Örnek No:53*

T.C.
KONYA
4. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/40 SATIŞ

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Özellikleri : Konya İl, Selçuklu İlçe, Mimarsinan Mahallesi 28951 Ada, 6 Parsel, A Blok 9.Kat 2.Giriş 18 nolu bağımsız bölümde bulunan taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri: Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki tapu kayıtlarında Konya İli, Selçuklu İlçesi, Mimarsinan Mahallesi,28951 ada 6 parsel numarasında A blok,2 giriş, 9. Kat, 18 Bağımsız Bölüm Nolu, 8999400/1588312800 arsa paylı Meskenin; Kat mülkiyetli taşınmazın Konya ili Selçuklu ilçesi Mimarsinan Mahallesi 28951 ada 6 parsel nolu taşınmaz uydu görüntüsü.Taşınmazın Konumu, Hali Hazır Durumu ve Çevresel Özellikleri: Taşınmaz üzerinde 2 adet bodrum + zemin + 15 normal katlı blok apartman mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu bölgede planlı yapılaşmalar kısmen tamamlanmış, kısmen de devam etmektedir. Taşınmaz doğu hududunda Cafer Çelebi Sokak, güney hududunda Yamacı Sokak, batı hududunda Dilşat Sokağa cepheli vaziyette olup, kuzey hududunda komşu taşınmaz ile çevrili durumdadır. Taşınmaz mücavir etrafında 8 ila 15 katlı yapıların olduğu parsellerle çevrilidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede planlı yapılaşmalar kısmen tamamlanmış durumda, kısmen de devam etmektedir. Taşınmaz alışveriş ve iş merkezlerine, sağlık merkezlerine, şehir merkezine, eğitim kurumlarına, sosyal alanlara, ana yollara yakın durumdadır. Yakın çevresinde; 490 metre güneyinde Konya Şeker Fabrikası, 660 metre kuzeydoğusunda Konevi İşitme Engelliler Ortaokulu, 800 metre kuzeydoğusunda Rebii Karatekin Ortaokulu, 1.1 km batısında Özel Başkent Üniversite Hastanesi, 1.5 km kuzeyinde Dedeman Oteli ve devamında Koçtaş Alışveriş Merkezi vardır. Bölge sosyal ve kültürel bakımdan gelişmekte olan bölgede kalmaktadır. Bölgenin her türlü alt yapı hizmetleri tam olup, belediye hizmetlerinden tam olarak yararlanılmaktadır. Ulaşım otobüs ve minibüs ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Hocacihan Tekke Caddesine 215 metre, Şefik Can Caddesine 225 metre, Şehit Ömer Halisdemir Caddesine 500 metre, Çevre Yolu Caddesi-Şefik Can Caddesi-Genç Osman Caddesinin kesiştiği köprülü kavşağa 990 metre ve şehir merkezi sayılan Valilik Binasına ise 2.9 km. mesafededir.Zeminde Mevcut Yapılar, Taşınmazın Özellikleri: Keşif konusu ana gayrimenkul 8.823,96 m2 arsa içerisinde ayrık nizamda inşa edilmiş 2 bloktan oluşmaktadır. A Blok bina girişi zemin kat seviyesinden ve kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır. Bina bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat olup, projesine göre binanın bodrum katında sığınak ve teknik hacimler, zemin katta 3 adet bina girişi ve 12 adet dükkan, normal katlarda 6 şar mesken olmak üzere toplam 102 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik boyalı vaziyettedir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama, bina içi merdivenler mermer ve kat sahanlıkları seramik kaplı vaziyettedir. Binada asansör ve dış cephe mantolaması bulunmaktadır. Kıymet takdiri istenen A Blok, 2. Giriş, 9. Kat, 18 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, bina girişine göre sol ön, yan ve arka tarafta yer alan meskendir. Mesken onaylı projesinde 2 oda, 1 salon, mutfak, antre, hol, banyo, lavb.-wc, kat bahçesi ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Meskenin net alanı 93,15 m2 olup 1 adet balkon ve kat bahçesinin toplam kullanım alanı 29,30 m2 dir. Taşınmazın balkon ve kat bahçesi dahil toplam brüt alanı 135,00 m2 dir. Mahallinde kat bahçesi hacmi kapatılarak oda olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mesken giriş kapısı çelik kapıdır. İç kapılar panel ve pencere doğramaları PVC doğramadan mamuldür. Zeminler salon ve odalarda laminat parke ile kaplı, mutfak, antre ve holde seramik kaplı vaziyettedir. Duvarlar salon, odalar, mutfak ve antrede duvar kağıdı ile kaplı vaziyettedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarlar fayans kaplı vaziyettedir. Mutfakta alt-üst mutfak dolabı ve mermer mutfak tezgahı mevcuttur. Isınma doğalgaz yakıtlı yerden ısıtma sistemi ile sağlamaktadır.

Adresi : Şeker Mahallesi Cafer Çelebi Sok. No:5A/18 Selçuklu / KONYA

Yüzölçümü : 8.823,96 m2

Arsa Payı : 8999400/1588312800

İmar Durumu: 1/1000 lik İmar Planında "Mesken Sahasında" sınırları içerisinde kalmaktadır. TAKS:0.25, KAKS:2.10 dır.

Kıymeti : 8.500.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Tapu Kaydındaki Gibidir

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden ugcRs8r - lHUs2rG - +y2Xgbf - eW/GGA= ile erişebilirsin

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 08/12/2026 - 11:59 ---------- Bitiş Tarih ve Saati : 15/12/2026 - 11:59
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 05/01/2027 - 11:59 ---------- Bitiş Tarih ve Saati : 12/01/2027 - 11:59

ARTIRMA ŞARTLARI

1. Elektronik Satış Portalı ve Teminat Gösterme Esasları: Açık artırma, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine (UYAP) entegre Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) ilan edilen gün ve saat aralığında yapılacaktır. Artırmaya katılabilmek için, taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde onunu (%10) karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30'a kadar Satış Memurluğumuzca tanımlanan banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması zorunludur. Gösterilecek teminatın kesin ve süresiz banka teminat mektubu olması hâlinde, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine (17:00) kadar taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde onunu (%10) karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun Satış Memurluğumuza elden veya sistem altyapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

2. Teminat Muafiyeti Sınırları ve Müracaat Şartı (İİK md. 114/2-6): Satış talep eden alacaklı, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar Memurluğumuza müracaat etmesi ve güncel kapak hesabını sunması şartıyla, alacağının teminatı karşıladığı miktar kadar kendisinden teminat alınmaz (İİK md. 114/2-6) (Teminat muafiyeti talebi artırma süresi bitmeden önce Satış Memurluğunca değerlendirilir). Satış talep eden alacaklı konumunda bulunmayan hissedarlar/mirasçılar ile alacağı/payı teminat tutarını karşılamayan katılanlar, İİK md. 114/2-2 uyarınca %10 oranındaki teminatı yatırmakla yükümlüdür. Hazinenin açık artırmalarda teminat göstermekten muaf olduğu ihtar olunur.

3. Mirasçılar Arası Özel 1. Artırma ve Genel Artırma Teklif Şartları:

Mirasçılar Arası Özel 1. Artırma Şartı (TMK m. 651 ve ilgili İİK hükümleri uyarınca): dosyada verilen satış kararında taşınmazın tüm maliklerinin miras yoluyla edindiği ve mirasçılar dışında üçüncü kişi paydaş bulunmadığının tespit edilmiş olması hâlinde; Birinci Açık Artırma SADECE MALİK OLAN MİRASÇILAR ARASINDA yapılır. Mirasçılar arasındaki bu özel artırma usulü bir defaya mahsus uygulanır. Birinci artırmada alıcı çıkmaması veya ihale şartlarının oluşmaması hâlinde ikinci artırma herkese açık olarak yapılacak olup malik olan mirasçılar da diğer isteklilerle birlikte bu artırmaya katılabilirler. Birinci artırmada verilecek tekliflerin, taşınmazın muhammen kıymetinden (%100'ünden) az olmamak ve ayrıca bu miktara paraya çevirme, paylaştırma masrafları ile varsa rüçhanlı alacaklar toplamının ilavesi suretiyle bulunacak tutarı karşılaması zorunludur.

İkinci Artırma / Genel Açık Artırma Şartları: Taşınmazda üçüncü kişi paydaş bulunması hâlinde veya mirasçılar arasında yapılan birinci artırmada alıcı çıkmaması ya da ihale şartlarının oluşmaması hâlinde; tekliflerin, muhammen kıymetin %50'sini (yüzde ellisini) ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma masrafları ile rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise bu miktardan az olmaması şarttır. Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi halinde satış düşürülür.

4. Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler ve Ayni Haklar (İİK md. 125, TMK md. 888): Taşınmaz üzerinde bulunması hâlinde irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri ve irat senetleri ile bunlara bağlı ayni haklar, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilir. İpotekli borç senedi veya irat senedi bulunması hâlinde, borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borcu ihale alıcısına intikal eder. İpotek ve ipotekli borç senedi ile temin edilmiş olup bu suretle alıcıya devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması, alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir yıl içinde kendisine bildirmemiş olmasına bağlıdır (Türk Medeni Kanunu m. 888). Taşınmaz üzerindeki rehinle temin edilmiş ve alıcıya intikal etmeyen muaccel borçlar satış bedelinden kanuni öncelik sırasına göre ödenir. Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve masrafa ilişkin taleplerini dayanak belgeleriyle birlikte on beş gün içinde Memurluğumuza bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça satış bedelinin paylaştırılmasına katılamayacak olup, bu hüküm irtifak hakkı sahipleri bakımından da uygulanacaktır.

5. İkinci Artırma Esasları: Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden ugcRs8r - lHUs2rG - +y2Xgbf - eW/GGA= ile erişebilirsin

veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırma, birinci açık artırmadaki şartlar çerçevesinde kanunda ikinci artırmaya ilişkin öngörülen hükümler saklı kalmak kaydıyla daha önce ilan edilen tarihte tekrar yapılacaktır.

6. İhale Bedelinin Yatırılması, Teminatın Paylaştırılması ve İdari Para Cezası (İİK md. 114/7-9, 115, 130): İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde Memurluğumuz hesabına nakden ödemesi gerekmektedir (İİK md. 130). İhale alıcısı, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi ihale bedelini süresinde yatırmak zorundadır. İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde ihale Satış Memurluğumuzca iptal edilir, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülür. Kalan miktar ortaklığın satış suretiyle giderilmesi ihalelerinde paydaşlara payları oranında ödenir. Süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının paydaş/mirasçı olması durumunda, alınan teminatın tamamı diğer pay sahiplerine payları oranında ödenir. En yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısına, teklif ettiği bedelin %5'i (yüzde beşi) oranında Satış Memurluğumuzca idari para cezası verilir ve verilen bu ceza 6183 sayılı Kanun uyarınca tahsili için ilgili tahsil dairesine bildirilir.

7. Tescil, Teslim, Harç ve Vergiler: Satış peşin para ile yapılır. Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte satış kararını, şartnameyi ve satış ilanını görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar. İhale kesinleşip kanunen tescile engel başka bir husus bulunmaması halinde; Satış bedeli, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi yatırılmadıkça ihale konusu taşınmaz ihale alıcısı adına tescil edilmez ve teslim olunmaz (İİK md. 114/13, 134, 135). İhale alıcısının yükümlü olduğu KDV, Damga Vergisi, Tapu Alım Harcı, Tapu Döner Sermaye Ücreti ile tescil, tahliye ve teslim masrafları alıcıya aittir. İleride eksik alındığı tespit edilen vergi, resim, harç ve fon farkları ile cezalarından mevzuat gereği ihale alıcısı sorumlu olacaktır. Taşınmazın aynından doğan birikmiş gayrimenkul emlak vergileri ihale 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.

8. Diğer Hususlar ve Mevzuat Atfı: Bu şartnamede yer alan hükümler ile satış kararı arasında farklılık bulunması hâlinde satış kararı hükümleri esas alınır. Satış ve ihale işlemlerinde hüküm bulunmayan hallerde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, Türk Medeni Kanunu, İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik ve ilgili sair mevzuat hükümleri uygulanır. Elektronik Satış Portalındaki kayıtlar aksi sabit oluncaya kadar geçerli sayılır.

9. %1 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.)

10. Başkaca lüzumlu izahat **:** Damga vergisi, %1 KDV bedeli (Ö.T.V.), Tapu harcının yarısı ile tahliye teslim masrafları alıcıya ait olup, belediye tellaliye bedeli, taşınmazın aynından doğan vergiler ihale bedelinden ödenecektir.

12/11/2026
Ahmet ÇETİNKAYA
Satış Memuru
95929
e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)
(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden ugcRs8r - lHUs2rG - +y2Xgbf - eW/GGA= ile erişebilirsin