

T.C.
ÇERKEZKÖY
İCRA DAİRESİ
2021/4454 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 : Tekirdağ İl, Kapaklı İlçe, KAPAKLI Mahalle/Köy, ÇAYIRLIK Mevkii, 174 Ada, 10 Parsel, B BLOK 5.KAT 30 Nolu Bağımsız Bölüm Kıymet takdirine konu taşınmaz; Sis Yapı olarak isimlendirilen Bina: Çeken Caddesine cepheli bir parseldir. Taşınmazın etrafı meskun mahaldir. Çevresindeki yapılaşma unsurları incelendiğinde yoğunlukla 4-7 katlı konut tipi yapıların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz; parsel geometrisi itibariyle dikdörtgen benzeri bir şekle, arazi topografyası olarak düz bir yapıya sahiptir. Taşınmaz; elektrik, su, ulaşım, doğalgaz, temizlik ve belediye hizmetlerinden faydalanabilmektedir. Konu taşınmazın belirli yerlere olan uzaklığı incelendiğinde; Kapaklı Devlet Hastanesine 1,70 km, Kapaklı Kaymakamlık Binasına 1,50km., Kapaklı Belediye Başkanlığı Hizmet binasına yaklaşık 850,00 m. mesafededir. Kıymet takdirine konu bağımsız bölüm 2 Bodrum+zemin+7 normal kattan oluşmaktadır. Binada asansör bulunmaktadır. Doğalgaz bağlantısı mevcuttur. Yapının dış cephe pencere doğramaları PVC, dış kapısı demir kapıdan imal edilmiş, merdiven basamak ve sahanlık zeminleri mermer, merdiven iç kısım duvar ve tavanları boyalı haldedir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre; 2 oda, antre, salon, mutfak, banyo, wc, giyinme odası ve 1 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Kat irtifakına esas mimari projesine göre; Meskenin Net alanı: 92,00 m², brüt alanı 114,00 m²'dir. Bağımsız bölümün net yüzölçümü 150,00 m²'den azdır. Bağımsız bölümün doğalgaz saati bulunmaktadır. Bağımsız bölümün giriş kapısı çelik kapıdır. Taşınmazın bulunduğu bölge sosyo-ekonomik açıdan daha çok orta gelir düzeyine kadar olan kişilerin mesken olarak tercih ettiği bir bölgedir. Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler olarak, ulaşım kolaylığı, ilçe merkezinde olması ve mevcut altyapı özellikleri sıralanabilir. Olumsuz faktör olarak ise yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamış olması, piyasalardaki ekonomik dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması, piyasalarda yaşanan durgunluk gösterilebilir.

Adresi : Atatürk Mah. Çeken Cad.No:30 Kapaklı/ Tekirdağ

Yüzölçümü : 1.944 m²

Arsa Payı : 114/11898

İmar Durumu: Ayrık Nizam Yençok:24.50 Emsal: 2.40 Konut alanında kalmaktadır.

Kıymeti : 2.340.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kayındaki Şerhler: Kayındaki gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 19/11/2025 - 10:46 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 26/11/2025 - 10:46
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/12/2025 - 10:46 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 22/12/2025 - 10:46

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 alıcısına 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-Varfa 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- %1 KDV, damga vergisi, 1/2 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.) Taşınmazın aynından doğan vergi borcu yönünden ise takibin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan takip olması halinde ihale bedelinin dosya alacağını karşılamaması durumunda 7101 sayılı kanunla değişikliğe gidilen İ.İ.K 206. Madde ve 6183 sayılı AATUHK'nun 21/2 maddesi dikkate alınacaktır. Ayrıca ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açısından (Yargıtay 12. HD. 2015/21334 E. 2015//27771 K. GİB' nın 21.08.2013 Tarih 937670041-1330 (28/2012-86) sayılı yazıları gereği) ileride eksik alındığı tespit edilen bir bedel olması halinde; doğacak KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına ait olup, ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır. 17/10/2025

Meryem ADANIR
İcra Müdür Yardımcısı
293635

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

