

T.C.

GAZİOSMANPAŞA SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU

2025/27 SATIŞ

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Hissedar Adı ve Soyadı

: 1- ESAT ORBAY ALTINÇAYIR

vekilleri Av. BEKİR YÜCEYURT

Av. KAAN DEMİRTÜRK

2- ZÜHAL ALTINÇAYIR ÇAYGÜR

vekili Av. FİLİZ BAŞ

3- GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI EMLAK VE
İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

Birinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 19/06/2025 - 26/06/2025 günü saat 14:58

İkinci Artırmanın Yapılacağı

Gün ve Saat Aralığı

: 17/07/2025 - 24/07/2025 günü saat 14:58

Şartnamenin

Açık Bulundurulduğu İlk Gün

: İlan tarihinden itibaren.

Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği

: İstanbul İl, Gaziosmanpaşa İlçe, SARIGÖL Mahalle/Köy, 1563 Ada, 6 Parsel, 3. Kat 5 Nolu Bağımsız Bölüm Bilirkişi raporunda özetle "Tapuda Gaziosmanpaşa İlçesi Sarıgöl Mahallesi 1563 ada 6 parsel sayılı 221,98 m2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan binanın 3.normal kat 5 bağımsız bölüm numaralı 144/624 arsa paylı Çatı Arası Piyesli Daire, idari olarak Sarıgöl Mahallesi Marmara Caddesi Bozkaya Ap. No: 50 Gaziosmanpaşa /İstanbul adresinde, bulunmakta olup, taşınmaz gezilip görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Parselin tamamının 221,98m² olduğu üzerinde B.A.K sistemle inşa edilmiş cephesi BTB cam mozaik kaplamalı, bodrum kat, zemin kat ve üç normal kattan ibaret bina olduğu, binanın elektrik, su ve doğalgaz tesisatlarının bulunduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bina sınıflandırmasında 3/B sınıfı imalatlarının bulunduğu binanın yaklaşık 30 yıllık olduğu anlaşılmıştır. Binanın 3. Normal katında bulunan dava konusu (5) nolu bağımsız bölüm çatı arası piyesli dairenin tapu kaydında çatı arası piyesli olduğu belirtilmiş ise de mahallinde yapılan incelemede çatı piyesinin yapılmamış olduğu görülmüştür. Dairenin 5,75 m² koridor, 37,20m² içinde açık balkonlu olan salon, 17,15m² ve 17,53m² birinde açık balkonlu olan iki oda , 8,20m² mutfak, 5,60 banyo, 1m² depo olarak kullanılan wc, 2,50m² kapalı balkondan ibaret olduğu, daire giriş kapısı çelik kapı pencereleri pvc doğrama, iç doğramalarının ahşap olduğu, sıvalı badanalı dairenin oda döşemeleri ahşap lamine parke tavanları kartonpiyerli, mutfak tezgah dolaplı olduğu, banyo wc duvarları tavana kadar seramik kaplamalı olduğu duş kabini, klozet ve lavabodan ibaret olduğu, dairenin kombi sistemi ile ısıtılmakta olduğu, kullanım alanının net 94,93m² ve brüt inşaat alanının 110m² olduğu anlaşılmıştır.

Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler

: Tapu kaydındaki gibidir.

Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler

: Tapu kaydındaki gibidir.

Takdir Olunan Değer

: 4.095.000,00 TL

Artırmaya İştirak İçin

Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı

: 409.500,00 TL

Taşınmazın Son İmar Durumu

: 07.08.2006 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon

Uygulama İmar Planında Blok nizam 4 katlı Konut alanında kalmakta olduğu belirtilmektedir.



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 paylaşırma masraflarını da geçmesi şartı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif veren 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- %1 KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Satıcılara ait tapu harcı (binde 20) ise tarafların hissesine göre kendilerine ödenecek bedelden kesilecek olup, memurluğumuzca vergi dairesine satıcı tapu harcı olarak depo edilecektir. 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, %1 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.

İhaleye teminatsız girme hakkı olan hissedarların taşınmazın ihalesini alması durumunda, hissesi düşüldükten sonra verilen yasal sürede yatırması gereken miktarı yatırmaması halinde, ikinci ihaleye ve bu taşınmaz için memurluğumuzca bu dosyadan yapılacak başka ihalelere nakit teminat yatırması halinde girebilecektir ve bu ihalede de yasal sürede payına düşen ihale bedelini yatırmaması halinde teminat iade edilmeyerek , hak sahipleri arasında paylaşılacaktır.

Tapu üzerinde görünen Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı lehine tesis edilen ipotek ilişkili borç hissedarların hissesinden ödenecek olup, tescil ipotek terkin edilerek verilecek ve ipotek terkin harcı alıcı tarafa yüklenecektir.

22/05/2025

Mesut GÜNDOĞDU

Satış Memuru

146716

 e-imzalıdır

(İİK m.124, 125)



T.C.

GAZİOSMANPAŞA SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2025/27 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 : İstanbul İl, Gaziosmanpaşa İlçe, SARIGÖL Mahalle/Köy, 1563 Ada, 6 Parsel, 3. Kat 5 Nolu Bağımsız Bölüm Bilirkişi raporunda özetle "Tapuda Gaziosmanpaşa İlçesi Sarıgöl Mahallesi 1563 ada 6 parsel sayılı 221,98 m2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan binanın 3.normal kat 5 bağımsız bölüm numaralı 144/624 arsa paylı Çatı Arası Piyesli Daire, idari olarak Sarıgöl Mahallesi Marmara Caddesi Bozkaya Ap. No: 50 Gaziosmanpaşa /İstanbul adresinde, bulunmakta olup, taşınmaz gezilip görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Parselin tamamının 221,98m² olduğu üzerinde B.A.K sistemle inşa edilmiş cephesi BTB cam mozaik kaplamalı, bodrum kat, zemin kat ve üç normal kattan ibaret bina olduğu, binanın elektrik, su ve doğalgaz tesisatlarının bulunduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bina sınıflandırmasında 3/B sınıfı imalatlarının bulunduğu binanın yaklaşık 30 yıllık olduğu anlaşılmıştır. Binanın 3. Normal katında bulunan dava konusu (5) nolu bağımsız bölüm çatı arası piyesli dairenin tapu kaydında çatı arası piyesli olduğu belirtilmiş ise de mahallinde yapılan incelemede çatı piyesinin yapılmamış olduğu görülmüştür. Dairenin 5,75 m² koridor, 37,20m² içinde açık balkon olan salon, 17,15m² ve 17,53m² birinde açık balkon olan iki oda , 8,20m² mutfak, 5,60 banyo, 1m² depo olarak kullanılan wc, 2,50m² kapalı balkondan ibaret olduğu, daire giriş kapısı çelik kapı pencereleri pvc doğrama, iç doğramalarının ahşap olduğu, sıvalı badanalı dairenin oda döşemeleri ahşap lamine parke tavanları kartonpiyerli, mutfak tezgah dolaplı olduğu, banyo wc duvarları tavana kadar seramik kaplamalı olduğu duş kabini, klozet ve lavabodan ibaret olduğu, dairenin kombi sistemi ile ısıtılmakta olduğu, kullanım alanının net 94,93m² ve bürüt inşaat alanının 110m² olduğu anlaşılmıştır. 17.09.2024 tarihli bilirkişi raporundaki iç mekan fotoğrafları kullanılmıştır." denilmektedir.

İmar Durumu: İnşaat tarzı 07.08.2006 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında Blok nizam 4 katlı Konut alanında kalmakta olduğu belirtilmektedir.

Kıymeti : 4.095.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 19/06/2025 - 14:58 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 26/06/2025 - 14:58
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 17/07/2025 - 14:58 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 24/07/2025 - 14:58

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 paylaştırma 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 pay 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- KDV, damga vergisi, tapu harcı (binde 20) ve teslim masrafları alıcıya aittir. Satıcılara ait tapu harcı (binde 20) ise tarafların hissesine göre kendilerine ödenecek bedelden kesilecek olup, memurluğumuzca vergi dairesine satıcı tapu harcı olarak depo edilecektir. 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- İhaleye teminatsız girme hakkı olan hissedarların taşınmazın ihalesini alması durumunda, hissesi düşüldükten sonra verilen yasal sürede yatırması gereken miktarı yatırmaması halinde, ikinci ihaleye ve bu taşınmaz için memurluğumuzca bu dosyadan yapılacak başka ihalelere nakit teminat yatırması halinde girebilecektir ve bu ihalede de yasal sürede payına düşen ihale bedelini yatırmaması halinde teminat iade edilmeyerek , hak sahipleri arasında paylaşılacaktır.

14- Tapu üzerinde görünen Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı lehine tesis edilen ipotekle ilişkin borç hissedarların hissesinden ödenecek olup, tescil ipotek terkin edilerek verilecek ve ipotek terkin harcı alıcı tarafa yüklenecektir.

22/05/2025
Mesut GÜNDOĞDU
Satış Memuru
146716

 e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
GAZİOSMANPAŞA
SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2025/27 SATIŞ

SATIŞ KARARI

Talep gereğince dosya incelendi;

KARAR :

1- Aşağıda bilgileri yazılı hacizli malların belirtilen yer, gün ve saatte açık artırma usulüyle satışının yapılmasına, birinci artırmada malın muhammen bedelinin yüzde 50' sine ve rüçhanlı alacaklıların alacaklarını ve satış masraflarını geçmesi şartı ile ihale edilmesine, bu bedelle alıcı çıkmaması durumunda ihalenin 2. satış gününde yüzde 50 oranında pey sürene kanuni şartlar dahilinde ihale edilmesine,

2- Satışa çıkarılacak mal ilanının bir gazetede yayınlattırmak suretiyle yapılmasına,

3- Yeteri kadar satış ilanının hazırlanarak ilgililere tebliğine,

4- Tapu kaydında Gaziosmanpaşa Belediyesi lehine tesis edilen ipotek (02/08/2007 tarih ve 14722 yevmiye numaralı) yönünden memurluğumuza bildirilecek olan güncel fiyattan tarafların hissesinde ipotek borcu ödenmesine, hisse bedeli ipotek alacağının altında kalır ise satışın düşürülmesine, ipotek şerhinin terkin edilerek tescil verilmesine, ipotek terkin harçlarının ihale alıcısı tarafından karşılanmasına;

5- Satış giderlerinin satış isteyen den karşılanmasına karar verildi.22/05/2025

Satışına karar verilen mallar :

No	1.Satış Tarihi	2.Satış Tarihi	Saat	Mal Türü	Yer	Açıklama
1	26/06/2025	24/07/2025	14:58 - 14:58	Taşınmaz	Bu İhale Elektronik Ortamda Sonuçlanacaktır - esatis.uyap.gov.tr GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL	İSTANBUL İl, GAZİOSMANPAŞA İlçe , SARIGÖL Mahalle/Mevki , 1563 Ada No , 6 Parsel No , 110 Yüz Ölçümü , 3. Kat 5 Bağımsız Bölüm

Mesut GÜNDOĞDU

Satış Memuru

146716

 e-imzalıdır

