

T.C.
KUŞADASI
İCRA DAİRESİ
2025/1242 TLMT.

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Özellikleri : Aydın İli, Kuşadası İlçesi, Türkmen Mahallesi, Güzellik İçi Mevkii, 317 Ada, 303 Parsel, 3. Kat, 6 Nolu Bağımsız Bölümde kain taşınmaz mesken niteliğindedir. Tam hisse olarak satılacaktır. Taşınmazın açık Tarifi ise Kuşadası İlçesi'nde ana arter konumunda olan Süleyman Demirel Bulvarı ile Hüseyin Can Bulvarının kesiştiği kavşaktan Süleyman Demirel Bulvarına girilip ilçe merkezine doğru yaklaşık 1.2 km ilerledikten sonra sağ taraftaki Aldaşgediği Caddesine dönülür, bu sokak üzerinde yaklaşık 400 metre ilerleyince yol üç kısma ayrılır, orta kısımdaki Aldaşgediği 4. Sokağa girilip 150 metre ilerleyince sağ tarafta yer alan Akar Suits Apartmanında konumludur. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde benzer özelliklere sahip betonarme olarak inşa edilmiş 5-6 kattan oluşan havuzlu siteler vardır. Kuzey kısmında Kuşadası Sanayi sitesi vardır. Konu gayrimenkul ilçe merkezine yaklaşık 2,5-3 km mesafede yer almakta olup toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşımı sağlanabilmektedir. Konu gayrimenkul günlük ve sosyal yaşamın gerekliliği olan halk pazarı, eczane, sağlık Ocağı ve İ.O. na uzak mesafede olup orta gelir seviyesine sahip kitle tarafından konut olarak tercih edilen bir konumda kalmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yol, elektrik, su ve telefon gibi alt yapı hizmetleri tamamlanmış olduğu görülmüştür. Taşınmazın 08.12.2022 tarih 994 sayılı yapı ruhsatı belgesi ve 11.10.2023 tarih 1085 sayılı yapı kullanma izin belgesi vardır. Taşınmaz 300,68 m2 alana sahip 317 ada 303 parselde Bodrum+ZeminKat+3 Normal Kattan oluşan apartmanda 3. katta konumlu 6 nolu meskendir. Bodrum katta 7 nolu dükkana ait eklenti ve ortak alanlar vardır. Zemin katta 7 nolu dükkan, normal katların her birinde 2 adet mesken ile binada toplam 7 adet bağımsız bölüm vardır. Apartman topografik olarak eğimli bir konumdadır. Apartmanın çevresi duvar ile çevrelenmiş olup havuz vardır. Apartmanın merdivenleri mermer, sahanlıkları seramik döşeli giriş kapısı çelik kapıdır. Asansörü aktif durumdadır. Apartmana batı cepheden zemin kattan giriş yapılmaktadır. Kıymet Takdirine konu olan 6 nolu Mesken; apartman girişine göre 2. Katta sağ cephede yer almaktadır. Taşınmaz salon+açık mutfak, oda, banyo, antre ve balkon alanlarından oluşmakta olup toplam brüt 45 m2 alanlıdır. Keşif sırasında taşınmazın iç hacmine girilememiş olup iç hacmi masrafsız olup eksik imalatı olmadığı ve ikamete uygun olduğu kabulü ile değerlendirilmiştir. Taşınmazın Değeri; Taşınmazın ilçe merkezinde yer alması, ulaşımının kolay olması, günlük ve sosyal donatılara yakın konumda olması, yakın çevresindeki satılık emsaller, alım-satım ve kiralama olasılığı, günün ekonomik koşulları ve yukarıda belirtilen diğer özellikleri dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir.

Adresi : Değirmendere Mahallesi Aldaşgediği 4. Sokak, Akar Suits Apartmanı, No:8, D:6 Kuşadası / AYDIN (Uavt No:5119095916)

Yüzölçümü : 300,68 m2

Arsa Payı : 1/8

İmar Durumu: 1/1000 uygulama imar planında TAKS:0,3, KAKS:1,20, yapılaşma şartında Konut imarlı bölgede yer almaktadır.

Kıymeti : 3.250.000,00 TL

KDV Oranı : %10

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.



Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 25/03/2026 - 10:21
	Bitiş Tarih ve Saati : 01/04/2026 - 10:21
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 21/04/2026 - 10:21
	Bitiş Tarih ve Saati : 28/04/2026 - 10:21

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 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-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 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 Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

30/01/2026

Murat Yalçın BARLAS

İcra Müdür Yardımcısı

204783

e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

