

T.C.
KIRKLARELİ
İCRA DAİRESİ
2025/856 TLMT.

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

Taşınmazın Özellikleri : Taşınmaz adres itibarıyla, Kırklareli İli Merkez İlçe Karakaş mah. Edirne Cad. Armoni Evleri No:211 - Zemin kat 12 nolu dubleks konuttur. Taşınmaz tapu kaydında, Kırklareli İli Merkez İlçe Karakaş mah. Sırtbağlar mevkii 694 Ada 143 parsel (15.886,08 m²) 3/120 arsa paylı zemin kat 12 nolu bağımsız bölüm borçlu (hissesi tam) adına kayıtlıdır. Ana Taş.Nitelik: Arsa Bağ.Böl.Nitelik: Dubleks konut - Tesis sebebi: Satış Tarih: 26.03.2020 yevmiye no: 7063. Kırklareli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ait 27.10.2025 tarih 29530 sayılı yazı ekinde gönderilen imar durumuna göre, Kırklareli İli Merkez İlçe Karakaş mah. 694 Ada 143 parsel şehir imar planı içinde fonksiyonu konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları: Ayrık nizam 2 kat - TAKS: 0.40 KAKS:0.80, İmar durumunda (A) ile gösterilen yerler yola terk edilecektir.Belediye meclisinin 02.09.2025 tarih 163 sayılı kararı ile onanan, 18.09.2025 ile 17.10.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan İstasyon, Bademlik, Cumhuriyet, Karakaş mahallesinin bir kısmını kapsayan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etabına göre hazırlanmıştır. Belediye meclisinin 02.09.2025 tarih 163 sayılı kararı ile onanan, İstasyon, Bademlik, Cumhuriyet, Karakaş mahallesinin bir kısmını kapsayan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etabı askı sonucu tamamlanmış olup, itiraz değerlendirme süresi devam ettiğinden henüz kesinleşmemiştir.Kırklareli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ait 27.10.2025 tarih 29530 sayılı yazı ekinde, Kırklareli İli Merkez İlçe Karakaş mah. 694 Ada 143 parselde ait kat irtifakına esas mimari proje ile üzerindeki binalara ait 08.06.2007 tarih 47/1/47 nolu yapı ruhsatı gönderilmiştir. Aynı yazıda taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı belirtilmektedir. Kırklareli Belediyesince gönderilen belgelere göre; Yapı ruhsatı tarihi: 08.06.2007, Yapı kullanma izin belgesi: yok. Kırklareli İli Merkez İlçe Karakaş mah. 694 Ada 143 parsel üzerinde bulunan ve kıymet takdiri istenen bağımsız bölümün zemin kat 12 nolu dubleks mesken olduğunu belirtmektedir. 694 ada 143 parsel üzerinde 40 adet iki katlı betonarme karkas binalar (Armoni Evleri) mevcuttur. Kırklareli Belediyesince gönderilen kat irtifakına esas mimari projeye göre, 694 Ada 143 parseldeki borçluya ait zemin kat 12 nolu dubleks mesken bodrum katında kat holü, wc-duş, kömürlük, su deposu ve sığınak bölümleri, zemin katında salon ve oturma bölümü, mutfak ve yemek bölümü, antre, wc-duş ve teras, normal 1.katında 3 oda, hol ve oturma alanı, banyo ve ebeveyn banyosu ile balkon bölümleri mevcuttur. İç zeminler laminat parke ve seramik ile döşelidir. Tavan ve duvarları alçı sıva+boyalıdır. Banyo, wc-duşların zeminleri seramik ile döşelidir. Duvarları tavana kadar seramik ile kaplıdır. Banyo ile wc-duşlarda duşakabin, klozet ve lavabo mevcuttur. Zemin kattan normal 1.kata ahşap basamaklı bir merdiven ile çıkılmaktadır. Isınma şekli doğalgazlıdır. Elektrik ve suyu mevcuttur. Kırklareli Belediyesince gönderilen kat irtifakına esas mimari projeye göre, zemin kat 12 nolu dubleks kontun (Bodrum kat: 92,85 m² + Zemin kat +teras: 111.80 m² + 1.normal kat +107.65 m²) olmak üzere toplam alanı 312,30 m²dir. Şehir merkezine yakın sayılabilecek bir mevkii de bulunan 694 Ada 143 parsel tüm Belediye hizmetlerinden faydalanabilen bir konumda bulunmakta olup, üzerindeki inşai faaliyet tamamlanmış, yakın çevresi konutlar + işyerleri + okul + cami + park + millet bahçesi olarak inkişaf etmiştir.

Yüzölçümü : 15.886,08 m² **Arsa Payı :** 3/120 **Kıymeti :** 10.000.000,00 TL **KDV Oranı :** %20

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydında olduğu gibidir

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 17/11/2026 - 11:55
	Bitiş Tarih ve Saati : 24/11/2026 - 11:55
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/12/2026 - 11:55
	Bitiş Tarih ve Saati : 22/12/2026 - 11:55

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 alıcısına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktara 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 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- 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.)

08/10/2026
Seyit DEĞERLİ
İcra Müdür Yardımcısı
116704

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

