

T.C.
GEYVE
(SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2024/71 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 : Sakarya İli Geyve İlçesi Orhaniye Mah. 1481 ada 2 parselde kayıtlı 11.617,00 m² yüzölçümlü ana taşınmaz niteliği Tarla olan gayrimenkul meskun mahal içinde, kuzey yönünden kadastral cadde yoluna 106 metre cepheli olup kuzey yönünden 20.00 metrelik imar yoluna cephesi bulunmakta, geometrik olarak şekilsiz, topografik olarak %2-6 eğimli bir yapıya sahip, hali hazırda üzerinde iki katlı ahşap yapı mesken bina, tek katlı kagir yapı mesken bina, tek katlı kagir yapı büyükbaşhayvan ahır ile tek katlı demir doğrama yapı işyeri ile ekonomik değeri bulunmayana harabe ve metruk vaziyette iki katlı ahşap yapı bina bulunmakta olup bahçesinde elma, ceviz, kiraz, incir vb. muhtelif meyve ağaçları bulunmaktadır. Taşınmaz elektrik, su vb. kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde mesken binalar ve işyerleri bulunmaktadır. Kuşucuşu yaklaşık olarak doğu yönünde Geyve Sinan Bey Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi 50 metre ve şehir mezarlığı 150 metre, güney yönünde Geyve Belediye Başkanlığı ve çekirdek çarşı merkezi 1 km mesafede yer almaktadır. İki Katlı Ahşap Yapı Mesken Bina: Tapu kaydında A harfli muhdesat bilgisi olarak gösterilen Mustafa Şenol'a ait Çevre ve Şehircilik Yapı Yönetmeliği 3/A grubunda, yaklaşık 70-80 yıllık, 135,00m² taban alan toplam 270,00m² inşaat alanına sahip, ahşap yapı iki katlı mesken bina, çatısı ağaç doğrama üzeri kiremit örtülü, dış cephe duvarlar kısmen sıvalı kısmen sıvasız, pencereler kısmen pvc kısmen ahşap doğrama, kapılar ahşap doğrama, iskan edilir durumdadır. Tek Katlı Kagir Yapı Mesken Bina: Tapu kaydında B harfli muhdesat bilgisi olarak gösterilen Sadık Şenol'a ait Çevre ve Şehircilik Yapı Yönetmeliği 3/A grubunda, yaklaşık 40-50 yıllık, 177,00m² inşaat alanına sahip, kagir yapı tek katlı mesken bina, çatısı ağaç doğrama üzeri kiremit örtülü, sıvalı boyalı, mesken giriş kapısı demir doğrama, kapı ve pencereler ahşap doğrama, iskan edilir durumdadır. Tek Katlı Büyükbaşhayvan Ahır: Çevre ve Şehircilik Yapı Yönetmeliği 1/B grubunda, yaklaşık 40-50 yıllık, 82,00m² inşaat alanına sahip, tuğla yapı tek katlı ahır, çatısı ağaç doğrama üzeri kiremit örtülü, sıvasız, kapı ve pencereler ahşap doğramadır. Tek Katlı İşyeri: Çevre ve Şehircilik Yapı Yönetmeliği 2/A grubunda, yaklaşık 20-30 yıllık, 37,00m² inşaat alanına sahip, kısmen demir doğrama kısmen tuğla yapı, çatısı kısmen eternit kısmen sac örtülü, dış cephe duvarlar sıvasız, kapı ve pencereler demir doğramadır. Apatif yiyecek satış yeri olarak kullanılmaktadır. Ayrıca muhtelif meyve ağaçları bulunmaktadır. Detaylı bilgi için bilirkişi raporunu bakınız. Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir ruhsat bilgisine rastlanmamıştır.

Yüzölçümü : 11.617 m²

İmar Durumu: Sarı boyalı alan imar yolunda, yeşil boyalı alanı park alanında kalmakta olup 1 numaralı alan bitişik nizamda 3 katlı yapılaşma koşullarına haiz ticaret+konut alanında (497,00m²) kalmaktadır, 2 numara (3.380,00m²) ve 3 numaralı (2.645,00m²) alanlar ayrıık nizamda 3 katlı yapılaşma koşullarına haiz konut alanında kalmaktadır.

Kıymeti : 65.815.462,50 TL

KDV Oranı : %20

Damga Vergisi Oranı : %0,569

Kaydındaki Şerhler: Takyidatında olduğu gibidir.

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 07/04/2026 - 10:20
	Bitiş Tarih ve Saati : 14/04/2026 - 10:20



2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 07/05/2026 - 10:20
	Bitiş Tarih ve Saati : 14/05/2026 - 10:20

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 rüçhamı 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 satış memurluğunun 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 satış memuruna 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 satış memurluğuna 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 satış memurluğuna 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 memuruna müracaat ederek hisse oranlarını ve 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 memuru hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu satış memuruna 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 satış memurluğuna 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 satış memurluğu hesabına yatırılması veya teminat mektubunun satış memurluğuna 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 satış memuruna bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak 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 satış memurluğu 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. İhale alıcısı aynı zamanda hissedar ise ve teminat yatırmadan ihaleye katılarak ihaleyi almaya hak kazanmış ve kalan ihale bedelini yatırmayarak ihalenin düşürülmesine sebebiyet vermiş ise, ikinci ihaleye yüzde onluk teminatın tamamını yatırarak katılabilir. İkinci ihalede de satışın düşürülmesine sebebiyet vermesi halinde yatırmış olduğu teminat hakkında ilgili kanun hükümleri uygulanır. İlk ihalenin düşmesine sebebiyet vermesi nedeniyle ikinci satıştan hissesine düşen bedelden



ilk ihale için herhangi bir teminat kesintisi yapılmaz.

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 ve tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Hissedara 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.) 23/01/2026

Selçuk TUKAT
Satış Memuru
156401

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

