

T.C.
YALOVA
İCRA DAİRESİ
2017/1543 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, A / 2,3. BODRUM, ZEMİN KAT, 1,2,3. KAT, ÇATI KATI NO:1 Nolu Bağımsız Bölüm Satışa konu taşınmaz borçlu adına tam hissedir.Yalova ili, Termal İlçesi Gökçedere Köyü 106 ada 7 sayı numaralı parsel üzerindeki A Blok 2,3.Bodrum, 1,2,3.kat, çatı katı bağımsız bölüm ile B Blok 3. kat+çatı piyes katı 38, 39 ve 40 numaralı bağımsız bölümlerin 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 Katt Zemin Katt1,2,3. Normal Katt 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; BODRUM KAT: Çamaşırhane, teknik servis odası, personel yemekhanesi, ana depo, aşçıbaşı odası, konferans salonu, mescitler, muhasebe mahallerinin bulunduğu gözlemlenmiş; konferans salonunun zemin kaplamasının duvardan duvara halı kaplama; duvarların ahşap ve kapitone dekoratif kumaş kaplama ve tavanın ise alçıpan asma tavan olduğu; çamaşırhane, zeminlerinin seramik kaplama olduğu; çamaşırhane, yemekhane, ana depo ve personel yemekhanesinin zemin ve duvar kaplamalarının seramik olduğu; tüm tefrişatlarının mevcut olduğu ve koridorlar, aşçıbaşı odası, muhasebenin zemin kaplamasının seramik; duvar kaplamalarının ise iç cephe boyası olduğu; teknik servisin alüminyum doğramayla ayrıldığı; tüm ofis malzemelerinin dolaplar, masalar, sandalyeler vs. yerinde mevcut olduğu tespit edilmiştir. ZEMİN KAT: Otel giriş katı olan bu katta resepsiyon, lobi, bar, spa merkezinden ibaret olduğu; zemin kaplamasının granit seramik kaplam, duvarların saten boyalı, oturma gruplarının ahşap dekoratif paravanlarla ayrılmış olduğu; alçıpan asmatavan şeklinde düzenlendiği; cafe&bar kısmında duvarlarda ahşap kaplama ile dekoratif nişler düzenlenip raf olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zemin katta bulunan spa merkezinin girişinde berber&kuaför, ve oturma alanı olduğu; buradan iki kapıyla bay-bayan spa&hamam kısımlarının ayrıldığı plan olarak her iki kısımda da soyunma odası (şifreli dolap, ahşap oturma bank mevcut), 3 tane masaj odaları (dolaplar, masaj yatağı mevcut),Türk hamamı (kurnalar ve göbek taşı mevcut) kapalı havuz ve 2 adet aile kabinleri (küçük havuz ve kurnalı bölmeler) olduğu gözlemlenmiştir.BİRİNCİ KAT: Bu katta iki blok arasındaki zemin katın üzerindeki kısım botanik bahçe cafe olarak düzenlenmiş; bir de çocuk oyun alanı olduğu gözlemlenmiştir. Bu katta 10 adet otel odası mevcuttur. 8 adet oda standart oda (banyo ve çift kişilik yatak, giysi dolabı, makyaj masası gibi tüm tefrişleri tam) zemin kaplaması halı olarak düzenlenmiş; 1 adet oda balayı odası (banyo, çift kişilik yatak, etejerler, giysi dolabı, makyaj masası, oturma grubu mevcut) zemin kaplaması laminant parke ve halı olarak düzenlenmiş; 1 adet oda ise üç adet tek kişilik yataklı, banyosu ve tüm tefrişleri mevcut, zemin kaplaması halı olarak düzenlenmiştir. İKİNCİ-ÜÇÜNCÜ-DÖRDÜNCÜ VE BEŞİNCİ KAT: Bu kat planları birinci kat planıyla aynı olup; sadece dördüncü katta kahvaltı salonu bulunmaktadır. Kahvaltı salonunda servis bankosu, yemek masaları ve tüm tefrişler mevcut olup; zemin kaplaması granit seramik, alçıpan asma tavana sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Detaylar Bilirkişi Raporunda Mevcuttur.

Adresi : Gökçedere, 106 Ada 7 Parsel Termal / YALOVA

Yüzölçümü : 1.632,37 m2



Arsa Payı : 48/90

İmar Durumu: T.C. Termal Belediye Başkanlığı, İmar İşleri Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre; Yalova İli, Termal İlçesi, Gökçedere Köyü, 106 Ada, 7 Parsel adresinde bulunan taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde de olduğu, 1/1000 ölçekli, Termal Turizm Uygulama İmar Planı içerisinde yükseklik 19.50m, Emsal: 1.00 yapılaşma şartlarında Turizm Tesis Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Kıymeti : 161.000.000,00 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler: Hacizler vardır.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 17/04/2026 - 10:12
	Bitiş Tarih ve Saati : 24/04/2026 - 10:12
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 13/05/2026 - 10:12
	Bitiş Tarih ve Saati : 20/05/2026 - 10:12

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.

