

T.C.
AFYONKARAHİSAR
2. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2025/4 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, Nazmi Saatçi Mahallesi **5136 ada 3 parselde** kayıtlı Arsa niteliğinde ve 380,02 m2 yüzölçüme sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmazda Abdurrahman Yeşilay'ın tam hisse ile malik olduğu görülmüştür. Taşınmazın İmar Durumu: Dosya kapsamında bulunan 2. Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğu'nun 2025/4 satış dosyasında bulunan Afyonkarahisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 195922 sayılı yazısında, Nazmi Saatçi Mahallesi 5136 ada 3 parsel sayılı taşınmazın ayrıntı nizam 4 kat inşaat müsaadeli olduğu belirtilmiştir. Kıymet takdiri istenilen taşınmazın Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi Nazmi Saatçi mahallesi sınırları içerisinde kaldığı, taşınmazın az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olduğu, taşınmazın batısından geçen 579. Sokağa cepheli olduğu, doğu cephesinde Şeyh Şamil Bulvarına cephesi olan park alanı bulunduğu, kuzey ve güney cephelerinde komşu parsellerin bulunduğu, belediye altyapı hizmetlerinin tam olduğu, etrafında yoğun yapılaşmaların bulunduğu, taşınmazın Şeyh Şamil Bulvarına kuşuçuşu 16 metre, Afyonkarahisar Adliyesine 945 metre, Ataköy Migros kavşağına 950 metre, Harbiş Pazar yerine 685 metre, Çevreyoluna 525 metre, Şehir merkezine 3,38 km mesafededir. Yakınlarında semt marketleri, fırın vb küçük işletmeler bulunmaktadır. Keşif günü yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde bodrum+zemin kat+çatı katı bulunan 3 katlı yapı ile arka bahçede depo yapısı ve bahçe duvarı bulunduğu görülmüştür. 3 Katlı Yapı: Taşınmaz üzerinde bulunan yapının bodrum, zemin ve çatı katından oluştuğu, yapının dış cephesinin sıva üzeri boyalı olduğu, mantolamasının bulunmadığı, çatısının kiremit örtülü olduğu, yapının bodrum+ tek katlı 2 daireden oluştuğu, çatıda bir odanın bulunduğu da belirlenmiştir. Yapının yığma kargir tarzda inşa edildiği belirlenmiştir. Keşif günü içerisine girilememiş olup dışarıdan yapılan incelemelerde yapının bodrum katının bahçe katı şeklinde olduğu, bu katın girişinin ayrı olduğu, bu katın mesken daire olduğu anlaşılmıştır. Zemin kat ve çatı katının girişinin zemin kattan olduğu anlaşılmaktadır. Yapının doğalgaz bağlantısının bulunduğu belirlenmiştir. bodrum kat dairenin giriş kapısının demir doğrama, pencerelerinin ahşap doğrama olduğu, pencerelerde demir korkuluk bulunduğu, üst kat direnin de giriş kapısının demir doğrama olduğu, pencerelerinin pvc doğrama olduğu görülmüştür. Davacı vekili tarafından dairenin fotoğrafları elde edilerek mahkemeye sunulmuş olup dairenin duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu, yapının duvarlarında ve tavanlarında nemlenmelerin bulunduğu, mutfakta mermer tezgah bulunduğu, banyo ve tuvalet duvarları ve zeminlerin mermer kaplı olduğu belirlenmiştir. Yapının 97,79 m2 oturma alanına sahip olduğu, bodrum kat, zemin kat ve çatıdaki oda dikkate alındığında toplamda 220,00 m2 alanlı olduğu belirlenmiştir. Binada bulunan dairelerden salon+ üç oda +mutfak+ hol + banyo + wc bölümünden oluşmakta olduğu sulh hukuk mahkemesi satış memurluğu bilirkişi raporunda belirtilmiştir. Yapının yaklaşık 40 yıllık olabileceği kabul ve takdir edilmiştir. Depo: Taşınmazın arka bahçe tarafında bulunan depo yapısının basit yığma tarzda yapıldığı, yaklaşık 23 m2 alana sahip olduğu, ahşap kapısının bulunduğu, çatısının kiremit ile örtülü olduğu, duvarında belirgin bir çatlağın bulunduğu, dış cephesinin sıvalı ancak boyasız olduğu görülmüştür. % 50 yıpranmasının olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bahçe Duvarı: Taşınmazın etrafında taş malzemeden yapılan bahçe duvarının bulunduğu, duvarın eğimli arazi yapısından dolayı yan cephelerde kademeli olarak yapıldığı, ön cephede yaklaşık 1,40 metre, arka cephede yaklaşık 60 cm yükseklikte bulunduğu, ortalama 1 metre yükseklikte olduğu, duvarın üzerinde harpuştanın bulunduğu, sıvasız olduğu, harçlarında dökülmelerin olduğu, bazı bölümlerinde çatlakların olduğu görülmüştür. ön cephede duvar üzerinde demir korkuluk bulunduğu görülmüştür.

Adresi : Nazmi Saatçi Mahallesi 5136 Ada 3 Parsel Sayılı Taşınmaz Merkez / AFYONKARAHİSAR

Yüzölçümü : 0 m2

İmar Durumu: Taşınmazın ayrıntı nizam 4 kat inşaat müsaadeli olduğu belirtilmiştir.

Kıymeti : 5.934.890,23 TL

KDV Oramı : %20

Kayındaki Şerhler: Kayındaki gibidir.



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 27/10/2026 - 10:07 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 03/11/2026 - 10:07
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 24/11/2026 - 10:07 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 01/12/2026 - 10:07

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 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.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

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 icra dairesine müracaatları yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi 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 icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pay 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 icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

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

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

8- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek 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 edildiği hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

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

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

12- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Borçluya ait tapu harcı



(binde 20) ise satış bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. 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.)

30/07/2026
Emine GÜNDÜZ
Satış Memuru
170328

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

