

T.C.
MARMARİS
1. İCRA DAİRESİ
2025/3037 ESAS

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Satış konulu taşınmaz : Muğla İli Marmaris İlçesi Kemeraltı Mahallesi Çıldır Mevkii 257 Ada 718 Parsel A Blok Zemin Kat 2 Nolu Bağımsız Bölümdür. İcra dosyasında yer alan bilirkişi raporuna göre taşınmaz şu şekildedir. Taşınmazın bulunduğu mevkide elektrik, su gibi tüm altyapı hizmetleri ulaşmaktadır. İçine girilememiş olup, temin edilen onaylı mimari projesi üzerinde yapılan incelemede, Parsel üzerinde A ve B Blok olmak üzere iki adet dört katlı betonarme blok mevcuttur. A blokta 12 bağımsız bölüm ve B blokta 12 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel sınırında 150cm yükseklikte sınır ihate duvarı bulunmaktadır. Ana arterlerden olan Yunus Nadi Caddesi üzerinde ve caddeye cepheli bir konumdadır. Bölge nüfus yoğunluğu yüksek bir bölge olup, çevresinde otel, apart otel, konut siteleri ve apartmanları olup genelde 3-4 katlı yapılaşma mevcuttur. Bölge yapılaşmasını tamamlamış durumdadır. Parsel ve apartman Yunus Nadi Caddesine bağlantılı ferforje kapıları ile direk caddeye bağlantılı konumdadır. Yunus Nadi caddesi No.25, Korkut Çakır Apartmanı A blok iç kapı no:2 olarak belirlenen taşınmaz, merkezi bir konumda olup, Armutalan mahallesi olarak anılan bölge sınırındadır. Erişim kolay, yapılaşmasını tamamlamış bir bölgededir. 23/10/2028 Onaylı tarihli kat mülkiyetine esas mimari projesine parsel iki blok yapı bulunmaktadır. A blok yoldan bakıldığında sağ kısımda kalan bloktur. Kıymet takdirine konu A blok 2 nolu bağımsız bölüm, A blok zemin katta bulunmaktadır. Yoldan bakıldığında A blok üzerinde sol kısımda yer almaktadır. Projesinde binanın arka cephesinde ortak alanda bir adet havuz olduğu gözlenmiştir. Projesinde A blok yapı altında, sığınak ve depo vasıflı ortak alanları olduğu belirlenmiştir. 2 nolu bağımsız bölüm projesinde; zemin katta sağ kısımda, yol ve ana girişe göre zemin katta sol kısımda olup, onaylı mimari projesine göre iki yatak odası, mutfak, salon, banyo/we üç adet balkon tertibinde projelendirilmiştir. Dış kapı çelik kapıdır. Doğramalar alüminyum malzemedir. Bölgede araç trafiği açısından yoğun olup, park yeri sıkıntısı bulunmaktadır. Bina dışında yapılan gözlemde, dairenin salon ön kısmında, mutfak ön kısmında ve yan cephedeki 3 adet balkonun sabit doğramalar ile kapatılarak bina kapalı alanına dahil edildiği ve bu şekilde kullanıldığı gözlenmiştir. Kıymet takdirine konu A blok zemin kat, 2 nolu bağımsız bölüm projesi üzerinden yapılan ölçüme göre, 60m2 kapalı * 25m2 balkon ile toplam 85.00m2 kullanım alanı hesaplanmıştır. Marmaris şehir merkezine (Marmaris Kaymakamlık Binası) yaklaşık 1,5km, en yakın sahile/denize kuş uçuşu 1,0 km mesafededir. Yakın çevresinde, konut siteleri, otel, apart oteller, alt katı işyeri üst katları konut kullanımda 3-4 katlı yapılar ile okul, alışveriş imkanları erişimi mevcuttur. Tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

Adresi : Muğla İli Marmaris İlçesi Hatipirimi Mahallesi Yunus Nadi Caddesi No:25 Korkut Çakır Apt. A Blok No:2 Marmaris / MUĞLA

Yüzölçümü : 1.903,20 m2

Arsa Payı : 18/480

İmar Durumu: 03.06.2017 onay tarihli Marmaris 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, TAKS:0.30, KAKS:0.90, Ayrık Nizam-3 katlı yapılaşma koşullarında 'Gelişme Konut Alanı' kullanımında kalmaktadır. Taşınmaza ilişkin mimari proje, yapı kullanma izin belgesi ve ilgili imar plan paftası örneği yazımız ekindedir. Söz konusu parsel ile ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42.maddeleri gereğince tesis edilmiş herhangi bir idari işlem dosyasına rastlanılamamıştır.

Kıymeti : 12.200.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Aynen tapu kaydındaki gibidir.



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 03/09/2026 - 11:20
	Bitiş Tarih ve Saati : 10/09/2026 - 11:20
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 07/10/2026 - 11:20
	Bitiş Tarih ve Saati : 14/10/2026 - 11:20

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-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 düşölmek 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 edildiğı 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 değışiklikte Müdürlüğümüz sorumlu değildir, taşınmazın tapu kaydında bu tür şerh beyanları görerek satın alan alıcı bunlarla ilgili şartları ve yükümlölükleri 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-İK'nun 127. maddesi gereğı, 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
Özkan UYSAL
İcra Müdür Yardımcısı
144299
e-imzalıdır.

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

