

T.C.
GAZİOSMANPAŞA
SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2025/27 VESAYET 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, YILDIZTABYA Mahalle/Köy, 6817 Ada, 2 Parsel, A1 BLOK 36 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM 3/20 HİSSE Nolu (SANİYE ACAR HİSSESİ) Bağımsız Bölüm Keşif günü dava konusu taşınmaza Sayın Hakim öncülüğünde gidilmiştir. Ancak taşınmazın kapısının kilitli olması sebebiyle iç hacimleri görülememiştir. Ancak sitenin TOKİ tarafından inşa edildiği ve daire iç özelliklerinin tüm taşınmazlarda standart malzeme ile donatıldığı öğrenilmiştir. Ayrıca heyette görevli gayrimenkul değerlendirme uzmanı bilirkişi tarafından daha önce finans kuruluşlarına hazırlanan değerlendirme raporundan da malzemelerin standart olduğu görülmüştür. Taşınmazın alan tespitinde T.C. Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından dosyasına sunulan mimari projesi esas alınmıştır. Mimari projesine göre A1 blok bina; 37875,71 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde betonarme karkas tarzda blok nizamda inşa edilmiştir. Parsel üzerinde 18 adet blok, ticaret blokları ile camii, çocuk oyun alanı, park alanı bulunmaktadır. A1 blok binanın bodrum katında 4 adet dükkan, kazan dairesi, elektrik odası, haber ve sistem odası, elektrik odası ve dükkanlara ait depo alanları, zemin katında bina girişi, ve 6 adet daire, normal katların her birinde 7şer adet daire olmak üzere binada toplam 45 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi site içerisinden zemin kattan güneybatı cepheden sağlanmaktadır. Ayrıca kot farkı sebebiyle hem projesinde hem de yerinde kuzeydoğu yönünden bodrum kattan giriş bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu site TOKİ İstanbul Vadi Evleri 1.Etap olarak isimlendirilmiş olup, site girişinde güvenlik bulunmaktadır. Site etrafı henüz çevrili olmayıp, parselin güneybatı yönünde yer alan blokların inşaatı devam etmektedir. Site içerisinde açık otopark alanları, çocuk oyun alanları bulunmaktadır. Bina dış cephesi ısı yalıtım üzeri kompozit kaplı, bina giriş kapısı alüminyum profil, bodrum katta ise demir doğramadır. Kat sahanlıkları ve basamaklar mermer kaplama, duvarlar ve tavan plastik boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır. Binanın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bina sınıflandırmasında 4/A sınıfı imalatları olduğu anlaşılmıştır. Binanın yeni inşa edildiği ve bakımlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu yer, çevresinin teşekkül tarzı ve merkezi konum itibarıyla sık yapılaşmanın olduğu, bölgenin alt yapısı tamamlanmış, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon gibi alt yapı tesisatları bulunmaktadır. Belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmaktadır. Yakın çevresinde genellikle konut ve ticari ünite ağırlıklı binalar bulunmaktadır. Taşınmazlar sosyal donatı alanlarına yakın mesafede bulunmaktadır. Toplu taşıma araçları ve ulaşım kolay ve rahat sağlanmaktadır. Çevresinde genellikle aynı nitelikte ve benzer özelliklerde 4-5 katlı binalar bulunmaktadır. Dava konusu taşınmazın çevresinde; Yıldızpark Modern Sitesi, Mimar Sinan Camii ve Yunus Emre Çocuk Parkı bulunmaktadır. Dava konusu taşınmaz, Gaziosmanpaşa Caddesine yaklaşık 40 metre, Vardar Bulvarına 250 metre kuş uçuşu mesafededir.

İmar Durumu: İnşaat tarzı Riskli Alanlara Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, K1 Konut Alanı, TAKS: 0.50, Emsal: 1.80, Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir.

Kıymeti : 607.500,00 TL

KDV Oranı : %0

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 11/12/2025 - 10:58 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 18/12/2025 - 10:58
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 08/01/2026 - 10:58 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 15/01/2026 - 10:58

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 kıymeti ve o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alıcısına ruçhanı 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- 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.

6- İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda **(İhale bitiminden 1 gün sonra açık artırma sonuç tutanağı vasi de hazır bulunduğu UYAP ortamından alınacak ve teklif verme tutanağı, açık artırma sonuç tutanağı vasi tarafından da imzalandıktan sonra hakim onayına sunulacaktır. Açık artırma sonuç tutanağı düzenlenirken vasi veya vekili hazır olmadığı veyahut hazır olup ta tutanağı imzalamadığı takdirde satışın düşürülmesine karar verilecektir.)** ilan edildiği ve ihalenin vesayet makamının onayı ile tamamlandıktan sonra, alıcıya ihale vesayet makamı tarafından onaylandıktan sonra bedelini ödemek üzere yedi (7) günü geçmemek şartıyla mühlet verilecektir. İhalenin tamamlandığına ilişkin tutanak vaside hazır olduğu takdirde satış memurluğunda tutulacak olup, vesayet makamının onayına sunulacaktır.

7- 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.

8- 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.

9- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

10- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

11- İhale damga vergisi, satış memuru ücreti, tapu harcının tamamı 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.)*21/11/2025

Sadık ADANAŞ
Satış Memuru 242575
E imza

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

