Örnek No:53*

T.C.
KONYA
9. İCRA DAİRESİ
2025/8426 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Konya İl, Karatay İlçe, YARMA Mahalle/Köy, 509 Ada, 27 Parsel, Satışa konu taşınmaz; Yarma Mahallesi, 509 ada, 27 Parsel, Karatay -KONYA adresinde bulunmaktadır. Satışa konusu taşınmaz tapuda ; Konya İli, Karatay İlçesi, Yarma Mahallesi, 73 cilt 7094 kütük sahifesinde, 509 ada 27 parsel numaralı, 39.482,22 m² alanlı, Tarla vasfında taşınmaz 17559/39483 hisse ve 21924/39483 hisse ile tam mülkiyete isabet eden hisse oranı olarak M***** A*******(M**** oğlu) adına kayıtlıdır. Satışa konu, Konya İli, Karatay İlçesi, Yarma Mahallesi, 509 Ada, 27 parsel numaralı taşınmazın, kent rehberi portaldan alınan bilgiye göre; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde olup 'Sulanabilir Tarım Alanı' na isabet etmektedir. Taşınmaza ait herhangi bir ruhsat yada proje bulunmamaktadır. Satışa konu Tarla vasıflı taşınmaz güncel olarak, Karatay İlçesi, Yarma Mahallesi, 509 ada 27 parselde bulunmaktadır. Topoğrafik yapısı olarak; % (0-2) olarak düşük eğimlidir. Taşınmaz, Yarma Mahallesi'nin güney doğusunda bulunmakta olup, çevresinde komşu parseller bulunmakta ve tarımsal faaliyetler yapılmaktadır. Taşınmaz; Yarma Mahallesi'ne 3,7 km, Eregli Konya Yolu'na 280 m, kuşuçumu mesafededir. Taşınmaz üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır. Çevresindeki benzer araziler üzerinde tarımsal ürün üretimi yapılmaktadır. Taşınmaz 1/25000 Nazım İmar Planında Sulanabilir Tarımsal Alan içerisinde kalmaktadır. Topoğrafik olarak eğimi %0-2 hafif eğimli, geometrik olarak düzensiz çokgen şeklindedir. Taşınmaz doğu yönde yaklaşık 130m kadastral yola cephelidir. Diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir.. Ulaşımı özel araçlarla sağlanmaktadır. Keşif anında taşınmaz üzerinde pancar yetiştirildiği görülmüştür. Taşınmaz 3083 sayılı yasa kapsamında toplulaştırma yapılmış ve toplulaştırma işlemi neticesinde hisseli mülkiyet yapısında oluptam hisseye denk gelecek şekilde mülkiyeti borçluya aitt hale gelmiştir. Taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi unsur bulunmamakta olup ekilen ürün ile belirlenmektedir. Bölgede pancar, ayçiçeği, mısır ve hububat ile münavebeli ekim yapılmaktadır. Yakın çevresinde benzer sulanabilir tarım arazileri bulunmakta olup taşınmazında sulanabildiği üzerinde su borularının olduğu tespit edilmiştir. Yukarıda teknik özellikleri belirtilen dava konusu taşınmazın toprak karakteri, yöre halkının geçim kaynakları, taşınmazın üzerinde ekonomik ve verimli ziraat yapılması için gerekli arazi büyüklüğü, tarım alet makineleri ile işleme, ulaşım ve yol durumu, verim kabiliyeti, mülk güvenliğinin olması, serbestçe alınıp satılabilmesi, münavebenin kolaylıkla değiştirilebilmesi, araziye olan talep yoğunluğu, çiftçinin toprak sevgisi ve toprağa bağlılığı ve ayrıca bu bölgedeki diğer arazilerin değerleri üzerinde gerekli araştırmalar yapılarak dava tarihi itibariyle piyasa alım satım rayiçlerine göre taşınmazın m² birim fiyatının; 122,84TL/ m² olabileceği;Taşınmaz; 17559/39483 hisse ve 21924/39483 hisse ile tam mülkiyete isabet eden hisse oranı olarak M***** A*******(M**** oğlu) adına kayıtlıdır. Karatay Belediyesi'nden alınan bilgiye göre Satışa konu taşınmazın bulunduğu Konya İli, Karatay İlçesi, Yarma Mahallesi, 2026 yılı emlak vergisine esas m² birim değerinin 13,36 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

Tapu kaydında "3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır şerhi bulunmakta olup; Konya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile yapılan yazışma neticesinde ***"Malik MU***** AY*****'ya ait iki farklı hissenin aynı anda, hisselendirilmemesi ve ifraz edilmemesi şartı ile icraen aynen satışı 3083 sayılı Kanun kapsamın uygundur. Ancak, alıcının yabancı uyruklu olması halinde icraen satış işlemi uygun değildir."*** şeklinde görüş bildirmiştir

Adresi : Konya İli, Karatay İlçesi, Yarma Mah. 509 Ada, 27 Parsel Karatay / KONYA

Yüzölçümü : 39.482,22 m2

İmar Durumu: Tapu kaydındaki gibidir.

Kıymeti : 4.850.000,00 TL

KDV Oranı : %10

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden +8rQt99 - Su6qHuF - L8yihb9 - zCwoaM= ile erişebilirsin

Kaydındaki Şerhler: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır şerhi bulunmaktadır. Diğer bilgiler tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 26/01/2027 - 10:22 --- Bitiş Tarih ve Saati : 02/02/2027 - 10:22
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 23/02/2027 - 10:22 --- Bitiş Tarih ve Saati : 02/03/2027 - 10:22

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci arttırma 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 isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma 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 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 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-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 irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- 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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden +8rQt99 - Su6qHuF - L8yihb9 - zCwoaM= ile erişebilirsin

gerekmektedir.

8- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından mahsup edilecek, kalan miktarın icra dosyaları bakımından alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir. Süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının satış isteyen alacaklı olması durumunda, muhammen bedelin yüzde onunun kendi alacağından mahsup edilecek ve bu satış için yapılan masrafın kendisi üzerinde bırakılarak borçluya yüklenmeyecektir. Ortaklığın satış suretiyle giderilmede en yüksek teklifi verip de ihale bedelini süresi içinde yatırmayan ihale alıcısından alınan teminatın kendisine iade edilmeyerek satış masrafları mahsup edildikten sonra paydaşlara payları oranında ödenecek, süresi içinde ihale bedelini yatırmayanın paydaş olması durumunda ise alınan teminatın tamamının diğer pay sahiplerine payları oranında ödenecek; ayrıca en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısına, teklif ettiği bedelin yüzde beşi oranında satışı yapan icra dairesince veya satış memurunca idari para cezası verilecek ve verilen bu cezanın 6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tahsili için tahsil dairesine bildirilecektir.

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 şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş 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 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.)*

13- İİK'nun 114-7/12 maddesi ile İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmeliğin 7 ve 8/j maddeleri gereğince **Satışa katılanların bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacaklardır.**

14- İİK Madde 127 *"İlanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik satış portalında yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer."* hükmü gereği tapu siciline kayıtlı ilgililerin tapuda kayıtlı adreslerine ve adres kayıt sistemindeki adreslerine tebligat yapılmasına, bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmasına yer olmadığına, gazete veya elektronik satış portalında yapılan satış ilanın tebliğ yerine geçmesine,

15- İhalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açısından (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. Başkaca istenilen hususlar Müdürlüğümüzün **2025/8426 ESAS** dosyasından öğrenilebilir**.**

24/11/2026
Buğra Emre KAVAKLI
İcra Müdür Yardımcısı
218439
e-imza

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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden +8rQt99 - Su6qHuF - L8yihb9 - zCwoaM= ile erişebilirsin