

T.C.
GAZİOSMANPAŞA
SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2025/65 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, YENİDOĞAN Mahalle/Köy, 1497 Ada, 1 Parsel, 23.09.2025 Tarihinde Mahallinde yapılan keşifte; Tapuda Gaziosmanpaşa İlçesi Yenidoğan Mahallesi 1497 Ada 1 parsel sayılı 479,00 m2 miktarındaki Arsa vasıflı taşınmaz idari olarak Yenidoğan Mahallesi, Kuyu Sokak No : 64 ve 35 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz heyetle birlikte gezilerek görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Taşınmazın içinden fiili olarak Kuyu Sokak geçmektedir. Parsel üzerinde bulunan 64 Kapı numaralı binanın B.A.K. sistemle inşa edilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Binanın zemin kat ve üç normal katlı olduğu, Eyüp Sultan 3419 Nolu Lihkap Bürosundan alınan 02.10.2025 tarih 31 Nolu Aplikasyon krokisinde, binanın oturma alanının 73,62 m2 olduğu, bunun 6,29 m2 sinin Şirin Sokağa taşkın olduğu anlaşılmaktadır. Binanın parsel alanı içerisinde kalan toplam inşaat alanının; 73,62 m2 - 6,29m.= 67,33 m2 x 4 = 269,32 m2 olduğu anlaşılmıştır. Elektrik, su ve doğalgaz tesisatı bulunan binanın zemin kat pencere doğramalı pvc ve demir korkuluklu olduğu, normal kat pencere doğramaları pvc olup bina iç doğramalarının ahşap olduğu, bina cephesi sıvalı ve boyalı, inşaatının 3/A sınıfı kalitesinde olduğu anlaşılmıştır. Taşınmazın numara aldığı Kuyu Sokağın çıkmaz sokak olduğu anlaşılmıştır. Lihkap bürosunca da bu durum teyit edilmiştir. Dava konusu taşınmaz Kuyu Sokağa cepheli konumdadır. Toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilir konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yoğunlukla 4-5 katlı binalar bulunmaktadır. Teknik alt yapı imalatlarının tamamlandığı, elektrik, su, doğalgaz, telefon ve kanalizasyon hizmetlerinin bulunduğu, tüm belediye hizmetlerinden istifadenin tam olduğu anlaşılmıştır. 09.10.2025 Tarihinde Mahallinde yapılan incelemede, Dava konusu taşınmaz üzerinde bulunan tek katlı binanın yıkılmış olduğu, binanın enkazına ait tuğla parçaları ve atıkların bulunduğu görülmüştür. Eyüp Sultan 3419 Nolu Lihkap Bürosundan alınan 02.10.2025 tarih 31 Nolu Aplikasyon krokisinde, binanın parsel alanı içerisinde kalan kısmının 28,54 m2 olduğu, diğer kısımlarının, 2 parsel ve Alt Sokağa taşkın olduğu anlaşılmaktadır. Binanın parsel içerisinde bulunan alanla ilgili yıkılan binaya ait sadece bir duvarın kaldığı diğer bölümlerin boş olduğu görülmüştür.

İmar Durumu: Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 13.08.2025 tarih E-22860874-805-01-240053 sayılı yazısında, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 1497 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; Bahse konu parselin de içinde bulunduğu alan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 10.05.2015 gün ve 29351 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 13.04.2015 tarihli ve 20157602 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Ancak söz konusu parselin de bulunduğu bölgenin riskli alan ilan edilmesine ilişkin, 13.04.2015 tarihli 2015/7602 Sayılı Bakanlar kurulu Kararının yürütülmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davada, yapılan yargılama neticesinde, Danıştay 14. Dairesinin 2015/5085 E. 2016/1057 K. Sayılı kararı ile iptaline karar verilmiştir. Ancak Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 2016/3916 E. Ve 2016/2663 E. Sayılı kararları ile söz konusu iptal kararının, sadece davacılar ait taşınmazlar yönünden onanmasına karar verildiği belirtilmiştir. Söz konusu parsel 31.01.2024 Onanlı Gaziosmanpaşa İlçesi Sarıgöl ve Yenidoğan Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 17,74 ha'lık alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekle Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 katlı konut alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel Vezneciler-Edirnekapı-Eyüp-G.O.P.-Sultangazi Raylı Sistem Hattında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Alt Yapı Projeler Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz denilmiştir.

Kıymeti : 23.546.000,00 TL



KDV Oranı : %20

Kayındaki Şerhler: Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 07/01/2026 - 10:38
	Bitiş Tarih ve Saati : 14/01/2026 - 10:38
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 04/02/2026 - 10:38
	Bitiş Tarih ve Saati : 11/02/2026 - 10:38

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 alıcının alacağına 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 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 alıcılardan 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), ipotek terkin harcı 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- Tapu kaydında 28/12/1976 tarih ve 5558 yevmiye numaralı ipotek şerhi bulunmakla, ipotek alacaklısı mirasçılara çıkartılan muhtıraya karşılık olarak bir borç veya alacak bildirilmediğinden terkin edilerek tescil verilecektir. İpotek terkin harçları ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır.

14- İhaleye teminatsız girme hakkı olan kişilerden taşınmazın ihalesini alması durumunda, verilen yasal sürede ihale bedelini yatırmaması halinde, ikinci ihaleye ve bu taşınmaz için memurluğumuzca bu ***dosyadan yapılacak başka ihalelere nakit teminat yatırması halinde girebilecektir*** ve bu ihalelerde de yasal sürede ihale bedelini ***yatırmaması halinde teminatı iade edilmeyerek, hak sahipleri arasında paylaştırılacaktır.*** Ayrıca, ihaleye teminatsız giriş hakkı olup katılan ve ihale bedelini süresinde yatırmayıp düşmesine sebebiyet veren taraflardan bu dosyamızdan ***malın bir sonraki ihalelerde satılması durumunda teminata isabet eden bedel; ihalenin düşmesine sebebiyet veren hissedarın hisse bedelinden kesilecek olup, diğer hak sahiplerine paylaştırılacaktır.***

27/11/2025

Mesut GÜNDOĞDU

Satış Memuru

146716

 e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

