

**T.C.  
YALOVA  
CRA DA RES  
2018/98 TLMT.**

**TA INMAZIN ELEKTRONİK SATI ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA LANI**

Satılmasına karar verilen ta ınmazın cinsi, niteli i, bulundu u yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

**TA INMAZIN**

**Özellikleri** : *Yalova 1, Termal İçe, GÖKÇEDERE Mahalle/Köy, Köyiçi Mevkii, 102 Ada, 92 Parsel, C. / 1.NORMAL / - / 23 Nolu Ba ımsız Bölüm* Satı a konu ta ınmaz borçlu adına tam hissedir. Ana gayrimenkul 1.199,18 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 102 ada 92 parsel üzerinde, ayrık nizamda, betonarme inaat tarzında, 3 A yapı sınıfında, 3 blok (A, B ve C) olarak 2007 yılında inaat edilmi yapılar bulunmaktadır. De erleme konusu ta ınmazın konumlu oldu u ana gayrimenkul (C Blok) bodrum, zemin, 1, 2 ve 3. normal katı olmak üzere toplam 5 kattan meydana gelmektedir. Ana gayrimenkule ait bila tarih ve sayılı onaylı kat irtifakına esas mimari proje incelendi inde, bina giri i zemin kat seviyesinden kuzeybatı cephesinde bulunan kapıdan sa lanmaktadır. Konu ta ınmazın konumlu oldu u blokta dı cephe, sıva üzeri dı cephe boyası ile boyalı, bina giri holü, kat koridorları, merdiven zeminleri mermer dö elidir. Bina giri kapısı camlı demir do ramadır. Ana gayrimenkulde asansör bulunmamaktadır. Ta ınmazın bulundu u bölgeye ulaşım sorunu bulunmayıp, ta ınmaza ulaşım toplu ta ınma araçları ve özel araçla rahatlıkla sa lanabilmektedir. Ta ınmazın konumlu oldu u parsel Termal İçe merkezine 130 metre mesafede olup, yakın çevresinde; Limak Thermal Otel, Kurunlu Hamamı, Termal Kaplıcaları, Yalova Atatürk Kö kü gibi röper noktalar ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır. De erleme konusu ta ınmazın bulundu u bölgede hâkim doku yüksekli i 4-6 kat aral ında de i en ve ayrık/bitelik nizamda inaat edilmi 30 40 yıllık ve yeni inaat edilen binalardan meydana gelmektedir. Bölgede yapılaşma hızı orta seviyededir. Ana arterlere cephesi olan binaların zemin katlarında dükkân ve benzeri ba ımsız bölümler bulunmaktadır. Bölgedeki doluluk oranı yakla ık 9660 seviyelerindedir. Bölgenin geli imi imarlı bo arsalarla inaat edilen yeni binalar ile devam etmektedir. Bölge Termal Belediyesi sınırlarında olup altyapı çalı maları yapılaşmaya ba lı olarak devam etmektedir. Yalova İli, Termal İçesi, Gökçedere Mahallesi, Köyiçi Mevkii, 102 Ada 92 Parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkule ait onaylı kat irtifakına esas mimari proje incelendi inde, 23 numaralı ba ımsız bölüm 1. katta, bina giri ine göre sol ön ve sol arka cephede yer alan meskendir. 23 numaralı ba ımsız bölüm normal katında; 1 Salon + Mutfak Ni i, 2 oda, antre, 1 banyo ve 2 balkon hacminden ibaret olup net:60 m<sup>2</sup> brüt:66 m<sup>2</sup> alanlı oldu u tespit edilmi tir. Ke if günü yerinde yapılan gözlemlerde iç mekan özellikleri kapısının kapalı olması sebebi ile görülemedi olup, ta ınmazın kat irtifakına esas mimari projesi ile uyumlu oldu u varsayımı ile rapor tanzim edilmi tir. Dı arıdan yapılan gözlemlere göre ısıtma sistemi do algaz kombi kat kalorifer olup, dı kapısı çelik, pencereler ise ısı camlı pvc do ramadır. Sayfa 3 / 8 Konu meskenin konumlu oldu u ana gayrimenkul 18 ya ındadır. Yapıya ı itibari ile iç mekân malzeme ve kalitesinin orta oldu u dü ünülmektedir.

**Detaylar Bilirki i Raporunda Mevcuttur.**

**Adresi** : Gökçedere Köyü, Sivrice Sokak, 102 Ada 92 Nolu Parsel, Yıldız Apartmanı, C Blok, 1.Kat 23 Nolu Ba ımsız Bölüm, Termal / YALOVA

**Yüzölçümü** : 1.199,18 m<sup>2</sup>

**Arsa Payı** : 25/1199

**mar Durumu:** 04.07.2025 onay tarihli 1/1000 ölçekli Termal Revizyon Uygulama mar Planında Ayrık nizam 3 kat yapılaşma artları altında Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır. Belediye arivinde herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Belediye imar arivinde yapılan incelemeye konu ta ınmazın üzerinde bulundu u ana yapıya (C Blo a) ait 18.01.2007 tarih ve 2007/1 numaralı Sayfa 2 / 8 Yapı Ruhsatı ile 16.01.2008 tarih ve 2008/1 numaralı Yapı Kullanım izin Belgesinin oldu u tespit edilmi tir.



**Kıymeti** : 2.500.000,00 TL

**KDV Oranı** : %1

**Kayındaki erhler:** Tapu Kayındaki Gibidir.

| Artırma Bilgileri |  |
|-------------------|--|
| 1.Artırma         | Ba langıç Tarih ve Saati : 30/06/2026 - 14:00<br>-----<br>Biti Tarih ve Saati : 07/07/2026 - 14:00 |
| 2.Artırma         | Ba langıç Tarih ve Saati : 27/07/2026 - 14:00<br>-----<br>Biti Tarih ve Saati : 03/08/2026 - 14:00 |

Satı artları:

1- Birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralı nda açık artırma suretiyle Elektronik Satı Portalı'nda ([esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr)) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satı Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satı isteyen alaca ına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve payla tırma masraflarını geçmesi artı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satı ı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satı Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai bitimine kadar satı a konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu kar ılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satı ı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı olu turuldu u takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak ki ilerın, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki i günü mesai saati bitimine kadar satı ı 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 ekinde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satı ın mümkün oldu u hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen mü terek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satı ı 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 ekinde ihaleye katılacakların teminat miktarını ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satı talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklı ın satı suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki i günü mesai bitimine kadar satı ı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı kar ıladı ı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alaca ın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın ba vuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6-Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile di er ilgililerin ta ınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on be gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satı bedelinin payla masından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- hale alıcısının, satı bedelinin tamamını ihalenin gerçekleşti ine ili kin tutana ın Elektronik



Satı Portalı'nda ilan edildi i tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- hale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satı masraflarından dü ölmek 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 edildi i hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki artlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satı a katılanlar bütün ekleriyle birlikte arnameyi görmü ve içeri ini kabul etmi sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim i lemleri ihalenin kesinle mesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Borçluya ait tapu harcı (binde 20) ise satı bedelinden iade edilmek kaydıyla alıcı tarafından ödenir. Birikmi vergiler satı bedelinden ödenir. ( *cra ve flâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.*)

04/05/2026

Mehmet Akif ÇAKIN  
cra Müdür Yardımcısı  
41626

**E. imzalıdır.**

**( K m.114 ve m.126)**

**(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.**

