

T.C.
KONYA
9. İCRA DAİRESİ
2025/3816 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLÂNI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Konya İl, Meram İlçe, ALAKOVA Mahalle/Köy, - Mevkii, 23410 Ada, 25 Parsel numarasında 30.035,00 m2 alanlı Arsa(Tapu kaydında Karkas 1 Katlı İdari Bina Yemekhane) vasıflı taşınmazın;

40/6007 hissesi borçlu R T**** Mak. San. Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.**

Taşınmaz; Çomaklı Mahallesi, Büyükvatan Sokak, No:1, Kutsal Caddesi, No:92 ve Bahçelievler Caddesi, No:4 Meram/Konya adresinde konumlu vaziyette yer almaktadır.

Satış konusu ana gayrimenkul 30.035,00 m2 yüz ölçümüne sahip Arsa vasfında taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklini andırmakta olup, eğimsiz ve düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 3 adet inşaatı devam eden sanayi yapısı yer almaktadır. Parsel kuzey-doğu ve batı yönünde imar yoluna cepheli olup diğer yönden komşu parsel ile çevrili vaziyettedir. Parsel zemini ham toprak vaziyettedir. Parsel üzerinde yer alan yapıların özellikleri aşağıdaki gibidir;

A Blok: Taşınmaz parselin kuzeybatı cephesinde konumlu vaziyette olup yapı Zemin+1 Normal kat olarak projelendirilmiş olup projesine göre 6 adet imalathane mevcuttur. İmalathaneler zemin kat seviyesinden ferdi girişe sahip olup zemin katta idari bina ve imalathane hacimleri ve 1. Katta idari bina yer almaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 3.180 m2 olup 2/C yapı sınıfındadır. Taşınmazda idari binada iç kapı montajları, vitrifiye elemanlarının montajı, mutfak mobilya ve mutfak tezgah montajı ve 1. Katta ofis hacminin zemin kaplaması natamam vaziyette olup taşınmazın keşif günü %95 tamamlanma seviyesinde olduğu hesap edilmiştir.

B Blok: Taşınmaz parselin kuzey cephesinde konumlu vaziyette olup yapı Zemin+1 Normal kat olarak projelendirilmiş olup projesine göre 14 adet imalathane mevcuttur. İmalathaneler zemin kat seviyesinden ferdi girişe sahip olup zemin katta idari bina ve imalathane hacimleri ve 1. Katta idari bina yer almaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 11.101 m2 olup 2/C yapı sınıfındadır. Taşınmazda idari binada iç kapı montajları, vitrifiye elemanlarının montajı, mutfak mobilya ve mutfak tezgah montajı, ofis hacimlerinin zemin kaplaması ile idari bina giriş cephe ve pencere doğramalarının montajı natamam vaziyette olup taşınmazın keşif günü %85 tamamlanma seviyesinde olduğu hesap edilmiştir.

C Blok: Taşınmaz parselin kuzeydoğu cephesinde konumlu vaziyette olup yapı Zemin+1 Normal kat olarak projelendirilmiş olup projesine göre 7 adet imalathane mevcuttur. İmalathaneler zemin kat seviyesinden ferdi girişe sahip olup zemin katta idari bina ve imalathane hacimleri ve 1. Katta idari bina yer almaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 3.256 m2 olup 2/C yapı sınıfındadır. Taşınmazda prefabrik imalatı tamamlanmış olup diğer imalatlar natamam vaziyette olup taşınmazın keşif günü %55 tamamlanma seviyesinde olduğu hesap edilmiştir.

Taşınmaz zemininde bulunan yapılar için yıpranma oranı, 02.25.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Yapıların Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvelleri esas alınarak belirlenmiştir.

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,

Satışa konu taşınmazın Meram Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı ekindeki imar durum belgesinde taşınmazın 1/1.000 lik uygulama imar planında Sanayi Alanına isabet ettiği beyan edilmiştir.

Satışa konu taşınmaz Konya İli, Meram İlçesi, Alakova Mahallesi, 23410 ada 25 parselde konumlu Kargir Dükkanın; konumu, yıpranma payı, özellikleri, kullanılan malzemeler, bulunduğu mevkii, niteliği ve niceliği, şehir merkezine uzaklığı, imar durumu, piyasa rayıçları göz önüne alınarak yapılan keşif tarihi itibarıyla TAM Hisse değerinin 326.845.860,00 TL olacağı, **Borçlu R** T**** Mak. San. Tic. Ltd. Şti. ' nin 40/6007** Hissesinin Değeri: 2.176.433,23 TL olacağı, görüş ve kanaatine varılmıştır.

Adresi : Çomaklı Mahallesi, Büyükvatan Sokak, No:1, Kutsal Caddesi, No:92 Ve Bahçelievler Caddesi No:4 Meram / KONYA

Yüzölçümü : 30.035,00 m2

Hissesi : 40/6007



İmar Durumu: Bilirkişi raporunda, satış şartnamesi ve satış ilanında belirtilmiştir.

Kıymeti : 2.176.433,23 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 14/04/2026 - 10:25 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 21/04/2026 - 10:25
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 14/05/2026 - 10:25 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 21/05/2026 - 10:25

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 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-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 ilebelgelenmiş 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.

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- 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 Kanunun 21/2 maddesi dikkate alınacaktır. Ayrıca ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açlısından (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. 16/02/2026

Buğra Emre KAVAKLI

İcra Müdür Yardımcısı

218439

e-imza

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

