Örnek No: 52*

T.C.
ELBİSTAN
1. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/17 SATIŞ

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Hissedar Adı ve Soyadı	**:** 1- HANİFİ YILMAZ vekili Av. EMRE GÖREN 2- MURAT TEMUR 4- TERMİK İNŞAAT MAD. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Birinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	**:** 23/11/2026 - 30/11/2026 günü saat 14:05
İkinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	**:** 23/12/2026 - 30/12/2026 günü saat 14:05
Şartnamenin Açık Bulundurulduğu İlk Gün	**:** İlan tarihinden itibaren.
Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği	**:** Kahramanmaraş İl, Elbistan İlçe, Güneşli Mah. Küpçüler Mevkii, 6134 Ada, 5 Parsel, Bodrum Kat, Bağımsız Bölüm no:1 Nolu Bağımsız
Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler	**:** Tapu Kaydındaki Gibi
Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler	**:** Tapu Kaydındaki Gibi
Takdir Olunan Değer	**:** 8.280.000,00 TL
Artırmaya İştirak İçin Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı	**:** 828.000,00 TL
Taşınmazın Son İmar Durumu	**:** İlçemiz Güneşli Mahallesi 6134 ada 5 nolu parselinde içinde bulunduğu İlçemiz Merkez, Karaelbistan ve Çiçek Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesinin Esas No:2025/968 Karar No:2026/127 sayılı kararı ile iptal edilmiştir, söz konusu taşınmaz iptal edilmeden önceki imar planında bitişik nizam 4 kat ticari+konut alanı ve ayrık nizam 5 kat ticari+konut alanı olarak tanımlıdır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden BveyFRC - RUzetfD - xUfo4vb - VnnqCU= ile erişebilirsin

SATIŞ ŞARTLARI:

1. Satış Usulü ve İhale Şartları: Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine (UYAP) entegre Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır.

Mirasçılar Arası Özel 1. Artırma Şartı (TMK m. 651 ve ilgili İİK hükümleri uyarınca): Dosyada verilen satış kararında taşınmazın tüm maliklerinin miras yoluyla edindiği ve mirasçılar dışında üçüncü kişi paydaş bulunmadığının tespit edilmiş olması hâlinde; Birinci Açık Artırma SADECE MALİK OLAN MİRASÇILAR ARASINDA yapılır. Mirasçılar arasındaki bu özel artırma usulü bir defaya mahsus uygulanır. Birinci artırmada alıcı çıkmaması veya ihale şartlarının oluşmaması hâlinde ikinci artırma herkese açık olarak yapılacak olup malik olan mirasçılar da diğer isteklilerle birlikte bu artırmaya katılabilirler. Birinci artırmada verilecek tekliflerin, satılan malın muhammen kıymetinin %100'ünden (yüzde yüzünü) az olmamak üzere ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme, paylaştırma masrafları ile varsa rüçhanlı alacaklar toplamını geçmesi zorunludur.

İkinci Artırma / Genel Açık Artırma Şartları: Taşınmazda üçüncü kişi paydaş bulunması hâlinde veya mirasçılar arasında yapılan birinci artırmada alıcı çıkmaması ya da ihale şartlarının oluşmaması hâlinde; tekliflerin, muhammen kıymetin %50'sini (yüzde ellisini) ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma masrafları ile rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise bu miktarı geçmesi şarttır. Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi halinde satış düşürülür.

2. Teminat Gösterme Zorunluluğu ve Muafiyet Sınırları: Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun/taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde onunu (%10) karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30'a kadar Satış Memurluğumuzca tanımlanan banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması zorunludur. Gösterilecek teminatın kesin ve süresiz banka teminat mektubu olması hâlinde, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine (17:00) kadar taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun Satış Memurluğumuza elden veya sistem altyapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur. Satış talep eden alacaklı, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar Memurluğumuza müracaat etmesi şartıyla, alacağının teminatı karşıladığı miktar kadar kendisinden teminat alınmaz (İİK md. 114/2-6) (güncel kapak hesabını sunması zorunlu olup teminat muafiyeti talebi artırma süresi bitmeden önce Satış Memurluğunca değerlendirilir). Satış talep eden alacaklı konumunda bulunmayan hissedarlar/mirasçılar ile alacağı/payı teminat tutarını karşılamayan katılanlar, İİK md. 114/2-2 uyarınca %10 oranındaki teminatı yatırmakla yükümlüdür. Hazinenin açık artırmalarda teminat göstermekten muaf olduğu ihtar olunur.

3. Temsilci ve Hisseli Satış Müracaatları: Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar Memurluğumuza müracaat etmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekaletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin müracaatı yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında Memurluğumuz hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu tevdi etmeleri zorunludur. Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar Memurluğumuza müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekmektedir.

4. Hak Sahiplerinin Beyanı (İİK md. 126): Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on beş gün içinde Memurluğumuza bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacaklar ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

5. İhale Bedelinin Yatırılması, Teminatın Mahsubu ve İdari Para Cezası (İİK md. 114/7-9, 115, 130):İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde Memurluğumuz hesabına ödemesi gerekmektedir (İİK md. 130). İhale alıcısı, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi ihale bedelini nakden ödemek zorundadır. İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde ihale iptal edilir, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülür. Kalan miktar ortaklığın satış suretiyle giderilmesi ihalelerinde paydaşlara payları oranında ödenir. Süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının paydaş/mirasçı olması durumunda, alınan teminatın tamamı diğer pay sahiplerine payları oranında ödenir. En yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısına, teklif ettiği bedelin %5'i (yüzde beşi) oranında Satış Memurluğumuzca idari para cezası verilir ve verilen bu ceza 6183 sayılı Kanun uyarınca tahsili için ilgili tahsil dairesine bildirilir.

6. İkinci Artırma Şartı: Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırma, birinci açık artırmadaki şartlar çerçevesinde kanunda ikinci artırmaya ilişkin öngörülen hükümler saklı kalmak kaydıyla daha önce ilan edilen tarihte tekrar yapılacaktır.

7. Taşınmazın Tescil ve Teslimi, Harç ve Vergiler: Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi ve satış ilanını görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar. İhale kesinleşip kanunen tescile engel başka bir husus bulunmaması halinde; satış bedeli, Katma Değer Vergisi (KDV) ve Damga Vergisi yatırılmadıkça ihale konusu taşınmaz ihale alıcısı adına tescil edilmez ve teslim olunmaz (İİK md. 114/13, 134, 135). **İhale alıcısının yükümlü olduğu KDV, Damga Vergisi, Tapu Alım Harcı, Tapu Döner Sermaye Ücreti ile tescil ve teslim masrafları alıcıya aittir. İleride eksik alındığı tespit edilen vergi, resim, harç ve fon farkları ile cezalarından mevzuat gereği ihale alıcısı sorumlu olacaktır.** Birikmiş gayrimenkul emlak vergileri satış bedelinden ödenir.

8. İlanın Tebliği ve Tebligat Yerine Geçme Durumu (İİK md. 127): Satış ilanı ilgililerin tapuda kayıtlı adreslerine tebliğe gönderilmiş olup; adresin tapuda bulunmaması halinde adres kayıt sistemindeki adresler esas alınacaktır. Bu satışın gazete veya elektronik ortamda yayınlanan ilanı, ilgililere adreslerinde tebligat yapılamaması, adresleri bilinmeyenler veya tapuda adresi olmayanlar için İİK'nın 127. maddesi gereğince tebliğ yerine kaim olmak üzere tebliğ ve ilan olunur. Maddi hata tespiti halinde ihale tarihinden önce Elektronik Satış Portalında ilan edilmek suretiyle resen düzeltme yapılabilecektir. Satış işlemlerinde hüküm bulunmayan hallerde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanır. Bu ilanda yer alan hükümler ile satış kararı arasında farklılık bulunması hâlinde satış kararı hükümleri esas alınır. 27/10/2026

Mustafa ERYILDIZ
Satış Memuru
95707
e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden BveyFRC - RUzetfD - xUfo4vb - VnnqCU= ile erişebilirsin