

T.C.
MARMARİS
1. İCRA DAİRESİ
2025/256 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 : Muğla İl, Marmaris İlçe, BELDİBİ Mahalle/Köy, harıplıkuyu Mevkii, 163 Ada, 7 Parsel, 3 Nolu Bağımsız Bölüm Muğla İli, Marmaris İlçesi, Beldibi Mahallesi, Harıplıkuyu Mevkii, 163ada 7 parsel numaralı 118,84m² yüzölçümündeki, 3 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası? vasıflı ana taşınmaz üzerinde bulunan, 1/3 pay/payda oranına sahip, konut niteliğindeki, ikinci kat, 3 nolu bağımsız bölüm ana taşınmaz bulunmaktadır. Parsel üzerinde tek bir blok yapı olduğu görülmüştür. Parsel ve bina Beldibi Mahallesi, Adnan Menderes Caddesi üzerinde yer almaktadır. Binanın zemin kat, birinci kat ve ikinci kat şeklinde yapılı olduğu tespit edilmiştir. Kıymet takdirine konu taşınmaz binanın ikinci katında, çatı katı olarak görülen kısımdadır. Yapının ikinci katında 163 ada 8 parselde bulunan dış cephede bulunan dar bir merdiven ile çıkılmaktadır. Belediye başkanlığından elde gelen yazıya göre, imar durumu %25 olup, mevcut yapıya ait bir proje bulunmadığı belirtilmiştir, tapu kayıtlarındaki beyan hanesinden anlaşılabacağı üzere, 3194 Sayılı kanunun geçici 16 maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alımı sonrası tapu kayıtlarının kat mülkiyeti hali ile tescil edildiği belirlenmiştir. İnceleme konusu 3 nolu bağımsız bölüm, yapının ikinci katında, konut olarak kayıtlı birtaşınmazdır. İMAR DURUM BİLGİSİ Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E-41823250-641.03.03-118159 sayılı yazısı ve ekinde imar durum bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz brüt 72 m² net 55 m² dir. İnceleme konusu taşınmaz yapının ikinci katında olup, yan cephedeki dar bir merdiven ile çıkılarak erişilmektedir. Yapı kayıt belgesi ile tescil görmüş olup, projesi mevcut değildir. Keşif günü tespit edilen hali ile parsel üzerindeki bina Adnan Menderes Caddesine bağlantılı ve ön kısmında bir teras alanı yapılı olup, yapının oturma alanı 72,35 m²dir. ikinci kat 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, yapının çatı terası kullanımı olup, balkon teras, çıkış merdiveni sahanlığı dahil 73,00m² olarak belirlenmiştir. Kapısı açılmamış içine girilememiştir. Yapılan gözlemlerde dış kapısı ferforje kapı, doğramaları

alüminyum malzemeden yapıldır. Parsel konum olarak ana cadde olarak görülen Beldibi caddesine göre alt kotta olup, taşkın ve aşırı yağış şartlarında konumu olumsuz arz edebilecek durumdadır. Benzer özellikli zemin kat daresi içinde yapılan incelemede, açık-mutfak salon, iki yatak odası tertibinde olduğu gözlenmiş, 3 nolu bağımsız bölümün iki oda, salon-mutfak, banyo ve teras şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılan incelemede ikinci kat 3 nolu bağımsız bölümün: teras alanları dahil 73,00 m² kullanım alanı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu mevki ve komşu parsellerine Marmaris Belediyesi hizmetlerinin tamamı ulaşmaktadır. Yakın çevresinde, belediye Pazar alanı, alışveriş imkanları, okul, hastane gibi sosyal ve kamusal donatılar mevcuttur. En yakın sahile 2,80 km, Marmaris şehir merkezine araç yolu ile (Kaymakamlık Binası) 3,0km mesafededir.

Adresi : Beldibi Adnan Menderes Cad. No: 7B Marmaris / Muğla Marmaris / MUĞLA

Yüzölçümü : 118,84 m²

Arsa Payı : 1/3

İmar Durumu: Bahse konu taşınmaz, Beldibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, TAKS=0.25 KAKS=0.40 Ayrık Nizam-2 kat yapılaşma koşullarında 'T-1 Tercihli Kullanım Alanı' fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu parsel ile ilgili; müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri gereği herhangi bir idari işlem dosyasına ve yapı ruhsat dosyasına rastlanılamamıştır.

Kıymeti : 4.750.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kayındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 12/10/2026 - 13:36
	Bitiş Tarih ve Saati : 19/10/2026 - 13:36
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 10/11/2026 - 13:36
	Bitiş Tarih ve Saati : 17/11/2026 - 13:36

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 rüçhamı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma 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-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 anonsünün en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması halinde, 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 harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. 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.)*

13-Alıcının gerekli araştırmalarını ihaleden önce yapması faydasına olup, ihale anına ve ihale kesinleşmesine kadar taşınmazın imar durumu veya tapu bilgilerinde veya yüzölçümünde veya niteliğinde veya diğer özelliklerinde toplulaştırma, kamulaştırma, kadastro çalışmaları sonucu vs. Herhangi bir nedenle oluşan olumlu veya olumsuz değişiklikte Müdürlüğümüz sorumlu değildir, taşınmazın tapu kaydında bu tür şerh beyanları görerek satın alan alıcı bunlarla ilgili şartları ve yükümlülükleri peşinen kabul etmiş sayılır. Buna ek olarak, Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 12/11/2018 tarih, 2016/11107 Esas, 2018/6896 Karar sayılı içtihatı gereğince satışa konu taşınmaz(lar) yönünden ihaleyi alan ihaye girmeden önce aldığı mahcuzu mahallinde görüp kontrol etmesi ve buna göre ihaleye girmesi, aksi takdirde bu özenli davranışa riayet etmediğinden kusurlu olduğunun kabulü gerekecektir.

14-İİK'nun 127. maddesi gereği, taşınmazın(ların) tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik satış portalında yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.

03/07/2026

Atiye TAŞKIN CANSÖZ
İcra Müdür Yardımcısı
184570

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

