

T.C.
KONYA
9. İCRA DAİRESİ
2025/7153 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLÂNI

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

Taşınmazın Özellikleri : Konya İl, Karatay İlçe, KARAKULAK Mahalle/Köy, 30814 Ada, 6 Parsel, 8 Nolu Bağımsız Bölüm Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki kat mülkiyeti tipi tapu kayıtlarında Konya İli, Karatay İlçesi, Karakulak Mahallesi, cilt 12 sahife 1160' de 30814 ada 6 parsel numarasında 28.967,24 m2 ana taşınmaz alanlı ve " 14 Adet 6 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası" vasfıyla 5. Blok, 1.Kat, 8 Bağımsız Bölüm numarasında, 9/2400 arsa paylı meskenin;Tapu kaydının hisseye yönelik Şerh/Beyan/İrtifak Bölümünde Haciz Şerhleri ve ipotek belirtmeleri bulunmaktadır.Zeminde 30814 ada 6 nolu parselin üzerinde borç konusu bağımsız bölümün bulunduğu bina bodrum kat + zemin kat + 4 normal katlı olduğu, taşınmazla ilgili bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti ile oluşturulduğu anlaşılmıştır.Keşfi yapılan taşınmaz; Kumköprü Mahallesi, Adana Çevreyolu Caddesi, No:160/8 Karatay / KONYA adresinde konumlanmaktadır. Zeminde Mevcut Yapılar, Müştemilatlar ve Taşınmazın Özellikleri: Keşif konusu ana gayrimenkul 28.967,24 m2 arsa içerisinde ayrıntı nizamda inşa edilmiş 14 bloktan oluşmaktadır. 5. Blok bina girişleri zemin kat seviyesinden ve güneydoğu cepheden sağlanmaktadır. Bina bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olup, projesine göre binanın bodrum katında sığınak ve teknik hacimlerden, zemin katta bina girişi ve 4 adet mesken , normal katlarda 4 er mesken olmak üzere toplam 20 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik boyalı vaziyettedir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama, bina içi merdivenler ve kat sahanlıkları mermer kaplı vaziyettedir. Binada asansör ve dış cephe mantolaması bulunmaktadır .Kıymet takdiri istenen 5. Blok, 1. Kat, 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, bina girişine göre sağ ön ve yan tarafta yer alan meskendir. Mesken onaylı projesinde 3 oda, 1 salon, antre, hol, banyo, lavb.-wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Meskenin net alanı 110,47 m2 olup 2 adet balkonun toplam kullanım alanı 12,71 m2 dir. Taşınmazın balkonlar dahil toplam brüt alanı 137,00 m2 dir. Mesken giriş kapısı ahşap kapıdır. İç kapılar panel ve pencere doğramaları PVC doğramadan mamuldür. Duvarlar salon, odalar, mutfak, antre ve holde saten alçı üzeri boyalı, zeminler salon ve odalarda laminat parke, mutfak, antre ve holde seramik kaplı vaziyettedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarlar fayans kaplı vaziyettedir. Mutfakta alt-üst mutfak dolabı ve granit mutfak tezgahı mevcuttur. Isınma doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi sistemi ile sağlamaktadır. Keşfe konu taşınmazın yapıli bulunduğu 30814 ada 6 parsel imar planında Karatay Belediye resmi internet sitesinde yer alan imar planında Ayrıntı Nizam, E:1.25 ve Konut sahasına isabet etmektedir. Parsel üzerindeki binaya ait Yeni Yapı Ruhsatı ise 23.11.2007 tarih ve 07/504 nolu belge ile düzenlenmiştir.Değerlemeye konu taşınmaz, 19 yıllık bir binanın 1. katında yer alan, 110,47 m² net ve 137,00 m² brüt kullanım alanına sahip 3+1 dairedir. Binada asansör ve dış cephe mantolaması mevcuttur.Taşınmazın piyasa değeri, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile belirlenmiştir. Bu yöntemde: Bölgedeki benzer özellikli (site içi, 15-20 yaş aralığında, 3+1 daireler) güncel emsal veriler toplanmıştır. Binanın 19 yıllık yıpranma payı, satış fiyatları üzerinde negatif bir etken olarak analiz edilmiştir. Dava tarihi (13.04.2026) itibarıyla piyasadaki arz-talep dengesi gözetilerek ortalama birim fiyatlar üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Adresi : Konya İli, Karatay İlçesi, Karakulak Mahallesi, Cilt 12 Sahife 1160' De 30814 Ada 6 Parsel 5.Blok 1. Kat 8 Nolu Bağımsız Bölüm Karatay / KONYA

Kıymeti : 4.520.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: ŞERHLER VE BEYANLAR:

BEYAN: YÖNETİM PLANI: 22/08/2011 08/09/2011 TARİH 16189 YEVMİYE NO

BEYAN:KM NE ÇEVİRİLMİŞTİR. 14/09/2017 TARİH 29456 YEVMİYE NO

ŞERH: AİLE KONUTUDUR. HAVVA ATAÇ 24/06/2020 TARİH 17735 YEVMİYE NO



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 08/09/2026 - 14:22
	Bitiş Tarih ve Saati : 15/09/2026 - 14:22
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 06/10/2026 - 14:22
	Bitiş Tarih ve Saati : 13/10/2026 - 14:22

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- Tahliye işlemleri için "taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur." hükmünü içeren İ.İ.K 135.Maddesi uygulanır.

7-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 ittifak



hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

8- 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.

9- 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.

10- 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.

11- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

12- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

13- **%1** KDV, damga vergisi, tapu alım harcı ve teslim masrafları alıcıya aittir. 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.*) Taşınmazın aynından doğan vergi borcu yönünden ise takibin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan takip olması halinde ihale bedelinin dosya alacağını karşılamaması durumunda 7101 sayılı kanunla değişikliğe gidilen İ.İ.K 206. Madde ve 6183 sayılı AATUHK'nun 21/2 maddesi dikkate alınacaktır. Ayrıca ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açılışından (Yargıtay 12. HD. 2015/23334 E. 2015//27771 K. GİB' nın 21.08.2013 Tarih 937670041-1330 (28/2012-86) sayılı yazıları gereği) ileride eksik alındığı tespit edilen bir bedel olması halinde; doğacak KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına ait olup, ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır. 23/07/2026

Buket AYDIN
İcra Müdür Yardımcısı
183181

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

