

T.C.

AFYONKARAHİSAR

2. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU

2026/14 SATIŞ

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Afyonkarahisar ili, Merkez, Beyazıt (Eski Örnekevler) Mahallesi Çomak mevkii, **57 Ada 133** parsel nolu taşınmaz tapuda Tarla vasfında 14.168,13 m² yüzölçümüne sahip olup tapuda mülkiyeti tam hisse ile İbrahim KARAKAŞ adına kayıtlıdır. Tapuda Beyan bölümünde ``2942 sayılı 7. Md kamulaştırma şerhi 27.03.1996 t yev 1451?? Tapuda Şerh bölümünde ``2942 Sayılı Yazısının 31/B Mad.Göre Tedaş Lehine İstimlak Şerhi 27/11/1996 T.Yev:6653??Tapuda Şerh bölümünde ``AFYONKARAHİSAR 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 12/08/2025 tarih 2025/177 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik)??açıklamaları bulunmaktadır.İmar Durumu: Dosyasında bulunan Afyonkarahisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.05.2026 tarih ve E-97798406-641.99-255487 sayılı yazısında taşınmazın Belediye sınırlarımız içerisinde imar planlarımız dışında plansız alanda kalmakta olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın Mevcut Durumu: Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 57 ada 133 parsel numaralı taşınmaz, %4-6 oranında hafif bir eğime sahip olup geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Tapu kaydında "tarla" vasfında olan ve keşif esnasında da tarla olarak kullanıldığı gözlemlenen taşınmaz; derin profilili, iyi bünyeli, killi-tınlı, hafif kumlu ve organik maddece orta düzeyde bir toprak yapısına sahiptir.Taban suyu, drenaj, tuzluluk ve alkalilik problemi bulunmayan arazinin üzerinde herhangi bir müstemilat (yapı veya su kaynağı) mevcut değildir; ancak çevresindeki derin kuyular vasıtasıyla bölgede sulu tarım yapılmaktadır. Kadastral (tarla) yoluna cephesi bulunmayan taşınmaz, Çavdarlı köy yoluna 170 metre mesafededir. Lokasyon olarak çevresinde tarımsal amaçlı araziler ile büyük ölçekli tavuk ve büyükbaş hayvan çiftlikleri yer almaktadır. En yakın meskun mahalle 190 metre mesafede bulunan taşınmaz, il merkezine ise kuş uçuşu 8,30 km uzaklıktadır.

Adresi : Beyazıt(Eski Örnekevler) Mahallesi, 57 Ada 133 Parsel Merkez / AFYONKARAHİSAR

Yüzölçümü : 14.168,13 m²

İmar Durumu: Taşınmazın Belediye sınırlarımız içerisinde imar planlarımız dışında plansız alanda kalmakta olduğu belirtilmiştir.

Kıymeti : 4.958.845,50 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.

- İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar: Taşınmazın 4532,04 m²'lik kısmında TEİAS lehine irtifak hakkı tesisine yönelik Mahkeme Kararı vardır.

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince TEDAS lehine istimlak şerhi vardır.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 24/11/2026 - 11:02
	Bitiş Tarih ve Saati : 01/12/2026 - 11:02
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 29/12/2026 - 11:02
	Bitiş Tarih ve Saati : 05/01/2027 - 11:02

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır.

2- Taşınmazı/taşınmazları tüm maliklerin miras yoluyla edindikleri ve mirasçılar dışında üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı bulunmadığından, taşınmaz/taşınmazların birinci artırması sadece malik olan mirasçılar arasında yapılacaktır. Sadece malik olan mirasçılar arasında yapılacak bu artırma usulünün bir defaya mahsus olmak üzere uygulanacaktır.

3- Birinci artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde yüzü 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.

4- İlk ihalede asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alıcının ruçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi şartı ile herkese açık olarak ihale olunur.

5- İkinci ihalede, satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alıcının, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan Satış Memurluğuna müracaat etmesi hâlinde alıcının teminatı karşıladığı miktar kadar kendisinden teminat alınmayacaktır. Alıcının teminata yeterli gelmemesi halinde eksik kısmın başvuru anında Satış Memurluğu hesabına yatırılması ve ya teminat mektubunun Satış Memurluğuna tevdi edilmesi zorunludur. Açık artırmalarda Hazine teminat göstermekten muaftır. Taşınmazdaki hissedarlar hisse oranına bakılmaksızın teminat yatırmak zorundadırlar.

6- 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 Satış Memurluğuna müracaatları yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında Satış Memurluğu hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

7- 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 Satış Memurluğuna müracaat ederek 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 Satış Memurluğu hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu Satış Memurluğuna tevdi etmeleri zorunludur.

8- Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on beş gün içinde Satış Memurluğuna bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

9- İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde Satış Memurluğu hesabına ödemesi gerekmektedir.

10- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından mahsup edilip, kalan miktarın icra dosyaları bakımından alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir. Süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının satış isteyen alıcılı olması durumunda, muhammen bedelin yüzde onunun kendi alacağından mahsup edileceği ve bu satış için yapılan masrafların kendisi üzerinde bırakılarak borçluya yüklenmeyecektir. Ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde en yüksek teklifi verip de ihale bedelini süresi içinde yatırmayan ihale alıcısından alınan teminat 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 ceza 6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tahsili için tahsil dairesine bildirilecektir.

11- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

12- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

13- **%10 KDV, Binde 5,69 Damga Vergisi**, tapu alım harcı (Binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Satıcılara ait tapu satım harcı (Binde 20) ise satış bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. halenin kesinleşmesiyle tescilin verilmesinden sonra dosyada vuku bulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açısından (Yargıtay 12.H.D 2015/21334 Esas 2015/27771 Karar sayılı ilamı) ileride eksik alındığı tespit edilen bedel olması halinde doğacak KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına 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.)

24/09/2026

Emine GÜNDÜZ

Satış Memuru 170328

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

