

T.C.
AFYONKARAHİSAR
2. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2025/41 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 ilçesi İstiklal Mahallesi **4229 ada 18 parsel** nolu 828,66 m2 yüzölçümlü Zemin Katı İşyeri Olan Kargir Apartman Ve Arsası vasıflı taşınmazın 60/750 arsa paylı **1. Kat A Giriş 1 nolu Bağımsız bölüm** ¼ hisse ile Ömer KOÇ, ¼ hisse ile Hanife TÜRK, ¼ hissesi Emine KOÇ, 1/8 hissesi Mustafa KOÇ, 1/8 hissesi Fatma KOÇ adına kayıtlıdır. İmar Durumu: Afyonkarahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.01.2026 Tarih ve E-97798406-640-238128 sayılı yazısında; Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Zafer (İstiklal) Mahallesi, 4229 ada 18 parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planlarımızda konut alanında kalmakta olup zemin katı iş yeri olmak üzere 4 kat TAKS=0.40 KAKS=1.60 inşaat müsadeli olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın adresi: İstiklal Mahallesi 222. Caddesi No:13/1 Merkez Afyonkarahisar'dır. Taşınmazın Mevcut Durumu: Taşınmazın bulunduğu konum itibarıyla herhangi bir altyapı ve ulaşım sorunun olmadığı, düz bir topografik yapıya sahip olduğu, Zübeyde Hanım Caddesine cepheli, tam cezaevi bulunmaktadır. Taşınmaz Afyonkarahisar Adliyesine 110 metre, Adnan Menderes Bulvarına 300 metre, Ekrem Yavuz İlköğretim okuluna 120 metre, 52 Evler camisine 420 metre, Bülent Ecevit parkına 500 metre, şehir merkezine 2,90 km mesafededir. Taşınmazın bulunduğu parselin üzerine inşa edilmiş ana gayrimenkul, bodrum+zemin +3 katlı, toplam 3 dükkan 9 mesken olmak üzere 12 bağımsız bölümlü, betonarme yapı bulunmakta olup, çevre düzenlemesinin olduğu, apartmanın dış cephesi sıvalı ve boyalı olup, çatısı ahşap oturtma çatı, üzeri kiremit ile kaplıdır. Binada asansör bulunmamaktadır. Kıymet takdirine konu taşınmaz apartmanın 1. Kat 1 Nolu Bağımsız Bölüm olan 60/750 arsa paylı olan meskenidir. Meskenin ısıtması ve sıcak su ihtiyacı doğalgaz yakıtlı bireysel kombi sağlanmaktadır. 1 Nolu Bağımsız Bölüm 3+1 olup, salon, oturma odası, 2 adet yatak odası, mutfak, Wc, antre ve banyodan oluşmaktadır. 103,89 m² alanında ve yaklaşık 20 yıllık olan 1 Nolu dairenin giriş kapısının çelik kapı olduğu, sesli diyafon sistemi ile dışarı ile görüşme imkanının bulunduğu, salon ve diğer odaların tabanlarının laminat parke, antre, mutfak ve ıslak hacimler ise seramik kaplamalı olup tüm iç kapılar panel kapı, pencereler ise ısıcamlı pvc doğramalıdır. Oda ve Salon duvarları ile tavanların saten alçı sıvalı ve plastik boyalı olduğu, wc de klozet ile ayaklı lavabo mevcut, mutfakta mermerit tezgah ile tezgah alt ve üst dolapları mevcut olduğu, tezgah alnının fayans ile kaplanmış, banyonun, mutfağın ve wc bölümlerinin tabanları ve duvarlarının seramik kaplamalı olduğu görülmüştür.

Adresi : Zafer (İstiklal) Mahallesi, 4229 Ada 18 Parsel, A Giriş, 1. Kat, 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Merkez / AFYONKARAHİSAR

Yüzölçümü : 103,89 m²

İmar Durumu: Taşınmaz 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planlarımızda konut alanında kalmakta olup zemin katı iş yeri olmak üzere 4 kat TAKS=0.40 KAKS=1.60 inşaat müsadeli olduğu belirtilmiştir.

Kıymeti : 3.000.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: AKBANK tarafından İPOTEK şerhi vardır. AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 24/11/2026 - 11:18 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 01/12/2026 - 11:18
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 29/12/2026 - 11:18 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 05/01/2027 - 11:18



Satış şartları:

- 1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık arttırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır.
- 2- Taşınmaz/taşınmazları tüm maliklerin miras yoluyla edindikleri ve mirasçılar dışında üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı bulunmadığından, taşınmaz/taşınmazların birinci arttırması sadece malik olan mirasçılar arasında yapılacaktır. Sadece malik olan mirasçılar arasında yapılacak bu arttırma usulünün bir defaya mahsus olmak üzere uygulanacaktır.
- 3- Birinci arttırmada 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 arttırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek teklifler 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 herkese açık olarak ihale olunur.
- 5- İkinci ihalede, satış talep eden ve arttırmaya katılmak isteyen alacaklının, en geç arttırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan Satış Memurluğuna müracaat etmesi hâlinde alacağın teminatı karşıladığı miktar kadar kendisinden teminat alınmayacaktır. Alacağın teminata yeterli gelmemesi halinde eksik kısmın başvuru anında Satış Memurluğu hesabına yatırılması ve ya teminat mektubunun Satış Memurluğuna tevdi edilmesi zorunludur. Açık arttırmalarda Hazine teminat göstermekten muaftır. Taşınmazdaki hissedarlar hisse oranına bakılmaksızın teminat yatırmak zorundadırlar.
- 6- Temsilci vasıtasıyla arttırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç arttırma 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 arttırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç arttırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan Satış Memurluğuna müracaat ederek 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 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 alacaklı olması durumunda, muhammen bedelin yüzde onunun kendi alacağından mahsup edileceği ve bu satış için yapılan masrafın 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- **%1 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.)

21/09/2026
Emine GÜNDÜZ
Satış Memuru
170328

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

