Örnek No:53*

T.C.
KONYA
4. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/21 SATIŞ

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Özellikleri : Konya İl, Meram İlçe, Abdulaziz Mahallesi 344 Ada, 26 Parsel, 1.Kat 5 Nolu Bağımsız Bölümde bulunan taşınmazın A) Tapu Kayıt Bilgileri:Keşif konusu taşınmaz; tapuda, Konya ili, Meram ilçesi, Abdulaziz Mahallesi, 344 ada, 26 parsel nolu 209,85 m2 alanlı "Altı Katlı Bodrumda İki Depo Sekiz Daireli Kargir Apartman" vasıflı ana taşınmazda 10. cilt 922 sayfada kayıtlı 4/36 arsa paylı, 1. Kat 5 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken vasıflı taşınmaz olup,B) Adres Bilgileri: Sahipata Mahallesi, Şirinhanım Sokak, No:7/5 Meram/Konya Adresindedir. C) Taşınmazın Konumu, Hali Hazır Durumu ve Çevresel Özellikleri: Ana taşınmaz, üzerinde tapu kaydında belirtilen vasıfta Altı katlı bodrumda iki depo sekiz daireli kargir Apartman ve Arsası bulunmaktadır. Keşif konusu taşınmaz, bulunduğu 1. katında olup, 5 bağımsız bölüm numaralı meskendir. Şirinhanım Sokağa cepheli konumdadır. Ana taşınmazın bulunduğu yer halk arasında Zafer semti olarak bilinir. Taşınmazın bulunduğu yer merkezi durumda olup alışveriş ve iş merkezlerine, sosyal donatı alanlarına, resmî kurumlara, eğitim kurumlarına, sağlık merkezlerine yakın, otogara, havalimanına uzak durumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede planlı yapılaşmalar devam etmektedir. Bölge sosyal ve kültürel yönden normal gelişim içerisindedir.Bölgenin altyapı hizmetleri (yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon vs.) tam olup her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Bölgenin ulaşım sorunu olmayıp birçok yere yaya olarak ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım sağlanmaktadır. Kullanılan toplu taşıma araçları; minibüs ve otobüstür.D) Taşınmazın Özellikleri:: Keşif konusu ana gayrimenkul 209,85 m2 arsa içerisinde bitişik nizamda inşa edilmiş tek bloktan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve güney cepheden sağlanmaktadır. Bina bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı kat olup, projesine göre binanın bodrum katında sığınak-depo hacimleri, zemin katta bina girişi ve 2 adet mesken, normal katlarda 2 şer adet mesken ve çatı katta 2 adet mesken olmak üzere toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi grenli boyalı vaziyettedir. Bina giriş kapısı demir doğrama, bina içi merdivenler ve kat sahanlıkları mozaik kaplı vaziyettedir. Binada asansör ve dış cephe mantolaması bulunmamaktadır.Kıymet takdiri istenen 1. Kat, 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, bina girişine göre sol ön ve arka tarafta yer alan meskendir. Mesken onaylı projesinde 3 oda, 1 salon, antre, hol, banyo, lavb.-wc ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Meskenin net alanı 65,39 m2 olup 1 adet balkonun toplam kullanım alanı 7,50 m2 dir. Taşınmazın balkon dahil toplam brüt alanı 82,00 m2 dir. Mesken giriş kapısı çelik kapıdır. Taşınmazda keşif günü kimse olmayışı sebebiyle iç mekan özellikleri görülememiştir.

Adresi : Sahipata Mahallesi Şirinhanım Sok. No:7/5 Meram / KONYA

Yüzölçümü : 209,85 m2

Arsa Payı : 4/36

İmar Durumu: 1/1000 ölçekli imar planında; Konut+Ticaret Alanı, 4 Kat, Taks: 0.50 yapılaşma koşullarına isabet etmektedir. Taşınmaz KONYA TARİHİ KENT MERKEZİ III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI sınırları içerisinde kalmaktadır.Taşınmaza 04.11.1976 tarih ve 17/22 belge nolu yapı ruhsatı ile inşaatına müsaade edilmiştir.

Kıymeti : 1.750.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Tapu Kaydındaki Gibidir

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 10/11/2026 - 13:52 --- Bitiş Tarih ve Saati : 17/11/2026 - 13:52

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden UuaDn4p - TcP2gP0 - cwQBMtM - 288dlI= ile erişebilirsin

2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 08/12/2026 - 13:52 ---------- Bitiş Tarih ve Saati : 15/12/2026 - 13:52

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 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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden UuaDn4p - TcP2gP0 - cwQBMtM - 288dlI= ile erişebilirsin

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.

12/10/2026
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 UuaDn4p - TcP2gP0 - cwQBMtM - 288dlI= ile erişebilirsin