00
7	YÖRESEL PEYNİR KURUTMA ODASI	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 300 LT KAPSİTELİ	5	₺9,000.00	₺45,000.00
8	YÖRESEL PEYNİR KURUTMA ODASI	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE 1.5 TON KAPSİTELİ	12	₺20,000.00	₺240,000.00
9	YÖRESEL PEYNİR KURUTMA ODASI	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 300 LT KAPSİTELİ	7	₺9,000.00	₺63,000.00
10	YÖRESEL PEYNİR KURUTMA ODASI	50 KG KAPASİTELİ TERAZİ	2	₺1,000.00	₺2,000.00
11	BEYAZ PEYNİR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK HAREKETLİ TEZGAH 5 RAFLI (190X90 CM)	37	₺10,000.00	₺370,000.00
12	BEYAZ PEYNİR ODASI	ERKUL MARKA ÇEÇİL YAPMA MAKİNASI	1	₺55,000.00	₺55,000.00
13	BEYAZ PEYNİR ODASI	MİLTEK MARKA HAMUR DOĞRAMA MAKİNASI	1	₺25,000.00	₺25,000.00
14	BEYAZ PEYNİR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 300 LT KAPSİTELİ	1	₺9,000.00	₺9,000.00
15	BEYAZ PEYNİR ODASI	DOĞRAMA MAKİNASI	1	₺45,000.00	₺45,000.00
16	BEYAZ PEYNİR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE (310X110X50 CM)	1	₺15,000.00	₺15,000.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



17	BEYAZ PEYNİR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE (210X90X55 CM)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
18	PAKETLEME BÖLÜMÜ	OPACK MARKA PAKETLEME MAKİNASI (6-8 VURUŞ/DAK)	2	₺500,000.00	₺1,000,000.00
19	PAKETLEME BÖLÜMÜ	ETİKETLEME MAKİNASI	2	₺125,000.00	₺250,000.00
20	PAKETLEME BÖLÜMÜ	TAM OTOMATİK TARİH ATMA MAKİNASI	2	₺75,000.00	₺150,000.00
21	PAKETLEME BÖLÜMÜ	MANUEL TARİH ATMA MAKİNASI	1	₺40,000.00	₺40,000.00
22	PAKETLEME BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI (240X115 CM)	3	₺10,000.00	₺30,000.00
23	PAKETLEME BÖLÜMÜ	TERAZİ	1	₺500.00	₺500.00
24	PAKETLEME BÖLÜMÜ	ERKUL MARKA ÇEÇİL LİFLEME MAKİNASI	1	₺75,000.00	₺75,000.00
25	PAKETLEME BÖLÜMÜ	BAYMAK MARKA SALON TİPİ KLİMA (Qsoğ:12,1 KW)	1	₺24,000.00	₺24,000.00
26	PAKETLEME BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK HAREKETLİ TEZGAH 5 RAFLI (190X80 CM)	3	₺10,000.00	₺30,000.00
27	PAKETLEME BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI (90X90 CM)	5	₺5,000.00	₺25,000.00
28	SALAMURA ODASI	PASLANMAZ ÇELİK ELEK (95X95 CM)	3	₺5,000.00	₺15,000.00
29	KAŞAR ODASI	MİLTEK MARKA KAŞAR YIKAMA MAKİNASI 100 m ² / 10 dak	1	₺500,000.00	₺500,000.00
30	KAŞAR ODASI	MİLTEK MARKA SULU HAŞLAMA KAŞAR MAKİNASI	1	₺140,000.00	₺140,000.00
31	KAŞAR ODASI	ADAL MARKA SULU HAŞLAMA KAŞAR MAKİNASI	1	₺175,000.00	₺175,000.00
32	KAŞAR ODASI	MİLTEK MARKA PASLANMAZ ÇELİK 15 TONLUK PEYNİR SUYU ALTI TANKI	1	₺90,000.00	₺90,000.00
33	KAŞAR ODASI	ERKUL MARKA 8,5 m ³ LÜK PROSES TANKI	1	₺180,000.00	₺180,000.00
34	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK ELEKLİ BASMA HAVUZU (215X110 CM)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
35	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE (DİL PEYNİR HAVUZU BÖLMELİ 310X110X50 CM)	4	₺15,000.00	₺60,000.00
36	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 300 LT KAPSİTELİ	7	₺9,000.00	₺63,000.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



37	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 100 LT KAPSİTELİ	3	₺3,000.00	₺9,000.00
38	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI (240X115 CM)	2	₺10,000.00	₺20,000.00
39	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI (230X120 CM)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
40	KAŞAR ODASI	PASLANMAZ ÇELİK SALAMURA TANKI 5 TON KAPASİTELİ	1	₺45,000.00	₺45,000.00
41	KAŞAR ODASI	TROTEC MARKA (TTK 800 MODEL) NEM ALMA CİHAZI 115 LT/24 H	1	₺14,000.00	₺14,000.00
42	İSLİ PEYNİR	MİLTEK MARKA GRAMAJLAMA MAKİNASI 1200 kg/h	1	₺110,000.00	₺110,000.00
43	İSLİ PEYNİR	MİLTEK MARKA KAŞAR ERİTME MAKİNASI 100 kg/h	1	₺275,000.00	₺275,000.00
44	İSLİ PEYNİR	FÜZE MAKİNASI 80 KG	1	₺90,000.00	₺90,000.00
45	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	MİLTEK MARKA YAYIK 300 KG/S	1	₺90,000.00	₺90,000.00
46	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	MİLTEK MARKA TEREYAĞ GRAMAJLAMA 600 kg/s	1	₺35,000.00	₺35,000.00
47	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI (150X75 CM)	1	₺7,500.00	₺7,500.00
48	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI (185X65 CM)	1	₺7,500.00	₺7,500.00
49	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK 16 RAFLI HAREKETLİ TEZGAH (140X80 CM)	4	₺10,000.00	₺40,000.00
50	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK 10 RAFLI HAREKETLİ TEZGAH (185X65 CM)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
51	TEREYAĞ BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK SÜZGEÇLİ TEZGAH (85X65 CM)	1	₺5,000.00	₺5,000.00
52	PASTÖRİZE ODASI	ÖNER MARKA SÜT SEPARATÖRÜ VE OTOMATİK KONTROL PANELİ DAHİL 7500-15000 LT/H KAPASİTELİ	1	₺380,000.00	₺380,000.00
53	PASTÖRİZE ODASI	ÖNER MARKA SEPARATÖR MARKA SİP SİSTEMİ 3000 LT	4	₺75,000.00	₺300,000.00
54	PASTÖRİZE ODASI	SİSTEM KONTROL PANOSU - OTOMASYON SİSTEMİ ve PASTÖRİZER	1	₺200,000.00	₺200,000.00
55	PASTÖRİZE ODASI	PASLANMAZ ÇELİK KOLLEKTÖR VE BORULAMA SİSTEMİ	1	₺100,000.00	₺100,000.00
56	LOR BÖLÜMÜ	MİLTEK MARKA 6000 LT	3	₺150,000.00	₺450,000.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



		KAPASİTELİ LOR PROSESİ			
57	LOR BÖLÜMÜ	ÖNER MARKA PLAKALI EŞANJÖR	1	₺20,000.00	₺20,000.00
58	LOR BÖLÜMÜ	500 LT KAPASİTELİ SİP ÜNİTESİ	2	₺75,000.00	₺150,000.00
59	LOR BÖLÜMÜ	MİLTEK MARKA YÜKSEK BASINÇLI HOLDER 1500 LT lik	2	₺45,000.00	₺90,000.00
60	LOR BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK HAVUZLU ELEK (200X100 CM)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
61	LOR BÖLÜMÜ	ASKILI ARABA (20 KANCA) 160X50X150 CM	3	₺10,000.00	₺30,000.00
62	LOR BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK 5 RAFLI HAREKETLİ TEZGAH (190X80 CM)	1	₺15,000.00	₺15,000.00
63	LOR BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK TEKNE (310X110X50 CM)	1	₺15,000.00	₺15,000.00
64	LOR BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK LOR BASKISI (40X40X17 CM)	24	₺1,000.00	₺24,000.00
65	LOR BÖLÜMÜ	PASLANMAZ ÇELİK LANCA 100 LT KAPASİTELİ	4	₺3,000.00	₺12,000.00
66	SÜT ALIM YERİ	ÖNER MARKA SEPARATÖR (GRAFİKATÖR-SÜT TEMİZLEME) 15000 LT/H KAPASİTELİ	1	₺480,000.00	₺480,000.00
67	SÜT ALIM YERİ	MİLTEK MARKA PASLANMAZ ÇELİK 12.000 LT KAPASİTELİ TANK	3	₺70,000.00	₺210,000.00
68	SÜT ALIM YERİ	KOSTİK TANKI AISI 316 PASLANMAZ ÇELİK 300 LT KAPASİTELİ	2	₺12,000.00	₺24,000.00
69	SÜT ALIM YERİ	KOSTİK TANKI AISI 304 L PASLANMAZ ÇELİK 300 LT KAPASİTELİ	1	₺12,000.00	₺12,000.00
70	SÜT ALIM YERİ	SÜT DAĞITIM OTOMASYON SİSTEMİ	1	₺70,000.00	₺70,000.00
71	SÜT ALIM YERİ	ÖNER MARKA SÜT SAYACI (BORULAMA DAHİL)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
72	SÜT ALIM YERİ	ÖNER MARKA PLAKALI EŞANJÖR (8 BAR) (BORULAMA DAHİL)	1	₺20,000.00	₺20,000.00
73	SÜT ALIM YERİ	ULTRA ICE MARKA 5000 LT KAPASİTELİ SÜT SOĞUTMA CİHAZI	1	₺30,000.00	₺30,000.00
74	SÜT ALIM YERİ	ULTRAMETAL MARKA 2000 LT KAPASİTELİ SÜT SOĞUTMA CİHAZI	1	₺16,000.00	₺16,000.00
75	SÜT ALIM YERİ	500 LT KAPASİTELİ ASİT TANKI	1	₺10,000.00	₺10,000.00
76	SÜT ALIM YERİ	ÇAMAŞIR YIKAMA/KURUTMA	2	₺10,200.00	₺20,400.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



		MAKİNASI (MODEL: F2K2CHK2T)			
77	---	V MARIOTTI MARKA FORKLİFT (MODEL:ME 12 AC)	1	₺70,000.00	₺70,000.00
78	BİNA DIŞI	AKILLI RAMPA KAPASİTE 7000 KG	3	₺45,000.00	₺135,000.00
79	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 14.000 WATT (İÇ ÜNİTE-BORULAMA DAHİL)	1	₺75,000.00	₺75,000.00
80	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 12.500 WATT (İÇ ÜNİTE-BORULAMA DAHİL)	1	₺50,000.00	₺50,000.00
81	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 11.000 WATT (İÇ ÜNİTE-BORULAMA DAHİL)	1	₺48,000.00	₺48,000.00
82	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 9.000 WATT (İÇ ÜNİTE-BORULAMA DAHİL)	1	₺42,500.00	₺42,500.00
83	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 17.800 WATT (İÇ ÜNİTE-BORULAMA DAHİL)	1	₺102,000.00	₺102,000.00
84	KOMPRESÖR ODASI	MAX AIR MARKA KOMPRESÖR KAPASİTE : 1.8 m³/dak - 16 bar (BORULAMA DAHİL)	1	₺35,000.00	₺35,000.00
85	KOMPRESÖR ODASI	MIDIGAS MARKA N2 GAZ SİSTEMİ - (PARKER MARKA 500 LT TANK VE VALF SİSTEMİ DAHİL)	1	₺30,000.00	₺30,000.00
86	KOMPRESÖR ODASI	CO2 TANKI 50 LT - ADET VE CO2 DAĞITIM SİSTEMİ	1	₺2,500.00	₺2,500.00
87	ÇATI ARASI	KLİMA SANTRALİ EBA MARKA ASPIRATÖR/VANTİLATÖR 8.250 m³/h - 300 Pa (KANAL- MENFEZ DAHİL)	1	₺20,000.00	₺20,000.00
88	MUTFAK	4 GÖZLÜ BENMARİ	1	₺4,000.00	₺4,000.00
89	MUTFAK	3 GÖZLÜ OCAK	1	₺2,000.00	₺2,000.00
90	MUTFAK	4 GÖZLÜ FIRIN	1	₺5,000.00	₺5,000.00
91	MUTFAK	YIKAMA TEZGAHI	1	₺1,500.00	₺1,500.00
92	MUTFAK	PASLANMAZ ÇELİK ÇALIŞMA TEZGAHI	1	₺6,000.00	₺6,000.00
93	MUTFAK	BULAŞIK MAKİNASI (PORTABIANCO MARKA)	1	₺5,000.00	₺5,000.00
94	MUTFAK	EV TİPİ BUZDOLABI	1	₺5,000.00	₺5,000.00
95	MUTFAK	2 GÖZLÜ EVYE	1	₺1,250.00	₺1,250.00
96	MUTFAK	PASLANMAZ ÇELİK DUVAR DOLABI	1	₺2,500.00	₺2,500.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



97	EŞANJÖR ODASI	ALFA LVEL MARKA PLAKALI EŞANJÖR (MODEL:M3-FG) (BORULAMA VE MÜŞTEMİLATI DAHİL)	1	₺10,000.00	₺10,000.00
98	EŞANJÖR ODASI	DAB MARKA SİRKÜLASYON POMPASI (1 ASIL+1 YEDEK)	1	₺12,000.00	₺12,000.00
99	BİNA DIŞI	KLİMA SANTRALİ EBA MARKA ASPIRATÖR/VANTİLATÖR 7.500 m³/h - 300 Pa (YÖRESEL) (KANAL-MENFEZ DAHİL)	1	₺20,000.00	₺20,000.00
100	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 14.000 WATT (TEKNO-SAV MARKA)	4	₺75,000.00	₺300,000.00
101	BİNA DIŞI	SOĞUK DEPO DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 44.800 WATT (ARÇELİK MARKA-ETON16LLS4 MODEL)	1	₺175,000.00	₺175,000.00
102	BİNA DIŞI	KLİMA SANTRALİ EBA MARKA ASPIRATÖR/VANTİLATÖR 10.000 m³/h - 300 Pa (KANAL-MENFEZ DAHİL)	1	₺20,000.00	₺20,000.00
103	KAZAN DAİRESİ	UĞUR MARKA STOKERLİ KÖMÜR YAKITLI BUHAR KAZANI 1800 KW 6.3 BAR 125 M² 2018 İMAL YILI (STOKER DAHİL)(BORULAMA-DUYARGA-KONTROL EKİPMANLARI, VANA VE MİŞTEMİLATI DAHİL)	1	₺270,000.00	₺270,000.00
104	KAZAN DAİRESİ	KODSAN MARKA BOYLER	1	₺10,000.00	₺10,000.00
105	KAZAN DAİRESİ	FANLI BACA Ø80 CM	1	₺40,000.00	₺40,000.00
106	KAZAN DAİRESİ	ULTRAVİOLE CİHAZI (KAZAN İÇİN)	1	₺3,500.00	₺3,500.00
107	KAZAN DAİRESİ	SU YUMUŞATMA CİHAZI (KAZAN İÇİN)	1	₺8,500.00	₺8,500.00
108	KAZAN DAİRESİ	PASLANMAZ ÇELİK MODÜLER SU DEPOSU 15 m³ KAPASİTELİ	1	₺40,000.00	₺40,000.00
109	KAZAN DAİRESİ	3 POMPALI YANGIN HİDROFORU	1	₺22,500.00	₺22,500.00
110	KAZAN DAİRESİ	BUHAR KAZANINA AİT KONDENS TANKI	1	₺6,000.00	₺6,000.00
111	KAZAN DAİRESİ	KONDENS POMPASI MAS MARKA 1.5-7 m³/h / 48-96 Mss	2	₺8,500.00	₺17,000.00
112	BİNA DIŞI	SOĞUK DEP - DIŞ ÜNİTE KAPASİTE: 17.800 WATT (TEKNO-SAV MARKA) (İÇ ÜNİTE-BORULAMA DAHİL)	1	₺102,000.00	₺102,000.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



113	BİNA DIŞI	VİKOSER MARKA KOMPRESÖR VE TESİSATI (FİLTRELER DAHİL) 1.65 m ³ /dak - 8 bar (MODEL:VVKDK 15)	1	₺2,500.00	₺2,500.00
114	BİNA DIŞI	BUZLU SU TANKI 1 TON KAPASİTELİ	1	₺5,000.00	₺5,000.00
115	BİNA DIŞI	EBA MARKA 6.800 m ³ /h KAPASİTELİ ASPIRATÖR (KANAL-MENFEZ DAHİL)	2	₺15,000.00	₺30,000.00
116	BİNA DIŞI	PLASTİK SU DEPOSU - 20.000 LT KAPASİTELİ	2	₺20,000.00	₺40,000.00
117	BİNA DIŞI	WATT MARKA HİDROFOR	1	₺8,000.00	₺8,000.00
118	OFİS ODASI	5 ADET VESTEL MARKA SPLIT KLİMA İÇ ÜNİTE 9000 BTU/H - 2 ADET DIŞ ÜNİTE	1	₺30,000.00	₺30,000.00
119	LABORATUVAR	ELEKTRO MAG MARKA M 420 P MODEL LABORATUVAR FIRINI (0 / KULLANILMAMIŞ)	1	₺2,500.00	₺2,500.00
120	LABORATUVAR	ELEKTRO MAG MARKA M 420 BP İNKÜBATÖR (0 / KULLANILMAMIŞ)	1	₺3,000.00	₺3,000.00
121	LABORATUVAR	NUVE MARKA MN 090 MODEL CLASS II MİKROBİYOLOJİK GÜVENLİK KABİNİ (0 / KULLANILMAMIŞ)	1	₺30,000.00	₺30,000.00
122	LABORATUVAR	FUNKE GERBER MARKA SÜT ANALİZ CİHAZI	1	₺5,000.00	₺5,000.00
123	LABORATUVAR	MAC 50 TERAZİ (MAKSİMUM 500 GRAM)	1	₺750.00	₺750.00
124	LABORATUVAR	WTC 200 TERAZİ (MAKSİMUM 200 GRAM)	1	₺750.00	₺750.00
125	LABORATUVAR	ARÇELİK MARKA ARBAD 190 MODEL 90 LT HACİMLİ BUZDOLABI	1	₺1,000.00	₺1,000.00
126	BİNA İÇİ	BORULAMA, VANA VE FİTTİNGS DAHİL	1	₺250,000.00	₺250,000.00

GENEL TOPLAM ₺ 9,648,150.00

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



SONUÇ:

Özellikleri ve halihazır durumu yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan ve Balıkesir ili, Altieylül ilçesi, Gökköy mahallesi sınırları içerisindeki 205 Ada 2 Parselde kayıtlı, Balıkesir 1.Organize Sanayi Bölgesi 14.Cadde No:1/B Altieylül / Balıkesir adresindeki, süt ürünleri üretimi faaliyet alanı için tasarlanıp inşa edilmiş ve geçmişte Üçyıldız Gıda Tarım ve Hayvancılık Şirketi ismiyle faaliyet göstermiş olan fabrika (entegre tesis) ile ilgili olarak, yeri, mevki, konumu, imar ve yapım özellikleri, mevcut durumu, getirisi vb. gibi özellikleri dikkate alınarak ve bu bölgede geçerli rayiç fiyatlar araştırılarak değerlendirilmiş olup, buna göre yapılan değerlendirme sonucunda ilgili tesiste;

- Balıkesir ili Altieylül ilçesi Gökköy mahallesinde Balıkesir 1.Organize Sanayi Bölgesi içinde kain, 15.718,46m² alanlı, “Üç Katlı Betonarme Entegre Sanayi Binası ve Arsası” vasıflı, 205 Ada 2 Parselin arsa değeri 5.500.000,00 TL (Beş milyon beş yüz bin Türk Lirası),

- Toplam 3.991,00 m² inşaat alanlı, toplam 3 katlı, betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş (93,23 m² alanlı kazan dairesi bölümü de dahil olmak üzere) fabrika binasının değeri 9.150.000,00 TL (Dokuz milyon yüz elli bin Türk Lirası),

- Fabrika binasının çevresindeki toplam 4.175,00 m² alanlı beton saha, çevre duvarları ve panel çit, demir sürgü kapı, 3 adet çelik teleskopik bayrak direği ile artezyen kuyu değerleri toplam 1.100.000,00 TL (Bir milyon yüz bin Türk Lirası),

- Tesis içerisindeki tüm makine, teçhizat ve mekanik aksamın değerleri toplamı 9.648.150,00 TL (Dokuz milyon altı yüz kırk sekiz bin yüz elli Türk Lirası),

- Tesisteki trafo, elektrik panoları, kayar kapı, elektronik, rampa vb. tesisatların değerleri toplamı 1.237.685 TL (Bir milyon iki yüz otuz yedi bin altı yüz seksen beş Türk Lirası) olmak üzere, tesisin toplam değerinin :

Arsa:	5.500.000,00 TL
Bina:	9.150.000,00 TL
Beton saha vs.:	1.100.000,00 TL
Makine ve teçhizat:	9.648.150,00 TL
Elektrik :	1.237.685,00 TL
TOPLAM:	26.635.835,00 TL

TAŞINMAZIN SATIŞA KONU TOPLAM DEĞERİ 26.635.835,00 : TL.

Yüzölçümü : 15.718,46 m²

Kıymeti : 26.635.835,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Tapu Kayındaki Gibidir.

1. Satış Günü : 24/08/2022 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satış Günü : 20/09/2022 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri : BALIKESİR 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ KALEMİ ÖNÜ (Balıkesir Adalet Sarayı Bodrum Kat, Yeni İzmir Yolu üzeri Altieylül/BALIKESİR)

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



Satış şartları :

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 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, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. ,

İİK 'da değişiklik getiren 7101 Sayılı kanun 5.madde ile emlak ve vergi borçlarının taşınmazın tapu takyidatında belirtilen ipotek teminat bedelini aşması halinde tahsil edilebileceği

Tellâlık 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 konu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi dahilinde yer almakta olup 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun Arsa tahsisleri başlıklı 1 8.maddesi ve Uygulama Yönetmeliğinin Tapu Verme başlıklı 106. Maddesinin 2. Bendinde 'taşınmazın icra yoluyla satışı dğhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" hükmüne amirdir. Bu nedenle tapu devrinden önce OSB'den uygunluk görüşünün alınması gereklidir. Taşınmazı satın alacak kişi ve kuruluşlarda hangi niteliklerin ve şartların arandığı ile ilgili 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği'nin; Kurulamayacak tesisler

MADDE 101 — (1) OSB'lerde aşağıdaki tesisler kurulamaz: (Bölgemiz karma bir OSB 'dir)

a)Karma ve İhtisas OSB'lerde;

1- Rafineriler, gazlaştırma ve sıvılaştırma tesisleri; .1)Ham petrol rafineriler.

1 .2)Kömür veya bitümlü şistin sıvılaştırıldığı ve gazlaştırıldığı tesisler,

1 .3)Sıvılaştırılmış petrol gazı dolum ve depolama tesisleri,

2-Çimento fabrikaları, beton santralleri, çimento klingerleri üreten tesisler,

3-Nükleer güç santralleri ile diğer nükleer reaktörler,

4-Radyoaktif atıkların depolanması, bertarafı ve işlenmesi amacıyla projelendirilen tesisler ve

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



benzeri radyoaktif atık tesisleri,

5-Nükleer yakıtların üretilmesi veya zenginleştirilmesi ile ilgili tesisler,

6-Endüstriyel nitelikli, sintine ve benzeri atık suların geri kazanım tesisleri,

7-Çevre ve Orman Bakanlığı 'nın olumlu görüşü doğrultusunda OSB tarafından kurulmasına izin verilen; kullanılmış yağın yeniden rafine edilmesi ve/veya başka bir unu ne çevrilerek tekrar kullanımı, metal, plastik, ahşap, naylon, lastik, kauçuk, kağıt, karton, cam, iplik ve benzeri atık ve hurdalan ara veya nihai ürüne çeviren tesisler hariç olmak üzere, her türlü atığın; geri kazanımı, ayrıştırılması, gazlaştırılması, kimyasal yolla arıtılması, nihai ve/veya ara depolanması ve/veya araziye gömülmesine ilişkin tesisler.

1,) Karma OSB'lerde;

1-Parlayıcı/patlayıcı/yakıcı maddelerin üretildiği ve dolumunun yapıldığı tesisler,

2-Petro kimya kompleksleri,

3-Üretiminde kapalı proses gaz veya sıvı yakıt ve toz kaynaklarında filtre sistemlerini kullanan tesisler hariç; tuğla ve kiremit fabrikaları, kömür yıkama kireç, alçı ve zımpara tesisleri,

4-Entegre şeker fabrikaları,

5-Klor - alkali tesisleri, gliserin, yağ asitleri, sülfirik asit, fosforik asit, hidro klorik asit, klor ve benzeri kimyasal maddeler üreten yerler, azot ve sanayi ile entegre gübre fabrikaları,

6-Zirai mücadele ilaçları için hammadde üretimi yapan tesisler,

7-Asbest, asbest içeren ürünlerin işlenmesi veya dönüştürülmesi yapılan tesisler,

8-Selüloz ve selüloit üretimi yapan tesisler,

9-OSB 'nin kanal deşarj standardına uygun atıksı arıtma tesisi kuran tesisler hariç olmak üzere; kağıt hamurundan her çeşit kağıt üretimi yapan tesisler,

10-Ham deri işleme, padok ve hayvan kesimi yapılan tesisler, il-Maya ve tuz üretim tesisleri,

12-Talk, bant, kalsit, antimuan ve benzeri kırma ve öğütme tesisleri.

(2) OSB, yukarıda belirtilen tesislerin dışında, OSB'de kurulu tesislerin sektör yapısını ve OSB altyapı tesislerine etkilerini dikkate alarak kurulmasında sakınca gördüğü diğer tesisler için üniversite ve benzeri kuruluşlardan alınacak raporlar çerçevesinde karar verir.

Temel Şartlar

MADDE 102 —(1) OSB'de arsa tahsis için, kurulacak tesislerde aşağıdaki şartlar aranır:

a) Yer seçimi aşamasında getirilen kısıtlamalara uygun talepte bulunulması

b) Kuruluş protokolünde belirlenen sektör sınıflamasına uygun tesis olması,

e) Kullanılacak elektrik, su ve diğer altyapı ihtiyaçlarının OSB'nin sağlayabileceğinden fazla olmaması,

ç) OSB'lerde kurulamayacak tesis tanımlanmasının içinde olmaması

Başkalarına devir

MADDE 109 — (1) Katılımcıların satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur.

(2) Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

(3) Bu arsalar katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülasyon amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(4) Arsa tahsis veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

(5) OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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



borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.

(6) Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır. *

(7) Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarruflunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

(8) Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; OSB'nin yeni alıcı ile yapacağı sözleşmede, ilk alıcı ile yaptığı sözleşmede bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

Hükümlerine amirdir. Daha fazla bilgi Balıkesir Organize Sanayi Bölgesinden alınabilir.

Ayrıca; İhaleye katılanlar Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun ve Uygulama Yönetmeliğinin tüm hükümlerini peşinen kabul etmiş sayılırlar.

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 15. Maddesinin 3. Fıkrası ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 109. Maddesinin 5. Bendinde katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla .satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi gerekeceği tescil işleminin bu borçların ödenmesinden sonra yapılacağı yasal zorunluluktur. OSB'nin katılımcılarından olan alacaklarının her türlü alaktan "ipotek dahil" rüçhanlı olması nedeniyle, taşınmazı satışa çıkartılan borçlu OSB katılımcısının, OSB Müdürlüğüne olan borçları ödeninceye kadar icra yoluyla satılsa dahi tescil işlemleri yapılamayacaktır. **Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesinde katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB Uygulama Yönetmeliğinin 106. Maddesinin son fıkrasında da aynı hükme yer verilmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri Kurulurken düzenlenen kuruluş protokolü OSB'nin kuruluş amacını ve bünyesinde yer alabilecek sanayicilerin niteliklerini belirtmektedir. Bu bakımdan kuruluş protokolünde OSB üyesi olacaklar için aranan şartlara sahip olmayan alıcıların satış ihalesine iştirak etmeleri mümkün olmayacağından, ihaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişi alıcıların, ihaleye katılımlarında engel bir durumun olmadığı konusunda, *Balıkesir Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığına müracaatla alacakları "UYGUNLUK GÖRÜŞÜ"ne dair resmi evrakı en geç ihale esnasında İcra Müdürlüğümüz dosyasına ibraz etmeleri zorunludur. Söz konusu resmi evrakı ibraz edemeyenlerin ihaleye katılamayacakları ihtar olunur.***

7-Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2021/65 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 23/06/2022

Sedat KARADAĞ
İcra Müdür Yardımcısı
154021
e-imza

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

