

T.C.
KÖRFEZ
(SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/8 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 : Kocaeli İl, Körfez İlçe, KUTLUCA Mahalle/Köy, 2033 Ada, 61 Parsel, Satış konusu Kocaeli İli, Körfez İlçesinde Kutluca Mahallesinde bulunan taşınmaz toprak yapıları killi tınlıdır. Satış konusu taşınmazın 1/25000 Ölçekli Uygulama imar Planında Kırsal nitelikli Konut Alanı kullanımında kalmaktadır. Yakın çevrelerinde Maki bitki topluluğu= yoğun olduğu, çalı formunda ağaçlar bulunmaktadır. Körfez İlçe Merkezine ve köylere gelen ana yollar asfalttır. Ulaşımı kolay olup, ilçe merkezlerinden mahallelere toplu taşıma araçları da çalışmaktadır. Kuzeyinde bulunan Otoyolunun bulunması dolayısıyla ulaşım ve pazarlama sorunu bulunmamaktadır. İzmit, Derince, Körfez ve Gebze ilçe merkezlerinden kuzeye doğru giden köy yolları ve kadastro yolları ile Eski İstanbul Yoluna bağlantı sağlanmaktadır. Kuzey Marmara Sevindikli girişlerine 3,5 km, Sevindikli yerleşim merkezine 2,5 km mesafededirler. Kadastral yola cephelidir. Satışa konu taşınmazlar, sağlık, eğitim, haberleşme, iletişim, sosyal ve kültürel faaliyetlerden, faydalanmaktadır. Konumu açısından ele alınacak olursa, nüfusun az olduğu bölgede olduğu görülecektir. Körfez ilçesinin en önemli alış-veriş ve iş merkezlerine, sosyal aktivitelerin gerçekleştirileceği merkezlere uzak mesafededir. 3194 sayılı İmar Kanununun 3. Bölümünün 'İfraz ve Tevhid İşleri? kısmı ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 3. Bölümünün 'Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler? kısmında yapılan incelemeler sonucu Parselin hissedarlarının fazla olması, ifraz sonucu oluşacak şekilde olmamasından dolayı ifrazını mümkün kılınmadığı? tespiti yapılmış olup; satış konusu taşınmaz, hissedarlar arasında aynen taksimi yönünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirildiğinde; hissedarların hisselerine isabet edecek alan, Kanun ile belirlenmiş olan 'asgari arazi büyüklüğü? olan 0,2 ha (20 da/ 20 dönüm/20.000 m2) yüzölçümünü karşılamamaktadır.

Adresi : Kutluca Mah. 2033 Ada 61 Parsel Körfez / KOCAELİ

Yüzölçümü : 2.143,16 m2

Arsa Payı :

İmar Durumu: Elektronik ilan ekinde yer alan bilirkişi raporunca mevcuttur.

Kıymeti : 8.572.640,00 TL

KDV Oranı : %10

Kayımdaki Şerhler: Elektronik ilan ekinde yer alan bilirkişi raporunca mevcuttur

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 02/06/2026 - 14:41 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 09/06/2026 - 14:41
2. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 30/06/2026 - 14:41 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 07/07/2026 - 14:41

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 paylaşma masraflarını geçmesi şartı ile ihale olunur.



2- Arttırmaya katılabilme 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, arttırmaya 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 arttırmaya 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 arttırmada 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 arttırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde arttırmaya 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 arttırmadaki 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.)

13-Taşınmazın %10 hissedarı olup, ihaleye teminatsız girme hakkı bulunan hissedarlardan birinin 1.ihaleyi kazanıp, kalan ihale bedelini süresi içinde yatırmaması halinde ikinci ihaleye teminatlı girmesi gerekmektedir.

24/04/2026

Yakup CEYLAN

Satış Memuru

186776

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
KÖRFEZ
(SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/8 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 : Kocaeli İl, Körfez İlçe, KUTLUCA Mahalle/Köy, 2033 Ada, 48 Parsel, Satış konusu Kocaeli İli, Körfez İlçesinde Kutluca Mahallesinde bulunan taşınmaz toprak yapıları killi tınlıdır. Satış konusu taşınmazın 1/25000 Ölçekli Uygulama imar Planında Kırsal nitelikli Konut Alanı kullanımında kalmaktadır. Yakın çevrelerinde Maki bitki topluluğu= yoğun olduğu, çalı formunda ağaçlar bulunmaktadır. Körfez İlçe Merkezine ve köylere gelen ana yollar asfalttır. Ulaşımı kolay olup, ilçe merkezlerinden mahallelere toplu taşıma araçları da çalışmaktadır. Kuzeyinde bulunan Otoyolunun bulunması dolayısıyla ulaşım ve pazarlama sorunu bulunmamaktadır. İzmit, Derince, Körfez ve Gebze ilçe merkezlerinden kuzeye doğru giden köy yolları ve kadastro yolları ile Eski İstanbul Yoluna bağlantı sağlanmaktadır. Kuzey Marmara Sevindikli gişelerine 3,5 km, Sevindikli yerleşim merkezine 2,5 km mesafededirler. Kadastral yola cephelidir. Satışa konu taşınmazlar, sağlık, eğitim, haberleşme, iletişim, sosyal ve kültürel faaliyetlerden, faydalanmaktadır. Konumu açısından ele alınacak olursa, nüfusun az olduğu bölgede olduğu görülecektir. Körfez ilçesinin en önemli alış-veriş ve iş merkezlerine, sosyal aktivitelerin gerçekleştirileceği merkezlere uzak mesafededir. 3194 sayılı İmar Kanununun 3. Bölümünün 'İfraz ve Tevhid İşleri? kısmı ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 3. Bölümünün 'Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler? kısmında yapılan incelemeler sonucu Parselin hissedarlarının fazla olması, ifraz sonucu oluşacak şekilde olmamasından dolayı ifrazını mümkün kılınmadığı? tespiti yapılmış olup; satış konusu taşınmaz, hissedarlar arasında aynen taksimi yönünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirildiğinde; hissedarların hisselerine isabet edecek alan, Kanun ile belirlenmiş olan 'asgari arazi büyüklüğü? olan 0,2 ha (20 da/ 20 dönüm/20.000 m2) yüzölçümünü karşılamamaktadır.

Adresi : Kutluca Mah. 2033 Ada 48 Parsel Körfez / KOCAELİ

Yüzölçümü : 2.672,48 m2

Arsa Payı :

İmar Durumu: Elektronik ilan ekinde yer alan bilirkişi raporunca mevcuttur.

Kıymeti : 10.689.920,00 TL

KDV Oranı : %10

Kayımdaki Şerhler: Elektronik ilan ekinde yer alan bilirkişi raporunca mevcuttur

Artırma Bilgileri	
1. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 02/06/2026 - 12:23 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 09/06/2026 - 12:23
2. Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 30/06/2026 - 12:23 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 07/07/2026 - 12:23

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 paylaşım 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- Aşgari 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 Kanununun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

13-Taşınmazın %10 hissedarı olup, ihaleye teminatsız girme hakkı bulunan hissedarlardan birinin 1.ihaleyi kazanıp, kalan ihale bedelini süresi içinde yatırmaması halinde ikinci ihaleye teminatlı girmesi gerekmektedir.

24/04/2026

Yakup CEYLAN

Satış Memuru

186776

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
KÖRFEZ
(SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/8 SATIŞ

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Alacaklı Adı ve Soyadı

Borçlu Adı ve Soyadı

:

- 1- ZEKAİ ŞAHİN
- 2- ZEKİ ŞAHİN
- 3- AHMET KIRILMAZ
- vekili Av. AHMET YAŞAR GÜNALP
- 4- AYŞE AYKUT
- 5- ÇAĞLA BULUT
- 6- ELİF ÜNAL
- 7- EMEL KOCAMAN
- 8- GİZEM BULUT
- 9- MAHİNUR YILDIZ
- 10- MERAL KÜÇÜK
- 11- MUHAMMET YILMAZ
- 12- NERMİN SİRKE
- 13- NEVRIYE YILMAZ
- 14- NURAY SÖNMEZ
- 15- NURDİHAN YILMAZ
- 16- SİBEL GÜNEY
- 17- TURGAY YILMAZ
- 18- OSMAN PEZÜK
- vekili Av. MUHAMMET BATAK
- 19- AYFER GÜNER
- 20- AYŞE HASAN KIZI
- 21- BEHİYE OĞUZ
- 22- CEZMİ ÖZTÜRK
- 23- ENGİN ÖZTÜRK
- 24- EYÜP ÖZTÜRK
- 25- HATİCE DOĞAN
- 26- HAYATİ ENGİN
- 27- HURİ ŞERİF ÖZTÜRK
- 28- İSMAİL ÖZTÜRK
- 29- MEFARET KAZANCI
- 30- MİTHAT KAZANCI
- 31- MUSA KAZANCI
- 32- MUSTAFA YILMAZ
- 33- NEVİM ÖZTÜRK
- 34- NİHAT ÖZTÜRK
- 35- REFİKA GÖKSEL
- 36- TACETTİN YILMAZ
- 37- TASBİR YILMAZ
- 38- TÜLAY EROĞLU



39- VAHDETTİN YILMAZ

Birinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 02/06/2026 - 09/06/2026 günü saat 14:41

İkinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 30/06/2026 - 07/07/2026 günü saat 14:41

Şartnamenin

Açık Bulundurulduğu İlk Gün

: İlan tarihinden itibaren.

Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği

: Kocaeli İl, Körfez İlçe, KUTLUCA Mahalle/Köy, 2033 Ada, 61 Parsel, Satış konusu Kocaeli İli, Körfez İlçesinde Kutluca Mahallesi içinde bulunan taşınmaz toprak yapıları killi tınlıdır. Satış konusu taşınmazın 1/25000 Ölçekli Uygulama imar Planında Kırsal nitelikli Konut Alanı kullanımında kalmaktadır. Yakın çevrelerinde Maki bitki topluluğu= yoğun olduğu, çalı formunda ağaçlar bulunmaktadır. Körfez İlçe Merkezine ve köylere gelen ana yollar asfalttır. Ulaşımı kolay olup, ilçe merkezlerinden mahallelere toplu taşıma araçları da çalışmaktadır. Kuzeyinde bulunan Otoyolunun bulunması dolayısıyla ulaşım ve pazarlama sorunu bulunmamaktadır. İzmit, Derince, Körfez ve Gebze ilçe merkezlerinden kuzeye doğru giden köy yolları ve kadastro yolları ile Eski İstanbul Yoluna bağlantı sağlanmaktadır. Kuzey Marmara Sevindikli gişelerine 3,5 km, Sevindikli yerleşim merkezine 2,5 km mesafededirler. Kadastral yola cephelidir. Satışa konu taşınmazlar, sağlık, eğitim, haberleşme, iletişim, sosyal ve kültürel faaliyetlerden, faydalanmaktadır. Konumu açısından ele alınacak olursa, nüfusun az olduğu bölgede olduğu görülecektir. Körfez ilçesinin en önemli alış-veriş ve iş merkezlerine, sosyal aktivitelerin gerçekleştirileceği merkezlere uzak mesafededir. 3194 sayılı İmar Kanununun 3. Bölümünün 'İfraz ve Tevhid İşleri?' kısmı ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 3. Bölümünün 'Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler?' kısmında yapılan incelemeler sonucu Parselin hissedarlarının fazla olması, ifraz sonucu oluşacak şekilde olmamasından dolayı ifrazını mümkün kılınmadığı? tespiti yapılmış olup; satış konusu taşınmaz, hissedarlar arasında aynen taksimi yönünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirildiğinde; hissedarların hisselerine isabet edecek alan, Kanun ile belirlenmiş olan 'asgari arazi büyüklüğü' olan 0,2 ha (20 da/ 20 dönüm/20.000 m2) yüzölçümünü karşılamamaktadır., 2.143,16 m2 yüzölçümü, Kutluca Mah. 2033 Ada 61 Parsel Körfez / KOCAELİ adresli

Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler

:

Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler

:

Takdir Olunan Değer

: 8.572.640,00 TL

Artırmaya İştirak İçin

Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı

: 857.264,00 TL

Taşınmazın Son İmar Durumu

: Elektronik ilanda yer alan bilirkişi raporunca mevcuttur.

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 alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşım 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 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, belediye tellaliye bedeli, taşınmazın aynından doğan vergiler ihale bedelinden ödenecektir.

9-Taşınmazın en az%10 hissedarı olup, ihaleye teminatsız girme hakkı bulunan hissedarlardan birinin 1.ihaleyi kazanıp, kalan ihale bedelini süresi içinde yatırmaması halinde ikinci ihaleye teminatlı girmesi gerekmektedir.

24/04/2026

Yakup CEYLAN

Satış Memuru

186776

(İİK m.124, 125)



T.C.
KÖRFEZ
(SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU
2026/8 SATIŞ

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Alacaklı Adı ve Soyadı

Borçlu Adı ve Soyadı

:

- 1- ZEKAİ ŞAHİN
- 2- ZEKİ ŞAHİN
- 3- AHMET KIRILMAZ
- vekili Av. AHMET YAŞAR GÜNALP
- 4- AYŞE AYKUT
- 5- ÇAĞLA BULUT
- 6- ELİF ÜNAL
- 7- EMEL KOCAMAN
- 8- GİZEM BULUT
- 9- MAHİNUR YILDIZ
- 10- MERAL KÜÇÜK
- 11- MUHAMMET YILMAZ
- 12- NERMİN SİRKE
- 13- NEVRIYE YILMAZ
- 14- NURAY SÖNMEZ
- 15- NURDİHAN YILMAZ
- 16- SİBEL GÜNEY
- 17- TURGAY YILMAZ
- 18- OSMAN PEZÜK
- vekili Av. MUHAMMET BATAK
- 19- AYFER GÜNER
- 20- AYŞE HASAN KIZI
- 21- BEHİYE OĞUZ
- 22- CEZMİ ÖZTÜRK
- 23- ENGİN ÖZTÜRK
- 24- EYÜP ÖZTÜRK
- 25- HATİCE DOĞAN
- 26- HAYATİ ENGİN
- 27- HURİ ŞERİF ÖZTÜRK
- 28- İSMAİL ÖZTÜRK
- 29- MEFARET KAZANCI
- 30- MİTHAT KAZANCI
- 31- MUSA KAZANCI
- 32- MUSTAFA YILMAZ
- 33- NEVİM ÖZTÜRK
- 34- NİHAT ÖZTÜRK
- 35- REFİKA GÖKSEL
- 36- TACETTİN YILMAZ
- 37- TASBİR YILMAZ
- 38- TÜLAY EROĞLU



39- VAHDETTİN YILMAZ

Birinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 02/06/2026 - 09/06/2026 günü saat 12:23

İkinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 30/06/2026 - 07/07/2026 günü saat 12:23

Şartnamenin

Açık Bulundurulduğu İlk Gün

: İlan tarihinden itibaren.

Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği

: Kocaeli İl, Körfez İlçe, KUTLUCA Mahalle/Köy, 2033 Ada, 48 Parsel, Satış konusu Kocaeli İli, Körfez İlçesinde Kutluca Mahallesi içinde bulunan taşınmaz toprak yapıları killi tınlıdır. Satış konusu taşınmazın 1/25000 Ölçekli Uygulama imar Planında Kırsal nitelikli Konut Alanı kullanımında kalmaktadır. Yakın çevrelerinde Maki bitki topluluğu= yoğun olduğu, çalı formunda ağaçlar bulunmaktadır. Körfez İlçe Merkezine ve köylere gelen ana yollar asfalttır. Ulaşımı kolay olup, ilçe merkezlerinden mahallelere toplu taşıma araçları da çalışmaktadır. Kuzeyinde bulunan Otoyolunun bulunması dolayısıyla ulaşım ve pazarlama sorunu bulunmamaktadır. İzmit, Derince, Körfez ve Gebze ilçe merkezlerinden kuzeye doğru giden köy yolları ve kadastro yolları ile Eski İstanbul Yoluna bağlantı sağlanmaktadır. Kuzey Marmara Sevindikli gişelerine 3,5 km, Sevindikli yerleşim merkezine 2,5 km mesafededirler. Kadastral yola cephelidir. Satışa konu taşınmazlar, sağlık, eğitim, haberleşme, iletişim, sosyal ve kültürel faaliyetlerden, faydalanmaktadır. Konumu açısından ele alınacak olursa, nüfusun az olduğu bölgede olduğu görülecektir. Körfez ilçesinin en önemli alış-veriş ve iş merkezlerine, sosyal aktivitelerin gerçekleştirileceği merkezlere uzak mesafededir. 3194 sayılı İmar Kanununun 3. Bölümünün 'İfraz ve Tevhid İşleri?' kısmı ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 3. Bölümünün 'Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler?' kısmında yapılan incelemeler sonucu Parselin hissedarlarının fazla olması, ifraz sonucu oluşacak şekilde olmamasından dolayı ifrazını mümkün kılınmadığı? tespiti yapılmış olup; satış konusu taşınmaz, hissedarlar arasında aynen taksimi yönünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirildiğinde; hissedarların hisselerine isabet edecek alan, Kanun ile belirlenmiş olan 'asgari arazi büyüklüğü' olan 0,2 ha (20 da/ 20 dönüm/20.000 m2) yüzölçümünü karşılamamaktadır., 2.672,48 m2 yüzölçümü, Kutluca Mah. 2033 Ada 48 Parsel Körfez / KOCAELİ adresli

Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler

:

Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler

:

Takdir Olunan Değer

: 10.689.920,00 TL

Artırmaya İştirak İçin

Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı

: 1.068.992,00 TL

Taşınmazın Son İmar Durumu

: Elektronik ilanda yer alan bilirkişi raporuna mevcuttur.



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 alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşma 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 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 Kanununun 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, belediye tellaliye bedeli, taşınmazın aynından doğan vergiler ihale bedelinden ödenecektir.

9-Taşınmazın en az%10 hissedarı olup, ihaleye teminatsız girme hakkı bulunan hissedarlardan birinin 1.ihaleyi kazanıp, kalan ihale bedelini süresi içinde yatırmaması halinde ikinci ihaleye teminatlı girmesi gerekmektedir.

24/04/2026

Yakup CEYLAN

Satış Memuru

186776

(İİK m.124, 125)

