

T.C.
BİLECİK
İCRA DAİRESİ
2025/246 TLMT.

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, bulunduğu yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Satışa konu taşınmaz Bilecik ili, Merkez ilçesi, Selöz K mahallesi, Göbetler mevki, 181 ada, 40 parsel sayılı, 12.860,40 m² yüzölçümlü tarla niteliğinde taşınmaz olup taşınmaz Selöz köy merkezine kuş uçuşu 3 km, Bilecik İl merkezine kuş uçuşu 7 km, Selöz göletine ise 350-400 m mesafededir. Taşınmazın etrafı taputa tarla olarak kayıtlı olan araziler ile çevrilidir. Satışa konu taşınmaz üzerinde ve çevresindeki parseller üzerinde tarımsal üretim faaliyeti yoktur. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi yoktur. Kadastro yoluna 150 m mesafede olup ulaşım komşu parseller üzerinden sağlanmaktadır. Satışa konu taşınmazın etrafının meskun olmadığı, Belediye hizmetlerinden ve diğer Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın hizmetlerinin hiçbirinden faydalanmadığı tespit edilmiştir.

Yargıtay kararlarına göre bir yerin arsa sayılabilmesi için Belediye İmar Planı dahilinde olması, bu olmadığı takdirde Belediye veya Mücavir alanı içinde olması ve Belediye hizmetlerinden (yol, su, elektrik, ulaşım, çöp toplama, kanalizasyon, aydınlatma, vs..) yararlanması ve meskun yerler arasında yer alması gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle satışa konu parselin arsa olarak değerlendirilmesini gerektirecek şartları taşımadığı ve tarım arazisi olarak değerlendirilmesi gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu görüş ve kanaat doğrultusunda satışa konu parsel incelendiğinde tapu kaydında 12.860,40 m² olan taşınmazın yaklaşık 8.000,00 m²'lik kısmı eğimli olduğundan tarımsal faaliyetlere kısıtlı olarak elverişlidir. Bu nedenle parselin bu kısmında uzun yıllar tarımsal faaliyet yapılmadığından üzerinde çalılar ve orman ağaçları yetişmiştir.

Parselin kalan kısmı ise daha az eğimli olup bu kısmı da tarımsal faaliyetlere elverişli durumdadır. Bu kısmının üzerinde önceki yıllarda tarımsal faaliyet yapılmıştır. Ancak son yıllarda toprak işlemesi ve tarımsal üretim yapılmadığından parselin bu kısmı üzerinde yabancı otlar ve çalılar yetişmiştir.

Satışa konu parselin bulunduğu bölgede Devlet tarafından yapılmış sulama tesisi yoktur. Parselin 350 - 400 m kuzeyinde Selöz göleti vardır. Ancak satışa konu parsel bu göletin sulama sahası içerisinde değildir. Keşif sırasında da taşınmazın fiilen sulanmadığı görülmüş olup taşınmaz kuru tarım arazisi olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği yıllık net geliri ve değerine etki eden bütün unsurlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Bu nedenle satışa konu parselin keşif tarihi olan 08.10.2025 tarihi itibarıyla mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği yıllık net gelirin tespit edilmesi ve bu net gelirin kapitalizasyonu ile de parselin değerinin hesaplanması gerekmektedir.

Bilecik ili, Merkez ilçesi, Selöz köyündeki kurum tarım arazilerinde nadasa yer verilmeden münavebeli olarak genellikle buğday ve çerezlik ayçiçeği ürünleri yetiştirilmektedir. Satışa konu taşınmazda da bu ürünlerin yağışa bağlı olarak ekonomik bir şekilde yetiştirilmesi uygundur.

Taşınmazın tarım arazisi olarak olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net geliri hesaplanırken münavebeye alınan buğday ve çerezlik ayçiçeği ürünlerinin ortalama ürün verimleri, ürün fiyatları, üretim masrafları ve net gelirleri olarak Bilecik İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün Bilecik ili Merkez ilçesine ait 2025 yılı ortalama ürün maliyet verileri henüz yayınlanmadığından 2024 yılı ortalama ürün maliyet tablosundaki ortalama veriler kullanılmıştır.

Satışa konu taşınmazın 1 m²'sinin 111,29-TL/m² olduğu belirlenmiş olup 08.10.2025 tarihindeki değeri = 111,29-TL/m² X 12.860,40 m² = 1.431.233,92-TL olarak belirlenmiştir.



****12.10.2025 tarihli bilirkişi raporuna göre.**

Adresi : Bilecik İli Merkez İlçesi Selöz K Göbetler Mevkii Merkez / BİLECİK

Yüzölçümü : 12.860,4 m2

Arsa Payı : -

İmar Durumu: Yok

Kıymeti : 1.431.233,92 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 19/12/2025 - 10:16
	Bitiş Tarih ve Saati : 26/12/2025 - 10:16
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 16/01/2026 - 10:16
	Bitiş Tarih ve Saati : 23/01/2026 - 10:16

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi şartı ile ihale olunur.

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

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı 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 şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pay 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 şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya



ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varisa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek 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 edildiği hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

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

11/11/2025

İbrahim ÜNVER

İcra Müdür Yardımcısı

177204

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

