Örnek No:53*

T.C.
KONYA
2. İCRA DAİRESİ
2025/10597 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, bulunduğu yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği : Konya İl, Karatay İlçe, Şemsi Tebrizi Mahalle, Güdük Minare Mevkii, 230 Ada, 11 Parsel, 4/100 Arsa Payı, 324,05m2 Yüz Ölçümlü Taşınmazın, Çekme Kat, 16 B. Bölüm nitelikli Tam Hisseli, Mesken.

Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgisi : Satışa konu taşınmaz tapuda; Konya ili, Karatay ilçesi, Şemsi Tebrizi Mahallesi, 7 cilt, 689 sayfada kayıtlı, 230 ada, 11 parsel nolu, 324,05 m² yüzölçümünde, "Bobrumda Sığınak ve Çamaşırlık ve ...." vasıflı ana taşınmazda kurulan kat mülkiyetine göre; Çekme Kat, 16 bağımsız bölüm nolu, 4/100 arsa paylı, Mesken vasıflı taşınmaz olup, TAM hisse ile borçlu adına kayıtlıdır.

Taşınmazın İmar Durumu : Karatay Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 03.09.2026 tarih ve 201374 sayılı İmar Durum Belgesine göre satışa konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde olup, planda; "Rekreasyon Alanı ve Yol"a isabet etmektedir" " İmar durumu için verildi" denilmektedir. Taşınmazın Karatay Belediye'sinden 29.11.1966 tarih ve 1966/1143 inşaat ruhsatı ve iskanı bulunmakta olup, taşınmazda kat mülkiyetine geçilmiş vaziyettedir.

Taşınmazın Konumu ve Çevresel Özellikleri : Satış konusu binanın bulunduğu Karatay İlçesi, Şemsi Tebrizi Mahallesi?nde hem mesken, hem de işyerleri bulunmaktadır. Bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup, düşük rayiçli bir bölgededir. Bina şehir merkezinde olup, alışveriş merkezlerine ve toplu taşıma araçları (otobüs, dolmuş) duraklarına yakın konumda bulunmaktadır. Bina; Gözlü Sokağa cepheli konumda olup, hemen üneyinde Zenburi Camii bulunmakta, yine batısındaki Şemsi Tebrizi Caddesi'ne 40 m, kuzeyindeki Sultan Veled Caddesi?ne 550 m, güneyindeki Şemsi Tebrizi Camii ve türbesine 300 m mesafede bulunmaktadır. Ayrıca binanın, 500 m güneyinde Şerafettin Caddesi, 80 m güney batısında Mehmet Bayır İmam Hatip Ortaokulu bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Şerafettin Camii, Merkez Bankası, Tercüman Mescidi, Karatay emekliler Konağı, Kayalıpark ile birlikte Mevlana Caddesi ve Şerafettin Caddesi üzerinde yoğun iş yerleri vardır. Taşınmazın yakın bölgesi araç, yaya ve ticari hareketlilik yönünden aktif bir bölgedir. Bölge sosyal ve kültürel yönden normal gelişim içerisindir. Bölgenin her türlü alt yapısı tam olup, her türlü belediye hizmetlerinden yararlanılmaktadır. Ulaşım durumu iyi olup, bir çok yere yürüme mesafesindedir, ulaşım minibüs, otobüs ve tramvay ile sağlanmaktadır.

Taşınmazın Teknik Özellikleri : Ana gayrimenkul; 324,05 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde olup, parselin üzerinde bir adet bina bulunmakta ve bina yaklaşık 60 yıllıktır. Satışı yapılan binanın, bodrum katında 2 adet depo, zemin ve 3 normal katında her katta üç daire, çekme kartında da 3 çekme kat dairesi bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı ve merdiven korkulukları profil doğramadan yapılmıştır. Binanın giriş kısmı ve merdivenleri mermer kaplama, diğer katlara çıkış hol ve merdivenlerin döşeme ve basamakları mozaik kaplama olup, giriş kısmının, 1 m'lik kısmı mermer lambrili, kalan bölümleri ise; sıva üzeri plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi ise; taraklı beton sıva yapılmış, çatısı ahşap oturtma çatı üzeri kiremit örtülüdür. Ana gayrimenkulde asansör bulunmamakta ve bina çekme mesafelerine uygun olarak inşa edilmiş olup, parselde yapılaşma tamamlanmıştır. Bina cepheden yapılaşma olduğundan otopark ve çevre düzenlemesi bulunmamaktadır.

Satışı Yapılan Bağımsız Bölümün Özellikleri : Satışı yapılan 16 bağımsız bölüm nolu daire, çekme katta bulunmakta olup, meskende; 2 oda, salon, antre, mutfak, lavabo, wc, duş, depo ve 1 adet teras bulunmaktadır. Dairenin yüzölçümü brüt 127,30 m2(70 m2 teras) olup, (duvarlar, balkonlar, havalandırma ve baca boşlukları, merdiven kovası vb.) bölümler düşüldükten sonra kalan Net(Faydalı) iç kullanım alanı ise; 48,40 m2'dir. Dairenin giriş kapısı profil kapı, iç kapıları ahşap kapı, pencereleri de ahşap doğrama olup, pencereler tek camlıdır. Salon ve odaların zeminleri ile antre, duş, depo mutfak ve balkonun zeminleri mozaik kaplamadır. Salon, antre ve odaların duvarları sıva üzeri plastik boyalı, lavabo, banyo ve wc'nin duvarları ise; kapı hizasına kadar fayans kaplamadır. Ev çok bakımsız, bütün malzemeleri yıpranmış, mutfaktaki alt dolaplar kullanılamaz vaziyette olup, uzun süredir evin içerisinde bir çok malzeme yığıldığı tespit edilmiş olup, evin her tarafı pislik ve koku içerisindedir. Isınma şekli; sobalıdır. Batı cepheli olan daire, borçlu adına TAM hisse kayıtlıdır. Meskenin keşif sırasında boş olduğu ve içerisinde çok sayıda fazla malzemelerin olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın tapu kaydında; "BİNA OLARAK YOLA 14.50m2 TECAVÜZÜ VARDIR 15/03/1968 Y:1487" ile "BODRUMDAKİ SIĞINAK VE ÇAMAŞIRLIKLAR ORTAK YERDİR" şerhleri bulunmaktadır. (Ayrıntılı bilgi satış ilanı ekindeki bilirkişi raporunda mevcuttur.)

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden UoPxX3P - SV5SwQW - E7FmTPO - DtAOic= ile erişebilirsin

Adresi : Şemsi Tebrizi Mah. Gözlü Sok. No:4/14 Karatay / KONYA
Yüzölçümü : 324,05 m2
Arsa Payı : 4/100
Kıymeti : 850.000,00 TL
KDV Oranı : %1
Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 29/12/2026 - 14:44 --- Bitiş Tarih ve Saati : 05/01/2027 - 14:44
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 21/01/2027 - 14:44 --- Bitiş Tarih ve Saati : 28/01/2027 - 14:44

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci arttırma 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 isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma 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 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 icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklının, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmesi hâlinde alacağın teminatı karşıladığı miktar kadar kendisinden teminat alınmayacaktır. Hazinenin teminat göstermekten muaftır. Şartlar yerine gelmişse malın en yüksek teklif verene ihale edileceği, Elektronik satış portalında verilecek tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi, ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde birinci artırmanın sadece malik olan mirasçılar arasında yapıldığı durumlarda muhammen kıymetin yüzde yüzü, ikinci artırmada ise muhammen kıymetin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi gerekmektedir. İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması halinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından mahsup edilecek olup kalan miktar icra dosyaları bakımından alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir. Süresi içinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının satış isteyen alacaklı olması durumunda, muhammen bedelin yüzde onu kendi alacağından mahsup edilecektir. İşbu 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 ödenecektir. Süresi içinde ihale bedelini yatırmayanın paydaş olması durumunda ise

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden UoPxX3P - SV5SwQW - E7FmTPO - DtAOic= ile erişebilirsin

alınan teminatın tamamı diğer pay sahiplerine payları oranında ödenecektir. 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 verilecektir. Verilen bu ceza 6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tahsili için tahsil dairesine bildirilecektir.

6-Varsa 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 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 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- %1 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.)*

14/11/2026
Oğuzhan GENELİ
İcra Müdür Yardımcısı
243772

(İİK m.114 ve m.126)
(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden UoPxX3P - SV5SwQW - E7FmTPO - DtAOic= ile erişebilirsin