

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

TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA ARTNAMES VE TUTANA I

Alacaklı Adı ve Soyadı : SADULLAH TEM Z
vekili Av. OSMAN EREN B R

Borçlu Adı ve Soyadı : 1- HÜSEY N KESK N
2- HAF ZE KESK N

Birinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı : 18/06/2026 - 25/06/2026 günü saat 10:32

İkinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı : 13/07/2026 - 20/07/2026 günü saat 10:32

artnamenin

Açık Bulundurulduğu İlk Gün : İlan tarihinden itibaren.

Tasınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği : 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 tasınmaz;

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 tasınmaz; Selçuklu İlçesi, Isık Mahallesi, 13 cilt, 1266 sayfada, 13641 ada, 2 parsel adı altında, 4.770,00 m2 arsa alanlı, "ALTISAR KATLI SEKİZ BLOKTA ONARDAN SEKSEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN" vasıflı ana tasınmazda, 1/80 arsa paylı, A-1 blok, 3. kat, 8 bağımsız bölüm nolu, "Mesken" vasıflı, TAM hisse oranında borçlu adına kayıtlı durumdadır. 59,625 m2 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) Tasınmazın Adres Bilgisi:

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

c) Tasınmazın Halihazır Durumu ve Çevresel Özellikleri:

Kesfe konu tasınmazın yapıları bulunduğu parsel, Selçuklu İlçesi, Ziya Ülhak Caddesi ve Radar Sokak üzerinde bulunmaktadır. Tasınmaz, 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. Tasınmazın bulunduğu bölgede otopark, yeşil alan, sosyal donatı alanları gibi ihtiyaçlar ilgili belediyenin çalışmaları ile karşılanmaktadır.

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

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

Havalimanına 11,00 km. mesafededir.

d) Tasınmazın 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.



Tasınmazın konumlu olduğu 13641 Ada 2 Parsel A-1 Blok 8 Bağımsız Bölüm nolu tasınmazın içinde bulunduğu parselin, Radar Sokak için 2025 yılı arsa m2 vergi değeri 1.425,16 TL/m2 dir.

e) Tasınmazın Özellikleri Ve Değerlendirilmesi:

Dava konusu ana tasınmaz, 4.770,00 m2 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 meskendir. Mesken, onaylı projesinde 2 oda, 1 salon, mutfak, antre, lavabo-wc, banyo ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Meskenin net alanı 51,25 m2 dir. Ayrıca iki adet balkonun toplam kullanım alanı 4,10 m2 olup tasınmazın balkonlar dahil toplam brüt alanı 62,00 m2 dir. Mahallinde, mutfak hacminde yer alan balkon hacminin kapatılarak kullanıma dahil edildiği tespit edilmiştir. Mesken giriş kapısı ahşap dograma kapıdır. Oda kapıları ahşap, pencere dogramaları 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, dogal 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 m2) arsa payı için kıymet takdiri yapılacaktır.

Emsaller;

Bizden Gayrimenkul' den Sakarya Satılık 3 kat imarlı Arsa; 26.786,00 TL/m2

Neomas Gayrimenkul' den Mehmet Akif Satılık 3 kat imarlı Arsa; 21.000,00 TL/m2

Yüksel Sahin Emlak' tan Erenköy Satılık imarlı Arsa; 27.730,00 TL/m2

Emsallerin değerlendirilmesine ve araştırmalarımıza göre, 21.10.2025 Konya 2. İcra Müdürlüğü kıymet takdiri tarihinde dava konusu tasınmazın arsasının zemin m2 birim değerinin; 25.000,00 TL/m2 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre, bu tarihte tasınmazın değeri; (59,625 m2 x 25.000,00 TL/m2 =)

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 m2) 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 rayıçları 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.

Ta ınmazın de eri Konya 6. cra Hukuk Mahkemesi 2025/666 Esas sasyılı dosyasından yapılan kıymet takdirine itiraz neticesinde kesinle mi tır.

Tapu Sicilindeki Di er Bilgiler	: Dosyasındadır
Ta ınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler	: Dosyasındadır.
Takdir Olunan De er	: 1.490.000,00 TL
Artırmaya tırak çin	
Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı	: 149.000,00 TL
Ta ınmazın Son mar Durumu	: Dosyasındadır.



ARTIRMA ARTLARI:

1- Artırmaya katılabilmek için mahcuz malın 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 gerekmektedir. Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun 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.

2- Satı talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinden, 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 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.

3- Ta ınmaz üzerindeki irtifak hakları, ta ınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle ile birlikte satılacak borçlunun bu ta ınmaz ile temin edilmi ahsi borcu alıcıya intikal edecektir. potek ve ipotekli borç senediyle temin edilmi olup bu suretle mü teriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz oldu unu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmi olmasına ba lıdır. (Türk Medeni Kanunu madde:888 Ta ınmaz üzerindeki rehinle temin edilmi muaccel borçlar mü teriye devredilmeyerek satı bedelinden tercihan ödenecektir.)

4- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden ba latılır. u kadar ki, artırma bedelinin 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 da geçmesi artı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadı ı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildi i hâllerde ikinci artırma ilk açık artırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılır.

6- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmez. Öncelikle satı masraflarına mahsup edilir. Teminat bedelinin kalması hâlinde Kanun hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.

7- %10 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 Kanununun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

8- Ba kaca lüzumlu izahat : Damga vergisi, %10 KDV bedeli (Ö.T.V.), Tapu harcının yarısı ile tahliye teslim masrafları alıcıya ait olup, belediye tellaliye bedeli, ta ınmazın aynından do an vergiler ihale bedelinden ödenecektir.

05/05/2026

Semih TOBAKÇAL

cra Müdür Yardımcısı

139016

(K m.124, 125)

