

T.C.
İZMİR3. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2024/9 SATIŞ

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : İzmir İl, Gaziemir İlçe, YEŞİL Mahalle/Köy, 166 Ada, 10 Parsel, Satış konu üç taşınmaz birbirine bitişi konumda yer almakta olup her birinin düze yakın dalgalı topoğrafik yapıya sahip oldukları görülmüştür. Dosya kapsamındaki harita (plan) örneği suretlerinin incelenmesi sonucu 166 ada, 10 ve 11 parsellerin KADASTRAL YOLA CEPHESİNİN BULUNMADIĞI, taşınmazların batısında derenin bulunduğu tespit edilmiştir. 166 ada, 6 parsel ise doğusundaki kadastral yola (zeminde açık olan 43/1 Sokak) cephelidir. Taşınmazlar ortalama olarak; toplu taşıma araçlarının güzergahı olan Önder Caddesi ve Abdülhamit Yavuz Caddesi ile bu caddelerinin kesişiminde yer alan Abdullah Arda Çolpan Meydanına 350 m., Akçay Caddesine 1.200 m., Gaziemir Belediyesi ne 600 m., Optium AVM? ne 2.000 m, direkt uzaklıkta bulunan konuma sahiptir. Mevcut konumu nedeni ile ulaşım ve taşıma imkânlarının iyi durumda olduğu (166 ada, 10 ve 11 parsellerin kadastral yola cepheli olmaması nedeni ulaşım konusunda 6 parsel oranla kısıtlılık yaşadığı) belirlenmiştir. Taşınmazların kuzeyin 40 Sokağa cepheli taşınmazlar üzerinde 1 - 2 katlı eski konut tipinde yapılaşmalar bulunduğu eski yapılaşmalara yakın konumda 3- 5 katlı yeni apartmanların mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazlar üzerinde zeytin ağaçları bulunmakta olup zeytin ağaçlarının adet ve yaşlarına ilişkin 01.02.2021 tarihli rapordaki değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

Adresi : Yeşil Mah. 40 Sokağın Güneyinde 43/1 Sokağın Batısı Gaziemir / İZMİR

Yüzölçümü : 2.648,45 m2

Arsa Payı :

İmar Durumu : "166 ada 10 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanında, 166 ada 11 parselin bir kısmı park büyük bir kısmı müze alanı; 166 ada 6 parsel ise park, 17m'lik yol müze alanı, sağlık tesisi alanı ve imar planı onama sınırı dışında" belirtilmiştir.

Kıymeti : 16.297.210,60 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: İcra Haczi mevcuttur. Diğer : BERRİN TEMEL- EBRU AKTAŞ- AYŞE DUDU - MUHARREM DÜVENCİ HİSSELERİ ÜZERİNDE ORHAN DEMİRCİ ADINA SATIŞ VAADİ VAR.

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 18/12/2025 - 11:09
	Bitiş Tarih ve Saati : 25/12/2025 - 11:09
2. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 19/01/2026 - 11:09
	Bitiş Tarih ve Saati : 26/01/2026 - 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-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 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- %10 KDV, damga vergisi, tapu alım 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.)03/10/2025

Şükrüye Miray AKKAŞ

Satış Memuru

102303

 e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
İZMİR3. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2024/9 SATIŞ

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

HİSSEDARLAR

- : 1- ZÜHAL KARADAĞ- 2- GAZİEMİR TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 3- İZMİR DEFTERDARLIĞI vekili Av. MUSTAFA BARLAS 4- MARGARİT EDMONDÖ HOSPIED KIZI KAYYUMU İZMİR DEFTER 5- VİLHELMİN EDMONDÖ HOSPIED KIZI KAYYUMU İZMİR DEFTE 6- AYŞE DUDU DUVENCİ- vekili Av. GÜRDAL OĞUZ DEMİRCİ 7- BERRİN TEMEL- vekili Av. GÜRDAL OĞUZ DEMİRCİ 8- DİLEK GENİŞ 9- EBRU AKTAŞ vekili Av. GÜRDAL OĞUZ DEMİRCİ 10- İFFET ASLAN SOY vekilleri Av. CEREN BETÜL NAZLI Av. METİN İPEKLİ 11- MEHMET DÜNDAR KARADAĞ vekili Av. HÜSEYİN ÇETİN 12- MUHARREM DUVENCİ vekili Av. GÜRDAL OĞUZ DEMİRCİ 13- NESRİN BORA vekili Av. HÜSEYİN ÇETİN 14- NİHAL HARPUT vekili Av. HÜSEYİN ÇETİN 15- RİZA ÜNSAL vekili Av. HÜSEYİN ÇETİN

Birinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 18/12/2025 - 25/12/2025 günü saat 11:09

İkinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 19/01/2026 - 26/01/2026 günü saat 11:09

Şartnamenin

Açık Bulundurulduğu İlk Gün

: İlan tarihinden itibaren.

Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği

: İzmir İl, Gaziemir İlçe, YEŞİL Mahalle/Köy, 166 Ada, 10 Parsel, Satış konu üç taşınmaz birbirine bitişi konumda yer almakta olup her birinin düze yakın dalgalı topoğrafik yapıya sahip oldukları görülmüştür. Dosya kapsamındaki harita (plan) örneği suretlerinin incelenmesi sonucu 166 ada, 10 ve 11 parsellerin KADASTRAL YOLA CEPHESİNİN BULUNMADIĞI, taşınmazların batısında derenin bulunduğu tespit edilmiştir. 166 ada, 6 parsel ise doğusundaki kadastral yola (zeminde açık olan 43/1 Sokak) cephelidir. Taşınmazlar ortalama olarak; toplu taşıma araçlarının güzergahı olan Önder Caddesi ve Abdülhamit Yavuz Caddesi ile bu caddelerinin kesişiminde yer alan Abdullah Arda Çolpan Meydanına 350 m., Akçay Caddesine 1.200 m., Gaziemir Belediyesine 600 m., Optium AVM ne 2.000 m, direkt uzaklıkta bulunan konuma sahiptir. Mevcut konumu nedeni ile ulaşım ve taşıma imkânlarının iyi durumda olduğu (166 ada, 10 ve 11 parsellerin kadastral yola cepheli olmaması nedeni ulaşım konusunda 6 parsel oranla kısıtlılık yaşadığı) belirlenmiştir. Taşınmazların kuzeyin 40 Sokağa cepheli taşınmazlar üzerinde 1 ? 2 katlı eski konut tipinde yapılaşmalar bulunduğu eski yapılaşmalara yakın konumda 3- 5 katlı yeni apartmanların mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazlar üzerinde zeytin ağaçları bulunmakta olup zeytin ağaçlarının adet ve yaşlarına ilişkin 01.02.2021 tarihli rapordaki değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur., 2.648,45 m2 yüzölçümü, Yeşil Mah. 40 Sokağın Güneyinde 43/1 Sokağın Batısı Gaziemir / İZMİR adresli

Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler

: İcra Hacı mevcut. Dosyasında

Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler

: BERRİN TEMEL- EBRU AKTAŞ- AYŞE DUDU DÜVENCİ- MUHARREM DÜVENCİ PAPI ORHAN DEMİRCİ ADINA SATIŞ VAADİ VAR.

Takdir Olunan Değer

: 16.297.210,60 TL

Artırmaya İştirak İçin

Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı

: 1.629.721,06 TL

Taşınmazın Son İmar Durumu

: "166 ada 10 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında



park alanında, 166 ada 11 parselin bir kısmı park büyük bir kısmı müze alanı; 166 ada 6 parsel ise park, 17m'lik yol müze alanı, sağlık tesisi alanı ve imar planı onama sınırı dışında" belirtilmiştir.

ARTIRMA ŞARTLARI:

1- Artırmaya katılabilmek için mahcuz malın 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 gerekmektedir. 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 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.

2- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinden, 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 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.

3- Taşınmaz üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle ile birlikte satılacak borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borcu alıcıya intikal edecektir. İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olup bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmiş olmasına bağlıdır. (Türk Medeni Kanunu madde:888 Taşınmaz üzerindeki rehinle temin edilmiş muaccel borçlar müşteriye devredilmeyerek satış bedelinden tercihan ödenecektir.)

4- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağın rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını da geçmesi şartı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılır.

6- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmez. Öncelikle satış masraflarına mahsup edilir. Teminat bedelinin kalması hâlinde Kanun hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.

7- %10 KDV, damga vergisi, tapu alım 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.)

8- Başkaca lüzumlu izahat : Damga vergisi, %10 KDV bedeli (Ö.T.V.), Tapu harcının yarısı ile tahliye teslim masrafları alıcıya ait olup, taşınmazın aynından doğan vergiler ihale bedelinden ödenecektir.03/10/2025

Şükrüye Miray AKKAŞ

Satış Memuru

102303

 e-imzalıdır

(İİK m.124, 125)

