Örnek No: 52*

T.C.
KONYA
7. İCRA DAİRESİ
2025/12212 ESAS

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Alacaklı Adı ve Soyadı	**:** MEHMET ERİM vekili Av. HALİL İBRAHİM KARAPINAR
Borçlu Adı ve Soyadı	**:** HİMMET TATIŞ
Birinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	**:** 18/01/2027 - 25/01/2027 günü saat 14:55
İkinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	**:** 10/02/2027 - 17/02/2027 günü saat 14:55
Şartnamenin Açık Bulundurulduğu İlk Gün	**:** İlan tarihinden itibaren.
Tapu Kaydı	**:** Konya ili, Karatay ilçesi, Yarma Mahallesi, 29 cilt, 2783 sayfada kayıtlı, 272 ada 3 parsel nolu, 314,66 m² yüzölçümünde, Arsa olup, Tam hisse ile tamamı borçlu adına kayıtlıdır.
Taşınmazın Çevresel Özellikleri:	Satışa konu "Avlulu Kerpiç Ev" vasıflı ana taşınmazdır. Satışa konu ana taşınmaz üzerinde, ruhsatsız olarak inşa edilmiş 1 adet 2 katlı ev bulunmaktadır. Söz konusu yapıların bulunduğu bölgede genelde 1-2 katlı müstakil evler bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları kısmen tamamlanmış olup düşük rayiçli bir bölgedir. Taşınmaz; şehir merkezine uzak mesafede olup alışveriş merkezlerine ve toplu taşıma araçları (otobüs, dolmuş) duraklarına uzak konumda bulunmaktadır. Taşınmazın ulaşımı sorunlu olmayıp, çevre ulaşım durumu kişisel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın 130 m güneybatısında Yarma Mahallesi Büyük Cami, 180 m güneybatısında da Yarma İlkokulu bulunmaktadır. Ekonomik, sosyal ve kültürel yönden az gelişmiş olan bir bölge içerisindedir. Taşınmazın bulunduğu yer konum olarak resmî kurumlara, alışveriş ve sosyal donatı alanlarına, eğitim kurumlarına, sağlık merkezlerine, anayollara, havaalanına, büyük organize sanayi bölgelerine ve kampüs alanlarına uzak konumdadır.
Taşınmazın Özellikleri:	1/1000?lik uygulama imar planı içerisinde bulunan ana gayrimenkul üzerinde; ruhsatsız olarak inşa edilmiş 1 adet 2 katlı evin bulunduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde bulunan, ruhsatsız olarak inşa edilmiş 1 adet 2 katlı ev tarafımızdan incelenmiş, parsel üzerindeki yapının tamamen ruhsatsız olması da dikkate alınarak, değerleri ona göre belirlenmiştir. 1-Ruhsatsız 2 Katlı Ev: Parselin ortasında, ayrık nizamda, 3A yapı sınıfında, zemin kat + 1. kat

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden mspPCed - BE1ffyG - 2101+sZ - xiwwtw= ile erişebilirsin

seviyesinde inşa edilmiş olup brüt 400 m2 alanlıdır. Ruhsatsız 2 katlı ev yapısının zemin katı; salon, 4 oda, antre, mutfak, banyo, lavabo-wc ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 200 m2 alanlı, 1. katı; salon, 4 oda, antre, mutfak, banyo, lavabo-wc ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 200 m2 alanlı olmak üzere ruhsatsız 2 katlı ev yapısı brüt 400 m2 alanlıdır. Ruhsatsız 2 katlı ev yapısının girişinde camlı alüminyum doğrama kapı mevcut olup giriş holü zeminleri seramik kaplama duvarları saten boyalıdır. Zemin kat mesken girişinde çelik kapı mevcut olup antre zemini seramik kaplama duvarları saten boyalıdır. Salon ve oda hacimlerinin zeminleri seramik kaplama duvarları saten boyalıdır. Mutfak hacminin zemin ve duvarları seramik kaplama olup alt üst mdf dolap ve mermer tezgah mevcuttur. Banyo hacminin zemin ve duvarları seramik kaplama olup duşa kabin ve klozet mevcuttur. Lavabo-wc hacminin zemin ve duvarları seramik kaplama olup alaturka tuvalet taşı ve dolaplı lavabo mevcuttur. 1. kat mesken girişinde çelik kapı mevcut olup antre zemini seramik kaplama duvarları saten boyalıdır. Salon ve oda hacimlerinin zeminleri seramik kaplama duvarları saten boyalıdır. Mutfak hacminin zemin ve duvarları seramik kaplama olup alt üst mdf dolap ve mermer tezgah mevcuttur. Banyo hacminin zemin ve duvarları seramik kaplama olup duşa kabin ve klozet mevcuttur. Lavabo-wc hacminin zemin ve duvarları seramik kaplama olup alaturka tuvalet taşı ve dolaplı lavabo mevcuttur. Mesken iç kapıları panel doğrama, pencereleri pvc doğrama ve ısıcamlıdır.

Taşınmazın İmar Durumu: Dosyada bulunan Karatay Belediyesi İmar Durum Belgesi'ne göre kıymet takdirine konu taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında "Konut Alanı"nda kalmakta olup Bitişik Nizam, 2 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazın üzerinde 1 adet 2 katlı ev bulunmakta olup bu yapının inşaat ruhsatı ve iskanı bulunmamaktadır., Ayrıntılı bilgi satış ilanı ekinde bulunan BİLİRKİŞİ RAPORUNDA mevcuttur.

Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler **:** Tapu kaydındaki gibidir.

Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler **:** Tapu kaydındaki gibidir.

Takdir Olunan Değer **:** 6.871.992,00 TL

Artırmaya İştirak İçin Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı **:** 828.981,84 TL

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden mspPCed - BE1ffyG - 2101+sZ - xiwwtw= ile erişebilirsin

ARTIRMA ŞARTLARI:

1- Artırmaya katılabilmek için mahcuz malın 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 gerekmektedir. 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 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.

2- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinden, 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 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.

3- Taşınmaz üzerindeki ..... irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle ile birlikte satılacak borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi ..... borcu alıcıya intikal edecektir. İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olup bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmiş olmasına bağlıdır. (Türk Medeni Kanunu madde:888 Taşınmaz üzerindeki rehinle temin edilmiş muaccel borçlar müşteriye devredilmeyerek satış bedelinden tercihan ödenecektir.)

4- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını da geçmesi şartı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılır.

6- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmez. Öncelikle satış masraflarına mahsup edilir. Teminat bedelinin kalması hâlinde Kanun hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.

7- **%20** 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.)

8- Başkaca lüzumlu izahat **:** Damga vergisi, %20 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.

03/11/2026
Burak Sezgin ŞENGÖNÜL
İcra Müdür Yardımcısı
277624

(İİK m.124, 125)

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden mspPCed - BE1ffyG - 2101+sZ - xiwwtw= ile erişebilirsin