

T.C.
B LEC K
CRA DA RES
2024/5442 ESAS

TA İNMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA PLANI

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

1 NO'LU TA İNMAZIN

Özellikleri : Bilecik İl, Merkez İlçe, VEZİRHAN/ STASYON Mahalle/Köy, Gölyolu Mevkii, 261 Ada, 13 Parsel, Tapu kaydında tarla vasıflı olan taşınmaz üzerinde keşif sırasında yapılmış tespit ve incelemelerde; taşınmaz üzerinde ekonomik değer taşıyan ekili-dikili tarım bitkisi olmadığı, taşınmaz üzerinde uzun yıllardır tarımsal faaliyet ve toprak işlenmesi yapılmadığından üzerinde çalılar ve otların yetiştiği görülmüştür. Taşınmaz hafif eğimlidir, ancak makinele tarıma elverişli bir tarım arazidir.

261 ada 13 nolu parselin batı sınırında ve 249 ada 91 nolu parselin ise doğu sınırında bulunan ve Karasu deresinden cazibe ile beslenen açık sulama kanalından sulama imkanına sahip oldukları tespit edildiğinden dava konusu taşınmazlar sulu tarım arazisi olarak değerlendirilmiştir. Tarım Arazilerinin Değeri; arazinin, mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği yıllık net gelirin kapitalizasyonu ile bulunur.

Kapitalizasyon Faizi Oranının Tespitinde :

- a-) Taşınmazın toprak yapısı, topografya ve tarımsal durum gibi faktörler,
- b-) Bilhassa küçük işletme sahibi olanlarda mevcut olan toprak sevgisi,
- c-) Arazinin özellikle küçük çiftçiler için iş ve geçim kaynağı olması,
- d-) Enflasyon nedeniyle para değerinde meydana gelen büyük düşüşlere karşılık gayrimenkul fiyatlarının da hızla artarak enflasyon karşısında değerini koruması,
- e-) Ülkemizde gayri menkullerin, özellikle arazinin en büyük güvence olarak görülmesi,
- f-) Arazinin sulu veya kuru tarım arazisi olması.
- g-) Yargıtay kararları

gibi bütün unsurların değerlendirilmesi sonucunda sulu tarım arazisi olan dava konusu taşınmazlar için Kapitalizasyon Faiz Oranı % 4 olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kuzeyi eski Bilecik-Gölpazarı asfalt yoluna cephelidir. Taşınmaza ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır. Doğusu Yüksek hızlı tren yolu, batısı sulama kanalı, güneyi ise Devlet Ormanı ile çevrilidir. Parselin kuzey sınırı boyunca eski Bilecik-Gölpazarı asfalt yoluna cepheli olması, batı sınırının İstanbul-Ankara Yüksek Hızlı Tren yoluna cepheli olması, Vezirhan Beldesine ve İstanbul-Antalya Bölünmüş Karayoluna kuşuçu 500 m mesafede, İstanbul-Ankara Devlet Demiryolu Vezirhan stasyonuna 200 m. mesafede olması ve taşınmaza 100 m mesafede mermer fabrikası olması sebebiyle dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arazilere olan talebin artması sonucunda taşınmazın değerinde % 100 oranında objektif değer artışı olacağı görülmüş ve kanaatindeyiz.

Adresi : Bilecik İl, Merkez İlçesi, Vezirhan/ stasyon Mahallesi, Gölyolu Mevkii. Merkez / B LEC K

Yüzölçümü : 19.096,11 m²

İmar Durumu: Yok. Vezirhan Belediye Başkanlığı Fen İşleri

Memurluğundan gelen cevap;261 Ada 13 Parsel imar planımızda sahil tesis alanı olarak planlıdır.

Taşınmaz üzerinde yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Kıymeti : 11.868.996,21 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Durumlar: Tapu kaydındaki gibidir.



Artırma Bilgileri

1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 12/08/2026 - 10:13 ----- Biti Tarih ve Saati : 19/08/2026 - 10:13
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 04/09/2026 - 10:13 ----- Biti Tarih ve Saati : 11/09/2026 - 10:13

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralı ında 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 alacına 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, alacanın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta ınmaz 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 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.*)

11/06/2026
Sümeyye SAKA
cra Müdür Yardımcısı
277575

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

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

