

T.C.
KONYA
2. İCRA DAİRESİ
2025/270 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Özellikleri : Konya İl, Karatay İlçe, SAKYATAN Mahalle/Köy, 6560 Ada, 1 Parsel kayıtlı taşınmaz satılacaktır. A) Tapu Kayıt Bilgileri:Keşfi yapılan taşınmazın, dosya içerisindeki tapu kayıtlarında Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, cilt 21 sahife 1991' de 6560 ada 1 parsel numarasında 593,23 m2 ana taşınmaz alanlı ve " Arsa " vasıflı taşınmazın;TAM Hissesi borçlu adına kayıtlıdır. B) Adres Bilgileri:Keşfi yapılan taşınmaz; Sakyatan Mahallesi, 14401. Sokak, No:136 Karatay/Konya adresinde konumlanmaktadır.C) Taşınmazın Çevresel Özellikleri:Konya Şehir merkezine uzak konumda, ulaşım otobüs ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Kırsal alan içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde 1-2 katlı, müstakil yapılar, besi çiftlikleri ve tarım arazileri yer almaktadır. Eğitim kurumlarına, Sağlık tesislerine, hastanelere, resmi kurumlara, sosyal donatı alanlarına, tarihi ve turistik mekânlara, ticari merkezlere, ana cadde ve yollara uzak konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin Elektrik, yol, su ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetleri tam olup, her türlü Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. D) Zeminde Mevcut Yapılar, Müştemilatlar ve Taşınmazın Özellikleri:Keşfe konu 6560 ada 1 parsel 593,23 m2 yüzölçümüne sahip olup, geometrik olarak biçimsiz çokgen şeklini andırmaktadır. Taşınmaz düz ve eğimsiz vaziyettedir. Taşınmaz komşu vaziyette olan 2 ve 4 parseller ile birlikte kullanılmakta olup parselin batı sınırı bahçe duvarı ile çevrili vaziyettedir. Taşınmaz batı cephesinde imar yoluna cepheli olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrili vaziyettedir. Parsel üzerinde 1 adet 2 katlı yapı mevcuttur. Parsel içinde yapı çevresi sert zeminle çevrili olup kalan kısımlar ham toprak vaziyettedir.EV: Taşınmaz Karatay Belediyesinde yer alan ruhsat eki mimari projesinde Bodrum +Zemin kat olarak projelendirilmiş olup mahallinde yol seviyesinde Zemin + 1 Normal Kat olarak inşa edilmiş vaziyette olduğu görülmüştür. Bina betonarme olarak inşa edilmiştir. Projesine göre Bodrum Katta 5 adet depo ve antre hacimlerinden ve zemin katta daire girişi, 3 oda, antre, mutfak, banyo, lavb.-wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yapı toplam brüt 268 m2 kullanım alanına sahiptir. Projesinde bodrum kat olarak gösterilen mahallinde yol seviyesinde zemin katta batı cepheden girişin sağlandığı iki adet depo hacminin garaj olarak kullanıldığı, 1 adet depo hacminin banyo olarak ve 2 adet depo hacminin oda olarak kullanıldığı, kat arasında ulaşımın sağlandığı merdivenin kaldırıldığı ve katlara girişin ferdi olarak sağlandığı tespit edilmiştir. Zemin katta garaj olarak kullanılan depo hacimlerinin zeminlerinin beton atılı vaziyette olduğu, oda olarak kullanılan 2 adet depo hacminin garaj olarak kullanıldığı, 1 adet depo hacminin banyo olarak ve 2 adet depo hacminin oda olarak kullanıldığı, kat arasında ulaşımın sağlandığı merdivenin kaldırıldığı ve katlara girişin ferdi olarak sağlandığı tespit edilmiştir. Zemin katta garaj olarak kullanılan depo hacimlerinin zeminlerinin beton atılı vaziyette olduğu, oda olarak kullanılan 2 adet depo hacminin zeminlerinin laminat parke ile kaplı olduğu ve antre hacminde seramik kaplı olduğu görülmüştür. Duvarlar sıva üzeri boyalı vaziyettedir. Banyo olarak kullanılan depo hacminde zeminler seramik kaplı olup duvarlar fayans kaplı vaziyettedir. Garaj giriş kapısı demir doğrama iç kapılar panel ve banyo kapısı ve pencereler PVC doğramadan mamuldür. 1.Katta zeminler odalarda laminat parke ile antre hacminde seramik kaplı olup duvarlar saten alçı üzeri boyalı vaziyettedir. Mutfak ve ıslak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup duvarlar fayans kaplı vaziyettedir. Mutfakta alt-üst mutfak dolabı ve mermer tezgah mevcuttur. Giriş kapısı çelik, iç kapılar panel ve pencereler PVC doğramadan mamuldür. Binanın cephesi akrilik boyalı olup çatısı kiremit kaplı vaziyettedir. Isınma soba ile sağlanmaktadır. Taşınmaz zemininde bulunan yapılar için yıpranma oranı, 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Yapıların Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetveller” esas alınarak belirlenmiştir.Dava konusu taşınmaz zemininde bulunan yapıların sınıfı; binada kullanılan malzeme, yapılan işçilik, binanın taşıyıcı elemanları vs. durumları göz



önüne alınarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği dikkate alınarak, **E) İmar Durumu Bilgileri:**Keşfe konu taşınmazın Karatay Belediyesi yazısı ekinde taşınmazın 1:1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut ve Yol Sahasında, Ayrık Nizam, 2 Kat Taks:0.20 ve Kaks:0.40 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir.Yapıya ait 2010 Yılı ve 1108-510 belge nolu yapı ruhsatı mevcuttur.Karatay Belediyesi resmi internet sitesinde 14401. Sokağa ait 2025 Yılı Arsa Birim Metrekare Değeri 38,18 TL olduğu beyan edilmiştir. **F) SONUÇ:** Keşfi yapılan **Konya İli, Karatay İlçesi, Sakyatan K Mahallesi, 6560 ada 1 parselde bulunan Arsanın;** konumu, yıpranma payı, özellikleri, bulunduğu mevki, niteliği ve niceliği, şehir merkezine uzaklığı, imar durumu ve piyasa rayiçleri, arsa rayiçleri göz önüne alınarak yapılan keşif tarihi itibarıyla **TAM** Hisse değerinin **4.429.287,00 TL (Dört Milyon Dört Yüz Yirmi Dokuz Bin İki Yüz Seksen Yedi Türk Lirası) muhammen bedel üzerinden satışa çıkarılacaktır. Detaylı izahat dosyasındadır.**

Adresi : Keşfi Yapılan Taşınmaz; Sakyatan Mahallesi, 14401. Sokak, No:136 Karatay/Konya Adresinde Konumludur. Karatay / KONYA

Kıymeti : 4.429.287,00 TL

KDV Oranı : %20

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 03/02/2026 - 11:58
	Bitiş Tarih ve Saati : 10/02/2026 - 11:58
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 27/02/2026 - 11:58
	Bitiş Tarih ve Saati : 06/03/2026 - 11:58

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 alıcının 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 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-Varisa 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 gerekmektedir.

8- 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.

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- **%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.)

26/12/2025

Semih TOBAKÇAL
İcra Müdür Yardımcısı
139016

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

