

T.C.

AFYONKARAHİSAR

2. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU

2024/66 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 İli Merkez İlçesi İnaz (Demirçevre) Mahallesi **379 ada 3 parselde** kayıtlı 10.000,00 m2 yüzölçümünde ?Arsa? vasfındaki gayrimenkul olduğu görülmüştür. İmar Durumu: Dosyasında bulunan Afyonkarahisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 256312 sayılı yazısında, ?Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, İnaz(Demirçevre) Mahallesi 379 ada 3 parsel sayılı taşınmaz; Ömer Gecek Termal Turizm planlarımızda Turizm Tesis Alanında (TTA) ve Doğal Sit (2. Derece) - sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Ömer Gecek Termal Turizm planlarımızda Turizm Tesis Alanında (TTA) ve Doğal Sit (2. Derece) - sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alan sınırları içerisinde kalan uygulama imar planlarının uygulaması Bakanlıkça durdurulmuş olup, koruma amaçlı ilave ve revizyon imar plan çalışmalarımız devam etmektedir." olarak belirtilmiştir. Taşınmazın İncelenmesi: Taşınmaz Afyonkarahisar Merkez İnaz (Demirçevre) Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup taşınmazın Ömer-Gecek Termal Turizm Bölgesi içerisinde yer aldığı, taşınmaza ulaşım yolunun bulunmadığı, imar yollarının açılmamış olduğu, taşınmazın sınırlarının belli olmadığı, taşınmaz üzerinde ve komşu parsellerin yapılaşma olmadığı, eğimli bir topoğrafik yapıda olduğu, Belediye hizmetlerinden faydalanmadığı, taşınmaza yakın parsellerde tarımsal faaliyetler yapılmakla birlikte Ömer Kaplıcası (300 metre) ile Camellia Termal oteli bulunduğu, taşınmazın İnaz (Demirçevre) köyüne yaklaşık 3,2 km, Köprülü Köyüne 3 km, Afium Outlet ve Özdilek AVM kavşağına 6,64 km, Afyonkarahisar-Eskişehir yoluna 1,65 km, Oruçoğlu Termal otele 1,55 km, Afyonkarahisar şehir merkezine 14,2 km mesafededir. Taşınmazın Ömer-Gecek Termal Turizm Bölgesi içerisinde yer aldığı, yakınlarında Gecek Kaplıcaları, Korel Termal Oteli, Polis Moral Eğitim Oteli bulunduğu, yeni gelişen bir bölge olup şehrin gelişen tarafında bulunduğu, şifalı kaplıca suyundan dolayı da talep gören bir bölgede bulunduğu belirlenmiştir. Afyonkarahisar Belediyesi tarafından gönderilen imar durum belgesine göre taşınmazın doğu ve güneyinden yola cepheli konumda olduğu, köşe parsel olduğu anlaşılmaktadır. Afyonkarahisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 256312 sayılı yazısından da anlaşılabileceği üzere davaya konu taşınmazın bulunduğu bölgede geçmişte hazırlanan imar planı bulunduğu ancak bölgenin sahip olduğu koruma statüsünden dolayı mevcut imar planının Bakanlıkça durdurulduğu, bölge koruma amaçlı imar planı hazırlama çalışmalarının devam ettiği anlaşıldığından bölgede yapılaşmaya müsaade edilmediği anlaşılmaktadır.

Adresi : İlçesi İnaz (Demirçevre) Mevkii 379 Ada 3 Parsel Merkez / AFYONKARAHİSAR

Yüzölçümü : 10.000 m2

İmar Durumu: Taşınmaz Ömer Gecek Termal Turizm planlarında Turizm Tesis Alanında (TTA) ve Doğal Sit (2. Derece) - sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alan sınırları içerisinde kalmaktadır. Ömer Gecek Termal Turizm planlarımızda Turizm Tesis Alanında (TTA) ve Doğal Sit (2. Derece) - sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alan sınırları içerisinde kalan uygulama imar planlarının uygulaması Bakanlıkça durdurulmuş olup, koruma amaçlı ilave ve revizyon imar plan çalışmalarımız devam etmektedir." olarak belirtilmiştir.

Kıymeti : 9.321.683,38 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: İmarıda Turizm Tesis Alanıdır. Diğer (Konusu: DOĞAL SİT ALANI (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı))

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

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 alacığa 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- Satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklının, en geç artırma 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 artırmalarda Hazine teminat göstermekten muaftır. Taşınmazdaki hissedarlar hisse oranına bakılmaksızın teminat yatırmak zorundadırlar.

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 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.

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 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.

5- Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyile 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.

6- 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.

7- 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 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 tahsil için tahsil dairesine bildirilecektir.

8- 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.

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

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

11- **%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. İhalenin kesinleşmesiyle tescilin verilmesinden sonra dosyada vuku bulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açısından 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.) 01/10/2026

Emine GÜNDÜZ
Satış Memuru
170328

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

