

T.C.
KONYA4. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/18 TEREKE SATIŞ

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Özellikleri : Niğde İl, Çamardı İlçe, Yelatan Köyü 236 Ada, 2 Parsel sayılı bahçe vasıflı taşınmaz. Taşınmazların Değerinin Hesaplanması dava konusu taşınmaz gelir getiren tarım arazileri olması nedeniyle, olduğu gibi kullanılması halinde getirebileceği yıllık net gelirden hareket ederek ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Metodu esas alınarak keşif tarihi itibari ile değerleri hesaplanmıştır. Taşınmazın değerinin hesap edilmesinde sınırları içerisinde muhtelif yaş ve sayıda meyve ağaçlarının olduğu, taşınmazın geneli değerlendirildiğinde hakim ürünün elma ağacı olduğu, bu sebeple hesaplama yapılırken taşınmazın elma bahçesi olarak değerlendirilmesinin uygun olacağı, Hesaplama yapılırken Çamardı Tarım ve Orman İlçe Müdürlüğüne ait maliyet cetvelleri kullanılmıştır. Bu yöntemle göre; Taşınmazın Birim Değeri = Yıllık ortalama net gelir / Kapitalizasyon faizi Taşınmazın Toplam Değeri= (Yıllık ortalama net gelir / Kapitalizasyon faizi) x alanı dır. 1-Arazinin Topoğrafik yapısı 2-Arazinin toprak yapısı ve verimliliği 3-Arazinin ekonomik bir işletmeciliğe yakınlığı 4-Arazinin pazarlama yerine ve ulaşım yollarına olan mesafesine 5-Arazinin Belediye veya mücavir alan içerisinde olma durumuna 6-Arazide Sulama ve modern tarımsal uygulamaların yapıp yapılamayacağına 7-Toprak sevgisi ve üretici ailesinin geçimindeki yeri ve etkisi.Bu dava için taşınmazın yukarıda açıkladığım özellikleri dikkate alındığında, taşınmazın kapitalizasyon faiz oranının sulu da % 4 olarak alınmasının uygun olacağı Niğde İli, Çamardı İlçesi, Yelatan Köyü, 236 ada 2 parsel taşınmazı tapu kayıtlarında bahçe niteliğinde olup fiili kullanım itibariyle de elma bahçe olarak kullanılmaktadır. Yüzölçümü 3.517,44 m² dir. Keşif günü itibari ile taşınmaz Killi-Tınlı toprak yapısında olduğu, orta toprak profiline haiz olduğu, yaklaşık %10-11 eğime sahip olduğu, su tutma kapasitesi orta, geçirgenliği orta, organik maddece zayıf, taşınmazın sulama imkanının olduğu, taşınmazın sınırları içerisinde muhtelif yaş ve sayıda meyve ağaçlarının olduğu, taşınmazın geneli değerlendirildiğinde hakim ürünün elma ağacı olduğu tespit edilmiştir.

Adresi : Yelatan Köyü No: Bila Çamardı / NİĞDE

Yüzölçümü : 3.517,44 m²

Arsa Payı :

İmar Durumu: Dosyasından görülebilir

Kıymeti : 1.603.240,36 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: Tapu Kaydındaki Gibidir

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/09/2026 - 11:41 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 22/09/2026 - 11:41
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 14/10/2026 - 11:41 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 21/10/2026 - 11:41

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-Varsa 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.)

15/08/2026

Ahmet ÇETİNKAYA

Satış Memuru

95929

 e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

