

T.C.
YALOVA
İCRA DAİRESİ
2017/1545 TLMT.

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Yalova İl, Termal İlçe, GÖKÇEDERE Mahalle/Köy, KÖYİÇİ Mevkii, 106 Ada, 7 Parsel, B / 2 / - / 32 Nolu Bağımsız Bölüm Satışa konu taşınmaz borçlu adına tam hissedir. Yalova ili, Termal İlçesi Gökçedere Köyü 106 ada 7 sayı numaralı parsel üzerindeki B Blok 1. Kat 21 sayı numaralı bağımsız bölüm ile B Blok 2.Kat 32 sayı numaralı bağımsız bölümün bulunduğu mahal Termal-Gökçedere merkezde cadde üzerinde, ulaşımı kolay bir mevkide; oteller bölgesinde olduğundan dolayı insan sirkülasyonunun yoğun olduğu yerde; Belediye hizmetlerinden faydalanır olduğu; tüm altyapı hizmetlerinin mevcut olduğu; yaklaşık 10 yıllık OTEL olduğundan tüm cephe ve kaplamalarının; odalarda kullanılan tefrişlerin, bakımlı olduğu gözlemlenmiştir. İki blok şeklinde yapılan taşınmazın A Blok kısmının 2.3.Bodrum Kat + Zemin Kat + 1,2,3. Normal Kat + Çatı Katının otel olarak planlandığı; B Blok 2.Bodrum Katta Dükkan ve 1.Bodrum Kat + Zemin Kat +1,2,3. Normal Kat + Çatı Piyesinin konut olarak planlandığı onaylı projelerinden tespit edilmiş olup; yapılan incelemeler sonrasında; Yalova İli, Termal İlçesi, Gökçedere Köyü 106 Ada,7 Parsel, B Blok 21 Nolu Bağımsız Bölüm sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; otel tesisinin B Blok kısmında yer aldığı, kat irtifakı projesinde 1. Normal Katta mesken olarak planlandığı, 1 yatak odası, 1 banyo, 1 yaşam alanı ve 1 mutfak hacminden ibaret olup, yaklaşık brüt: 42 m² kullanım alanına sahip olduğu anlaşılmıştır. Yerinde bağımsız bölümün çift kişilik yatağa sahip otel odası olduğu, oda içerisinde ayrıca 2 tek kişilik koltuk, giysi dolabı, makyaj masası vb. tefrişleri mevcut olduğu ve zeminde halı kaplama mevcut olduğu gözlemlenmiştir. Yalova ili, Termal İlçesi, Gökçedere Köyü 106 Ada,7 Parsel, B Blok 32 Nolu Bağımsız Bölüm sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; otel tesisinin B Blok kısmında yer aldığı, kat irtifakı projesinde 2. Normal Katta mesken olarak planlandığı, 1 yatak odası, 1 banyo, 1 yaşam alanı ve 1 mutfak hacminden ibaret olup, yaklaşık brüt: 46 m² kullanım alanına sahip olduğu anlaşılmıştır. Yerinde bağımsız bölümün çift kişilik yatağa sahip otel odası olduğu, oda içerisinde ayrıca 2 tek kişilik koltuk, giysi dolabı, makyaj masası vb. tefrişleri mevcut olduğu ve zeminde halı kaplama mevcut olduğu gözlemlenmiştir. Dava konusu parselin bulunduğu bölge Yalova İli Termal İlçesi Gökçedere Merkezinde Turizm amaçlı kullanım alanı olarak yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından oldukça tercih edilen bölgede bulunmaktadır. Dava konusu parselin Yalova İl Merkezine yaklaşık olarak 10km mesafede olması nedeniyle sosyal ve kültürel faaliyet ve alanlarından faydalanma imkânı bulunmaktadır. Dava konusu parselin bulunduğu bölgeye düzenli olarak ulaşım bulunmaktadır. Ulaşım yolları kaliteli ve gelişmiştir. Dava konusu parsel Termal İlçesi Gökçedere Merkezinde bulunmakta olup, merkezi konumdadır. Dava konusu parseli Termal Belediyesi tarafından hizmet götürülmektedir. Dava konusu parsel elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğalgaz, termal kaplıca suyu vb. gibi her türlü alt yapı ve üst yapı hizmetlerinden faydalanabilmektedir. Dava konusu parselin üzerinde bulunan yapılar yaklaşık olarak 10 yaşında olup, 17.08.1999 tarihinde meydana gelen Marmara Depreminden sonra yeni deprem yönetmeliğine göre yapılmıştır. Yapı yeni bina sınıfındadır. Parselin bulunduğu bölge Turizm amaçlı kullanım bakımından Termal İlçesinde yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından oldukça tercih edilen bölgede bulunmaktadır. Yabancı turistlerin yoğun olarak konaklama bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Detaylar Bilirkişi Raporunda Mevcuttur.

Adresi : Gökçedere 106 Ada 7 Parsel Termal / YALOVA

Yüzölçümü : 1.632,37 m²

Arsa Payı : 1/90

İmar Durumu: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde olduğu, 1/1000 ölçekli, Termal Turizm



Uygulama İmar Planı içerisinde yükseklik 19.50m, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarında Turizm Tesis Alanında kaldığı tespit edilmiştir. Parsel üzerinde bulunan taşınmazların 16.04.2013 tarih ve 2013.44 sayılı yapı ruhsatı(yenileme);
24.04.2014 tarihli tadilat ruhsatı ve 10.08.2015 tarih ve 2015.16 nolu yapı kullanma izin belgesi (iskan) düzenlendiği ifade edilmiştir.

Kıymeti : 3.350.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Hacizler vardır.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 17/04/2026 - 11:09
	Bitiş Tarih ve Saati : 24/04/2026 - 11:09
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 13/05/2026 - 11:09
	Bitiş Tarih ve Saati : 20/05/2026 - 11:09

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 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 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-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- 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.)*

24/02/2026

Mehmet YILMAZ

İcra Müdür Yardımcısı

123091

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

