

T.C.
B L E C K
C R A D A R E S
2025/164 TLMT.

TA İNMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI

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

1 NO'LU TA İNMAZIN

Özellikleri : Satı a konu ta ınmazlar Bilecik ili, Merkez ilçesi, Vezirhan/ stasyon mahallesi, Çeltikova mevkii, 249 ada, 71 parsel, 23.710,48 m² yüzölçümlü bahçeli betonarme fabrika bin., 249 ada, 73 parsel, 4.163,47 m² yüzölçümlü arsa, 249 ada, 85 parsel, 10.302,26 m² arsa niteli inde ta ınmazlar olup tam hisse ile borçlu adına kayıtlıdır. Bilecik cra Hukuk Mahkemesi 2026/75 Esas 2026/83 Karar sayılı 10.04.2026 karar tarihli ilamına istinaden ta ınmazların satı ı birlikte hazırlanmıştır.

KONUMU VE ÇEVRE DURUMU :

*Satı a konu ta ınmazlardan 249 ada 73 parsel 3 parselden olu an Sakarya Mermer Fabrikası'nın do usunda bulunan kısmıdır.

*Satı a konu ta ınmazlardan 249 ada 71 parsel 3 parselden olu an Sakarya Mermer Fabrikası'nın ortasında bulunan üzerinde fabrika binası yer alan kısmıdır.

*Satı a konu ta ınmazlardan 249 ada 85 parsel 3 parselden olu an Sakarya Mermer Fabrikası'nın batısında bulunan üzerinde ortası 3 katlı, sa ve sol tarafı 2 katlı idari bina yer alan kısmıdır.

Sakarya Mermer Fabrikası Bilecik ili, Merkez ilçesi, Vezirhan Beldesi stasyon mahallesi Atatürk Bulvarı (Adapazarı Bilecik Karayolu) üzerinde 42 ve 44 kapı numaralı Fabrika binası ve di er binalardan olu maktadır. Satı a konu 71-73-85 parseller üzerine in a edilmi olan Sakarya Mermer Fabrikası ku uçu u Bilecik Bolu karayolunun 570 metre kuzeyinde, Vezirhan Belde Belediyesi'nin 1 km kuzeydo usunda, Atatürk Bulvarı (Adapazarı Bilecik karayolu) hemen do usunda yer almaktadır. Fabrikanın yakın çevresinde ticari amaçlı yapılar, benzinlik, dinlenme tesisi ile bo parseller yer almaktadır. Ta ınmaz Vezirhan Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup her türlü teknik alt yapı hizmetinden istisnasız yararlanmaktadır. Ta ınmaza Atatürk Bulvarı (Adapazarı Bilecik karayolu) üzerinden toplu ta ıma ve özel araçlarla kolaylıkla ula ım sa lanmaktadır.

TA İNMAZLARIN MAR DURUMU : Vezirhan Belediyesi mar Müdürlü ü'nde yapılan görü mede satı a konu ta ınmazların 1995 tarihli Vezirhan Belediyesi 1/1000'lik Uygulama mar Planı'nda sanayi alanında kaldı ı ve Emsal : 0,40, hmaks : 15.50 yapıla ma ko ullarına sahip oldu u bilgisi ifahen ö renilmi tir.

249 ada 73 parsel sayılı ta ınmazın NATO boru hattına ve Sorgun çayına kom u oldu u tespit edilmi tir. Ayrıca 249 ada 73 parsel sayılı ta ınmazın yola cephesinin olmaması nedeniyle yapıla ma için Tehvid artının bulundu u ancak NATO boru hattı ve Sorgun çayından dolayı tehvide uygun olmadı ı ifahen ö renilmi tir.

249 ada 71 parsel sayılı ta ınmazın yola cephesinin olmaması nedeniyle yapıla ma için Tehvid artının bulundu u ifahen ö renilmi tir.

YAPILA MA VE ARSA B LG LER :

Satı a konu parsellerden 249 ada 71 parsel bahçeli betonarme fabrika bin. niteli inde 23.710,48 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde; 21.03.1991 tarihli 4 katlı 1082,00 m² in aat alanı için düzenlenmi ruhsat ve 15.06.1989 tarihli fabrika binası 8.240,00 m² in aat alanı için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi beraber düzenlenmi tir. Yapılan incelemelerde fabrika yapısına verilen ruhsatta kısmen 4 kısmen 2 katlı binanın da dahil edildi i tespit edilmi tir. Ke if esnasında fabrika binasının faaliyette olmadı ı ve 4 katlı idari binanın natamam vaziyette oldu u görülmü tür. dari binanın yapı ruhsatının yenilenmedi i ve yapı kullanım izninin bulunmadı ı bilgisi ifahen ö renilmi tir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak düzdür.



Satı a konu parsellerden 249 ada 73 parsel arsa niteli inde 4.163,47 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 4 katlı eskiden lojman olarak kullanıldı ı ö renilen yakla ık 120,00 m² taban oturum alanlı yakla ık toplam 420,00 m² kullanım alanına sahip yapının uzun süredir atıl durumda olması, yapının ya nın eski olması, kapsamlı tadilat gerektirmesi, alt katının su dolu durumda olması nedenleriyle yapının ekonomik de erinin bulunmadı ı görü ve kanaatine varılmı tır. Ayrıca parsel üzerinde tek katlı yakla ık 40,00 m² alanlı tek katlı ekonomik de ere sahip olmayan su deposunun da bulundu u tespit edilmi tir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak düzdür. Parselin do usunda Sorgun çayı, batısında Nato boru hattı, kuzeyinde kom u parsele cepheli durumdadır.

Satı a konu parsellerden 249 ada 85 parsel arsa niteli inde 10.302,26 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde; 15.06.1989 tarihli 4 katlı idari bina 1.400 m², 2 katlı beklı lojmanı 250 m² olmak üzere toplam 1.650 m² in aat alanı için ruhsat düzenlenmi tir. Yapılan incelemelerde yerinde orta tarafı 4 katlı sa ve sol tarafları 2 katlı betonarme yapı tarzında in a edilmi yakla ık 1.470 m² in aat alanına sahip idari bina oldu u görülmü tür. dari binanın yapı ruhsatının yenilenmedi i ve yapı kullanım izninin bulunmadı ı bilgisi ifahen ö renilmi tir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak düzdür.

249 ADA 71 PARSEL ÜZER NDE BULUNAN FABR KA YAPISI VE KISMEN 4 KISMEN 2 KATLI OF S YAPISI : Parsel üzerinde yer alan mermer i leme fabrikası betonarme yapı tarzında in a edilmi olup çatısı sandviç panel, zemini saha betonu atılı vaziyettedir. Fabrika binasının içerisinde 5 adet hol (holler arasında birbirine geçi yerleri) yamuk formda bir yapı ile 4 katlı ve 2 katlı yapı bulunmaktadır. 4 katlı yapının zemin katı atölye, takımhane, malzeme deposu, üst katları ofis olarak zamanında kullanıldı ı anla ılmı tır. 4 katlı yapının 360 m² taban oturumuna sahip olup toplam 1.440 m² in aat alanına, 2 katlı yapının 240 m² taban oturumuna sahip olup toplam 480 m² in aat alanına sahiptir. Fabrikanın arka cephesinde 435 m² alanlı bakımhane yapısı bulunmaktadır. Fabrika yapısı için düzenlenen ruhsat+yapı kullanım izin belgesi 8.240 m² olarak belirtilmi se de yerinde yapılan incelemelerde fabrika içerisindeki 5 adet holün toplam alanı 6.372 m², 4 katlı ofis yapısının alanı 1.440 m², 2 katlı ofis yapısının alanı 480 m² ve bakımhanenin 435 m² olmak üzere toplam alanı 8.727 m² yapı alanı bulunmaktadır.

Fabrika yapısının (tüm yapılar fabrika yapısının içerisinde de erlendirilmi tir) yapı sınıfının II-C (Sanayi tesisleri) oldu u, yapı a nma/yıpranma oranının yapının fiziki durumu ve ya ı dikkate alınarak % 50 kadar olabilece i kanaatine varılmı tır.

DAR B NA : Parsel üzerine fabrika binasına biti ik betonarme yapı tarzında in a edilmi 270 m² taban oturumlu 4 katlı 1.082 m² in aat alanlı idari bina olarak ruhsatlandırılmı natamam yapı bulunmaktadır. dari binanın kaba imalatının tamamlandı ı, çatısının trapez sac ile kapatıldı ı dı ve iç duvarlarının büyük kısmının örüldü ü, ayrıca idari binadan fabrika içerisinde yer alan 2 ve 4 katlı ofis yapısına geçi in oldu u görülmü tür. dari binanın yapı sınıfının III-B (Sanayi tesisleri idari binaları) oldu u, tamamlanma seviyesinin % 60 kadar, yapı a nma/yıpranma oranının %35 kadar olabilece i kanaatine varılmı tır.

YAPILARIN DE ERLEND R LMES : Fabrika, 2 ve 4 katlı ofis yapısı, bakımhane yapısının toplam alanı 8.727 m², yapı sınıfı II-C ve a nma/yıpranma oranı % 50 olmak üzere ke if tarihi itibariyle de eri ; 8.727 m² X 12.400,00-TL/m² X 0,50 (a nma oranı) = 54.107.400,00-TL

dari binanın toplam alanı 1.082 m², yapı sınıfı III-B, tamamlanma seviyesinin %60, yapı a nma/yıpranma oranının %35 olmak üzere ke if tarihi itibariyle de eri;

1.082 m² X 18.200,00-TL/m² X 0,60 (tamamlanma oranı) X 0,65 (a nma oranı 1-0,35) = 7.680.036,00-TL

Toplam yapı bedeli = 61.787.436,00-TL

Ta nımazın arsa de eri : 23.710,48 m² X 1.500,00-TL/m² = 35.565.720,00-TL

Ziraat de eri = Ta nımazın üzerinde ekonomik de er ta ıyan 10 adet 20-25 ya nda karı ık meyve a acının bulundu u görülmü tür.

10 adet meyve a acı X 3.000,00-TL/adet = 30.000,00-TL

249 ADA 71 PARSEL sayılı ta nımaz üzerinde bulunan makineler ve ekipmanlarının, (Makine, cihaz, ve ekipman toplam de eri) = 14.085.000,00-TL



249 ADA 71 PARSEL sayılı ta inmaz üzerinde tespit edilen elektrik tesisatı imatları toplam de eri = 4.326.921,55-TL

249 ADA 71 PARSEL sayılı ta inmazın ke if tarihi itibariyle toplam de eri = 115.795.077,60-TL

249 ADA 73 PARSEL N YAPILA MA VE ARSA B LG LER : Satı a konu ta inmaz üzerinde 4 katlı eskiden lojman olarak kullanıldı ı ö renilen yaklaşık 120,00 m² taban oturum alanlı yaklaşık toplam 420,00 m² kullanım alanına sahip yapının uzun süredir atıl durumda olması, yapının ya ının eski olması, kapsamlı tadilat gerektirmesi, alt katının su dolu durumda olması nedenleriyle yapının ekonomik de erinin bulunmadı ı görü ve kanaatine varılmı tır. Ayrıca parsel üzerinde tek katlı yaklaşık 40,00 m² alanlı tek katlı ekonomik de ere sahip olmayan su deposunun da bulundu u tespit edilmi tir. Satı a konu parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak düzdür. Satı a konu parsel do usunda Sorgun çayı, batısında Nato Boru Hattı, kuzeyinde kom u parselde cephele durumdadır.

ARSANIN DE ERLEND R LMES : Satı a konu ta inmaz arsa niteli inde olup Vezirhan Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer alması, ta inmaza ula ımın toplu ta ıma araçları ve ahsi araçlar ile kolaylıkla yapılabilir olması, parselin topo rafyası, parselin yüzölçümü, parselin imar ve yapıla ma durumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma durumu, emlak piyasasındaki olumlu veya olumsuz etkiler ve ta inmazın bulundu u mevkii de göz önüne alınıp kar ıla tırmalar ve maliyet hesapları yapılmı tır. Satı a konu ta inmazın ke if tarihindeki m² birim de erinin 800,00-TL/m² kadar olaca ı görü ve kanaatine varılmı tır.

TA INMAZIN ARSA DE ER : 4.163,47 m² X 800,00-TL/m² = 3.330.776,00-TL

Z RAAT DE ER : Ta inmazın üzerinde ekonomik de er ta ıyan 5 adet 20-25 ya ında kar ık meyve a acının bulundu u görülmü tür.

5 adet meyve a acı X 3.000,00-TL/Adet = 15.000,00-TL

TA INMAZIN TOPLAM BEDEL : Arsa bedeli + Zirai bedel = 3.345.776,00-TL olarak belirlenmi tir.

249 ADA 85 PARSEL ÜZER NDEK DAR B NA : Parsel üzerinde orta tarafı 4 katlı sa ve sol tarafları 2 katlı betonarme yapı tarzında in a edilmi yaklaşık 1.470,00 m² in aat alanına sahip idari bina olarak natamam yapı bulunmaktadır. dari binanın kaba imalatının tamamlandı ı, çatısının kapatıldı ı dı ve iç duvarlarının büyük kısmının örüldü ü, alt katın kısmen sıvasının yapıldı ı ve ardiye olarak kullanıldı ı, atıl durumda oldu u görülmü tür. dari binanın yapı sınıfının III-B (Sanayi tesisleri idari binaları) oldu u, tamamlanma seviyesinin % 60 kadar, yapı a inma / yıpranma oranının % 35 kadar olabilece i kanaatine varılmı tır.

YAPILARIN DE ERLEND R LMES : dari bina toplam alanı 1.470,00 m², yapı sınıfı III-B, tamamlanma seviyesinin % 60, yapı a inma / yıpranma oranının % 35 olmak üzere ke if tarihi itibariyle de eri : 1.470,00 m² X 18.200,00-TL/m² X 0,60 (tamamlanma oranı) X 0,65 (a inma oranı 1 - 0,35) = 10.434.060,00-TL

ARSANIN DE ERLEND R LMES : Satı a konu ta inmaz arsa niteli inde olup Vezirhan Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer alması, ta inmaza ula ımının toplu ta ıma araçları ve ahsi araçlar ile kolaylıkla yapılabilir olması, parselin topo rafyası, parselin yüzölçümü, parselin imar durumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma durumu, emlak piyasasındaki olumlu veya olumsuz etkiler ve ta inmazın bulundu u mevkii de göz önüne alınıp kar ıla tırmalar ve maliyet hesaplamaları yapılmı tır. Satı a konu ta inmazın ke if tarihindeki m² birim de erinin 2.300,00-TL/m² kadar olaca ı görü ve kanaatine varılmı tır.

TA INMAZIN ARSA DE ER : 10.302,26 m² X 2.300,00-TL / m² = 23.695.198,00-TL

Z RAAT DE ER : Ta inmaz üzerinde ekonomik de er ta ıyan 10 adet 20-25 ya ında kar ık meyve a acının bulundu u görülmü tür.

10 adet meyve a acı X 3.000,00-TL/adet = 30.000,00-TL

TA INMAZIN 06.10.2025 TAR H T BAR YLE TOPLAM DE ER (ARSA DE ER + YAPI DE ER + Z RAAT DE ER) = 34.159.258,00-TL

***12.11.2025 tarihli bilirki i raporuna göre 3 adet ta inmazın toplam de eri 153.300.111,60-TL olarak belirlenmi tir.**

****Bilecik cra Hukuk Mahkemesi 2026/75 Esas 2026/83 Karar sayılı 10.04.2026 karar tarihli ilamına istinaden ta inmazların satı ı birlikte hazırlanmı tır.**



Adresi : Vezirhan- stasyon Mahallesi Atatürk Bulvarı (Adapazarı Bilecik karayolu) üzerinde 42 ve 44 kapı numaralı Merkez / B LEC K

Yüzölçümü : 38.176,21 m²

Arsa Payı : -

mar Durumu: Vezirhan Belediyesi mar Müdürlü ü'nde yapılan görü mede satı a konu ta inmazların 1995 tarihli Vezirhan Belediyesi 1/1000'lik Uygulama mar Planı'nda sanayi alanında kaldı ı ve Emsal : 0,40, hmaks : 15.50 yapıla ma ko ullarına sahip oldu u bilgisi ifahen ö renilmi tir.

249 ada 73 parsel sayılı ta inmazın NATO boru hattına ve Sorgun çayına kom u oldu u tespit edilmi tir. Ayrıca 249 ada 73 parsel sayılı ta inmazın yola cephesinin olmaması nedeniyle yapıla ma için Tehvid artının bulundu u ancak NATO boru hattı ve Sorgun çayından dolayı tehvide uygun olmadı ı ifahen ö renilmi tir.

249 ada 71 parsel sayılı ta inmazın yola cephesinin olmaması nedeniyle yapıla ma için Tehvid artının bulundu u ifahen ö renilmi tir.

Kıymeti : 153.300.111,60 TL

KDV Oranı : %20

Kayındaki erhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 06/08/2026 - 10:07 ----- Biti Tarih ve Saati : 13/08/2026 - 10:07
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 02/09/2026 - 10:07 ----- Biti Tarih ve Saati : 09/09/2026 - 10:07

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 ekinde ihaleye katılacakların teminat miktarını bavu 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 bavu anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varisa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta ınmaz üzerindeki haklarını, hususiyile 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 gerçekleşti ine ili kin 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 arnameyi 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.*)

05/06/2026
brahim ÜNVER
cra Müdür Yardımcısı
177204

(**K m.114 ve m.126**)

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

