

T.C.
KIRKLAREL
CRA DA RES
2024/587 TLMT.

TA İNMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA PLANI

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

Taşınmazın Özellikleri: Taşınmaz Kırklareli ili Kofçaz İlçesi Malkoçlar Köyü Höyükler Bayırı 102 Ada 181 Parsel de tarla vasıflı 24.067,68 m² tam hisseli taşınmazdır. Taşınmaz teknik bilirkişilerce kıymet takdirleri yapılmış olup, düzenlenen rapor neticesinde, taşınmaz tarımsal vasıflı taşınmazın köy yerle ik alanı dışında kaldığı anlaşılmıştır; Kırklareli İl Genel Meclisinin 08.04.2011 tarih ve 72 sayılı kararı ve Kırklareli Belediye Meclisinin 18.04.2011 tarih ve 81 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı'nın 3.1.2.2 Tarımsal Nitelikli II. Derece Öncelikli Korunacak Alanlar başlıklı hükmünün (f) bendi ve 3.1.2.3 Tarımsal Nitelikli Sınırlı Alanlar başlıklı plan hükmünün (g) bendince; Bu alanlarda yapılacak bahçe, çiftlik evleri gibi yapılar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu gereğince söz konusu taşınmazların, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından arazi sınıfının belirlenmesi ve uygun görüşü verilmesi durumunda aşağıdaki yapılanma koşulları geçerlidir. Maksimum inaat alanı katsayısı (emsal) : 0.05 Maksimum inaat alanı 1250 m², Maksimum yükseklik (h) :6.50'm (2 kat)'tır. Çekme mesafesi Yoldan en az 5 metre komşu parselden en az 3 metredir. 1/25000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planının Tarım Alanları başlıklı 3.1.2 sayılı hükümlerine göre, tarımsal amaçlı yapılar için; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi kullanım kanunu gereğince söz konusu taşınmazların İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından arazi sınıfının belirlenmesi ve uygun görüşü verilmesi durumunda arazinin sınıfına göre yapılar yapılabilir. 1/25000 Ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı'nın ilgili hükümleri gereğince tarım alanları üzerinde emsale dâhil kapalı alanı 1000 m²'yi aşan tarımsal amaçlı yapılar için alt ölçekli imar planlarının yapılması gerekmektedir. mara esas bir yola cephesi bulunmayan ve/veya mahkeme kanalıyla yol geçit hakkı elde edilmemiş parseller üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve 1/25000 ölçekli Kırklareli İl çevre düzeni planı hükümleri gereğince inşaat uygulama yapılamamaktadır. Bahsedilen hususlar uyularak, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikleri ve 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre düzeni planı doğrultusunda idaremizden inşaat ruhsatı alınmasını müteakip söz konusu taşınmaza yapı kullanma izin belgesi verilebilir. Tarla vasıflı taşınmazın kuru tarım arazisidir. Taşınmaz yaklaşık % 2-4 nemli bir yapıya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu Malkoçlar köyü Kofçaz ilçe merkezine 20 km. mesafededir. Taşınmaz köyü yaklaşık köy yerle ik alanı sınırına 1500 m. ve köy merkezine 1800 m. Mesafededir. Taşınmazın doğu sınırının yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz, toprak yapısı itibarı ile Alüvyal Büyük Toprak Grubunda, killi kumlu bünyede toprak özelliklerini yansıtmaktadır. Toprak derinliği ve organik madde içeriği orta düzeydedir. Bu özellikleri nedeniyle verim potansiyeli orta, tarımsal üretimi engelleyici durum gözlenmemiştir. Bu nedenle taşınmazın 3. Sınıf tarım arazisi olarak değerlendirilmesinin gerektiği sonucuna varılmıştır. Taşınmaza ulaşım kolaydır, nakliye ve pazarlama yönünden herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bölgenin ekonomik yönden gelişmesi, tarımsal faaliyetin yanında sanayilemenin bölgede etkin olması arazi rantını yükseltmektedir. Taşınmazın Yerleşim merkezlerine yakınlığı, Tekirdağ, Edirne, İstanbul gibi şehirlere yakın mesafede bulunması, yakın mesafede bulunan Edirne ve Kırklareli'de mevcut gümrük kapılarının ithalat ve ihracatta avantaj sağlaması objektif değer artış oranının belirlenmesinde dikkate alınmıştır.

Yüzölçümü : 24.067,68 m² **Arsa Payı:** Tam **Kıymeti :** 3.359.576,70 TL **KDV Oranı:** % 10

Kayıdaki Durumlar: Tapu kaydında olduğu gibidir



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 28/04/2026 - 11:50 ----- Biti Tarih ve Saati : 05/05/2026 - 11:50
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 02/06/2026 - 11:50 ----- Biti Tarih ve Saati : 09/06/2026 - 11:50

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 paylaştırma 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 ülmek 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 artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satıya katılanlar bütün ekleriyle birlikte artnameyi görmü 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 satı bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmiş vergiler satı bedelinden ödenir. (*çra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.*)

11/03/2026

Seyit DE ERL

çra Müdür Yardımcısı

116704

(K m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

