

**T.C.**  
**KONYA**  
**2. CRA DA RES**  
**2025/7899 ESAS**

**TA INMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI**

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

**1 NO'LU TA INMAZIN**

**Özellikleri : III) TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER**

Mahallinde yapılan keşif sırasında yapılan ölçüm, inceleme ve diğer belgelerin birlikte değerlendirilmesi, dosyada bulunan tapu kaydı ve satış senedine göre dava konusu taşınmaz;

**KONYA İLİ, SELÇUKLU İLÇESİ, ISIK MAHALLESİ, 13641 ADA, 2 PARSELDE A-1 BLOK 3. KAT 8 NOLU B. B.:**

**a) Tapu Kayıt Bilgileri:**

Dosyada mevcut tapu kayıt suretinde görüldüğü üzere dava konusu taşınmaz; Selçuklu İlçesi, Isık Mahallesi, 13 cilt, 1266 sayfada, 13641 ada, 2 parsel adı altında, 4.770,00 m<sup>2</sup> arsa alanlı, "ALTISAR KATLI SEKİZ BLOKTA ONARDAN SEKSEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN" vasıflı ana taşınmazda, 1/80 arsa paylı, A-1 blok, 3. kat, 8 bağımsız bölüm nolu, "Mesken" vasıflı, TAM hisse oranında borçlu adına kayıtlı durumdadır. 59,625 m<sup>2</sup> arsa payı vardır. 8 nolu kömürlük eklentisi vardır. Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

Serh: 775 sayılı kanunla takyitlidir. (Konya Büyükşehir Belediyesi)

Beyan: 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.

**b) Taşınmazın Adres Bilgisi:**

Taşınmaz; Aydınlikevler Mahallesi, Radar Sokak, Güler Apt. No: 6/8 Selçuklu /Konya adresindedir.

**c) Taşınmazın Halihazır Durumu ve Çevresel Özellikleri:**

Kesfe konu taşınmazın yapılı bulunduğu parsel, Selçuklu İlçesi, Ziya Ülhak Caddesi ve Radar Sokak üzerinde bulunmaktadır. Taşınmaz, konut olarak kullanılan parsellerin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Alışveriş ve iş merkezlerine, eğitim kurumlarına, sosyal alanlara, pazar alanlarına ve sağlık merkezlerine, ana yollara yakındır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı kolaydır. Bölgenin altyapı hizmeti ilgili belediye tarafından karşılanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede otopark, yeşil alan, sosyal donatı alanları gibi ihtiyaçlar ilgili belediyenin çalışmaları ile karşılanmaktadır.

Taşınmaz, Yeni İstanbul Caddesi ve tramvay hattına 150 m. Kent Plaza AVM ye 250 m.

Koyuncu Petrol kavsagina 1 km. Konya Valilik Binasına 4,00 km. Otogara 5,00 km.

Havalimanına 11,00 km. mesafededir.

**d) Taşınmazın İmar Durumu:**

Selçuklu Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne göre; Isık Mahallesi, 13641 ada, 2 parsel, Konut Sahasına isabet etmektedir. Parsel üzerindeki binaya ait İlk Yapı Ruhsatı ise 09.09.1969 yılı ve 16/22 nolu belge ile düzenlenmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu 13641 Ada 2 Parsel A-1 Blok 8 Bağımsız Bölüm nolu taşınmazın içinde bulunduğu parselin, Radar Sokak için 2025 yılı arsa m<sup>2</sup> vergi değeri 1.425,16 TL/m<sup>2</sup> dir.

**e) Taşınmazın Özellikleri Ve Değerlendirilmesi:**

Dava konusu ana taşınmaz, 4.770,00 m<sup>2</sup> arsa içerisinde ayrıık nizamda inşa edilmiş 8 bloktan oluşmaktadır. A-1 Blok bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey-batı cepheden sağlanmaktadır. Bina bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olup, bodrum katta depolar ve ortak alan, zemin katta bina girişi, 2 adet mesken ve her bir normal katta 2' ser mesken olmak üzere binada toplam 10 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina dış cephesi akrilik boyalı vaziyettedir. Bina giriş kapısı alüminyum dograma, kat holleri zeminleri ve merdiven basamakları yerinde dökme mozaik kaplı vaziyettedir. Binada



asansör ve dış cephe mantolaması bulunmamaktadır

Kıymet takdiri istenen A-1 Blok, 3. kat, 8 bağımsız bölüm numaralı tasınmaz, bina girişine göre sağ ön ve arka tarafta yer alan meskenidir. Mesken, onaylı projesinde 2 oda, 1 salon, mutfak, antre, lavabo-wc, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Meskenin net alanı 51,25 m<sup>2</sup> dir. Ayrıca iki adet balkonun toplam kullanım alanı 4,10 m<sup>2</sup> olup tasınmazın balkonlar dahil toplam brüt alanı 62,00 m<sup>2</sup> dir. Mahallinde, mutfak hacminde yer alan balkon hacminin kapatılarak kullanıma dahil edildiği tespit edilmiştir. Mesken giriş kapısı ahşap doğrama kapıdır. Oda kapıları ahşap, pencere doğramaları PVC den mamuldür. Duvarlar, salon, odalar, mutfak ve antrede sıva üzeri boyalıdır. Zeminler salon ve odalarda laminat parke ile kaplı, mutfak ve antrede seramik kaplı vaziyettedir. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı olup, duvarlar tabandan tavana kadar fayans kaplı vaziyettedir. Mutfakta alt-üst mutfak dolabı ve mermer mutfak tezgahı mevcuttur. Isınma kombili, doğal gazlı, panel petekli, kat kaloriferi ile sağlanmaktadır.

Ana tasınmaz üzerinde 27/05/2025 tarih ve 753216 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır beyanı yer almakta olup, Selçuklu Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından 09/10/2025 tarihinde 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıların Tahliyesi ve Yıkıtılması için tebligat tutanağı Yapının Riskli Yapı olarak kesinleşmesi sebebiyle bina girişine asılmış ve yapının tahliyesi ile yıkılması için yapı maliklerine 90 Gün süre verilmiştir. Kıymet takdirine konu A-1 Blok, 3. Kat, 8 Bağımsız Bölüm Numaralı tasınmazın, yıkımın kesinleşmesi nedeniyle, tasınmazın yapısal olarak ekonomik ömrünü tamamladığı göz önünde bulundurularak 1/80 (59,625 m<sup>2</sup>) arsa payı için kıymet takdiri yapılacaktır.

Emsaller;

Bizden Gayrimenkul' den Sakarya Satılık 3 kat imarlı Arsa; 26.786,00 TL/m<sup>2</sup>

Neomas Gayrimenkul' den Mehmet Akif Satılık 3 kat imarlı Arsa; 21.000,00 TL/m<sup>2</sup>

Yüksel Sahin Emlak' tan Erenköy Satılık imarlı Arsa; 27.730,00 TL/m<sup>2</sup>

Emsallerin değerlendirilmesine ve araştırmalarımıza göre, 21.10.2025 Konya 2. İcra Müdürlüğü kıymet takdiri tarihinde dava konusu tasınmazın arsasının zemin m<sup>2</sup>

birim değerinin; 25.000,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre, bu tarihte tasınmazın değeri; (59,625 m<sup>2</sup> x 25.000,00 TL/m<sup>2</sup> =)

1.490.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

IV) SONUÇ

Ana tasınmaz üzerinde 27/05/2025 tarih ve 753216 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır beyanı yer almakta olup, Selçuklu Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından 09/10/2025 tarihinde 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıların Tahliyesi ve Yıkıtılması için tebligat tutanağı Yapının Riskli Yapı olarak kesinleşmesi sebebiyle bina girişine asılmış ve yapının tahliyesi ile yıkılması için yapı maliklerine 90 Gün süre verilmiştir. Kıymet takdirine konu A-1 Blok, 3. Kat, 8 Bağımsız Bölüm Numaralı tasınmazın, yıkımın kesinleşmesi nedeniyle, tasınmazın yapısal olarak ekonomik ömrünü tamamladığı göz önünde bulundurularak 1/80 (59,625 m<sup>2</sup>) arsa payı için kıymet takdiri yapılacaktır.

Dava konusu tasınmazın; mevki, konumu, kullanım alanı, bulunduğu sosyal çevre, ulaşım durumu, şehir merkezine uzaklığı, altyapı hizmetlerinden istifade imkanları, alım satım kolaylığı ve güçlüğü, yakın çevresinde bulunan ve benzer özelliklere sahip tasınmazların piyasa alım satım rayiçleri ile ilgili gerekli araştırma ve incelemeler yapılarak, dosya içeriğindeki belgeler, tasınmazın kesif esnasında görülen ve yukarıda bahsedilen özellikleri ve durumu da düşünülerek, piyasa alım-satım rayiçlerine göre; 21.10.2025 Konya 2. İcra Müdürlüğü Bilirkişi Raporu tarihi için değerinin;

1.490.000,00 TL (Bir Milyon Dört Yüz Doksan Bin TürkLirası)muhammen bedel üzerinden satı a çıkarılmı tır.

Not:Ta ınmazın de eri kıymet takdirine yapılan itiraz neticesinde Konya 6. cra Hukuk Mahkemesi'nin 2025/666 Esas sayılı dosyasından kesinle mi tır.

**Arsa Payı** : 1/80

**Kıymeti** : 1.490.000,00 TL

**KDV Oranı** : %10



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 18/06/2026 - 10:32 ----- Biti Tarih ve Saati : 25/06/2026 - 10:32
2.Artırma	Ba langıç Tarih ve Saati : 13/07/2026 - 10:32 ----- Biti Tarih ve Saati : 20/07/2026 - 10:32

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda ([esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr)) yapılacaktır. Bu arttırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alaca ına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve payla tırma masraflarını geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Arttırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı ı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, arttırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla arttırmaya katılacak ki iler, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai saati bitimine kadar satı ı 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 ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satı ın mümkün oldu u hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen mü terek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve arttırmada 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 ekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satı talep ederek arttırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde arttırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alaca ın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6- Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta ınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on be gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satı bedelinin payla masından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- hale alıcısının, satı bedelinin tamamını ihalenin gerçekleşti ine ili kin tutana ın Elektronik Satı Portalı'nda ilan edildi i tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.



8- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satı masraflarından dü ölmek 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 edildi i hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satı a katılanlar bütün ekleriyle birlikte arnameyi görmü ve içeri ini kabul etmi sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim i lemleri ihalenin kesinle mesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Borçluya ait tapu harcı (binde 20) ise satı bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. ( *cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.*)

05/05/2026

Semih TOBAKÇAL  
cra Müdür Yardımcısı  
139016

**( K m.114 ve m.126)**

**(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.**

