

T.C.
KONYA
2. İCRA DAİRESİ
2026/247 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, Büyüksinan Mahalle, 15868Ada, 6Parsel, A Blok, 4.Kat., 19 No'lu Nolu Bağımsız Bölüm nitelikli, Tam Hisseli Dupleks Mesken.

Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgisi : Satışa konu taşınmaz tapuda; Konya ili, Karatay ilçesi, Büyüksinan Mahallesi, 48 cilt, 4689 sayfada kayıtlı, 15868 ada, 6 parsel nolu, 3.412,00 m² yüz ölçümünde, henüz "Betonarme 2 Adet 6 Katlı Mesken ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda kurulan kat mülkiyetine göre; A Blok, Z+4. Kat, 19 bağımsız bölüm nolu, 21/596 arsa paylı, Dupleks Mesken vasıflı taşınmaz olup, TAM hisse ile borçlu adına kayıtlıdır.

İmar Durumu : Karatay Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 29.04.2026 tarih ve 188594 sayılı İmar Durum Belgesine göre satışa konu taşınmaz; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde olup, planda; "Blok Nizam Konut Alanı"na isabet etmekte 17x26 ebatlı olacak şekilde blok plan notlarına sahiptir. Taşınmazın Karatay Belediye'sinden 06.12.2017 yılı, 17/1793 sayılı inşaat ruhsatı ve iskanı bulunmakta olup, taşınmazda kat mülkiyetine geçilmiş vaziyettedir.

Taşınmazın Konumu ve Çevresel Özellikleri : Satışa konu taşınmazın içinde bulunduğu ana taşınmaz, konum olarak Beyman Sultan Sokağa cepheli konumlu vaziyettedir. Taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz üzerinde 2 adet blok yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu A blok B+Z+4K+Dbks katlı olarak inşa edilmiştir. Satış konusu taşınmaz, kuzey ve doğu cepheli vaziyettedir. Söz konusu binanın bulunduğu bölgede genelde 5,6 ve 8 katlı yeni meskenler ile işyerleri de bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış ve orta rayıçlı bir bölgededir. Taşınmaz; şehir merkezine biraz uzak mesafede, alışveriş merkezlerine ve toplu taşıma araçları (otobüs, dolmuş) duraklarına yakın konumda bulunmaktadır. Taşınmazın ulaşım durumu minibüs ve otobüs ile sağlanmaktadır. Taşınmazın hemen kuzey ve batısında Cengiz Topel İlkokulu, hemen doğu bitişiğinde Büyüksinan Parkı, 20 m doğusunda Büyüksinan Caddesi bulunmakta olup, 250 m kuzeyinde Fetih Caddesi, 250 m güneyinde Araplar Büyük Camii Camii, 450 m batısında Ankara Caddesi, 380 m güney batısında Dolapoğlu Camii, 300 m kuzey batısında da Belh Kavşağı ve Hava Lojmanları vardır. Ekonomik, sosyal ve kültürel yönden gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu yer konum olarak resmî kurumlara, alışveriş ve sosyal donatı alanlarına, eğitim kurumlarına, sağlık merkezlerine yakın, anayollara, havaalanına, büyük organize sanayi bölgelerine ve kampüs alanlarına uzak konumdadır.

Taşınmazın Teknik Özellikleri : Ana gayrimenkul 3.412,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde olup, parselin üzerinde toplam 2 adet blok bulunmaktadır. Satış yapılacak olan meskenin bulunduğu A blokta tek giriş bulunmakta ve bloğun zemin ve normal katlarında 4'er normal daire ve son katında da 4 adet dupleks daire bulunmaktadır. Bloğun giriş kapısı ile merdiven korkulukları profil doğramadan yapılmıştır. Binanın giriş kısımları ile dış ve iç merdiven ile kat hollerinin döşeme ve basamakları ile asansör etrafları mermer kaplama, merdiven ve kat hollerinin duvarları sıva üzeri plastik boyalıdır. Binanın dış cephesi de mantolamalı sıva üzeri boya yapılmıştır. Ana gayrimenkulde bir adet asansör bulunmakta, binalar çekme mesafelerine uygun olarak inşa edilmiş olup, parselde yapılaşma tamamlanmıştır. Parsel içerisinde çevre düzenlemesi yapılmamış, bahçe kısımları beton parke kaplanmış, bahçe duvarı diplerine süs ağaçları dikilmiş, parsel etrafı da beton bahçe duvarı ile çevrilmiştir.

Satış Yapılacak Bağımsız Bölümün Özellikleri : Satış yapılacak A Blok, 19 bağımsız bölüm nolu dupleks daire, Z+4. katta bulunmakta olup, meskenin alt katında; 3 oda, salon, mutfak, antre, hol, yatak odasında duş, lavabo-wc ve 2 adet balkon bulunmakta (balkonlar cam balkon ile kapatılmış), alüminyum korkuluklu ahşap basamaklı merdiven ile çıkılan dupleks kısmında ise; hol, 2 adet yatak odası, banyo, hol ve 1 adet balkon bulunmaktadır. Dairenin alt ve üst yüzölçümü brüt 174,45(112,01 +.62,44) m² olup, (duvarlar, balkonlar, havalandırma ve baca boşlukları vb.) bölümler düşüldükten sonra kalan Net (Faydalı) iç kullanım alanı ise; 137,80(89,81+47,99) m²'dir. Dairenin giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap ahşap kapı, pencereler de; ahşap doğrama olup, pencereler çift camlıdır. Salon ve odaların zeminleri cilalı tahta kaplamadır. Antreler, hol, mutfak ve ıslak hacimlerin zeminleri de fayans kaplamadır. Salon, antre ve odaların duvarları alçı sıva üzeri plastik boya, mutfak, ıslak hacimlerin duvarları ise; tavana kadar fayans kaplamadır. Dupleks merdiveni etrafı ahşap lambri kaplama yapılmıştır. Bazı tavanlar ise; dekoratif asma tavan yapılmıştır. Mutfakta; alt ve üst mutfak dolapları ve mermer tezgahı bulunmakta



olup, lavaboda hilton lavabo, antrede vestiyer mevcuttur. Isınma şekli; kombi sistem kaloriferli olup, doğalgazlıdır. Kuzey ve doğu cephele olan daire, borçlu adına Tam hisse kayıtlıdır. Meskene keşif sırasında girilebilmiş ve daire gezilebilmiştir. Meskende keşif sırasında kiracının oturduğu görülmüştür. (Ayrıntılı bilgi satış ilanı ekindeki bilirkişi raporunda mevcuttur.)

Adresi : Araplar Mahallesi, Beyman Sultan Sokak, No:9/19 Karatay / KONYA

Yüzölçümü : 3.412,00 m2

Arsa Payı : 21/596

Kıymeti : 6.000.000,00 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 10/11/2026 - 14:50 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 17/11/2026 - 14:50
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 03/12/2026 - 14:50 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 10/12/2026 - 14:50

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 alıcının 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 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 alıcının, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmesi hâlinde alıcının teminatı karşıladığı miktar kadar kendisinden teminat alınmayacaktır. Hazinesin teminat göstermekten muafır. 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 isteyen alıcının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma



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 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 satış 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- %20 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.)

07/09/2026

Oğuzhan GENELİ
İcra Müdür Yardımcısı
243772

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

