

T.C.

GAZİOSMANPAŞA SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2024/85 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, SİLAHTARAĞA Mahalle/Köy, 810 Ada, 3 Parsel, 23.09.2025 Tarihinde Mahallinde yapılan keşifte, Tapuda İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Silahtarağa Mahallesi 810 ada 3 parsel sayılı 42,00 m2 miktarındaki arsa vasıflı taşınmaz, idari olarak Pazar içi Mahallesi Ordu Caddesi No: 291 Gaziosmanpaşa /İstanbul adresinde bulunan taşınmaz, Heyet ile birlikte gezilerek görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Dava konusu 810 Ada 3 parselin 42,00 m2 arsa alanı olup, 23,35 m2 alanı üzerinde Gece kondu tipinde, konut olarak kullanılmayan, yıpranmış durumda, eskimiş ve bakımsız bina bulunmakta iken kalan 18,65 m2 alanında ise bahçe bulunmaktadır. Parselin Ordu Caddesine cephesi bulunmamakta olup, ulaşımı 3948 ada 7 parseldeki iki bina arasında sağlanmaktadır. Bulunduğu yer, çevresinin teşekkül tarzı ve merkezi konum itibarı ile yapılaşmanın olduğu, bölgenin alt yapısı tamamlanmış, su elektrik, doğalgaz, kanalizasyon gibi alt yapı tesisatları bulunmaktadır. Belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmaktadır. Yakın çevresinde genellikle alt-orta sayılabilecek gelir düzeyine sahip kişilerin ikamet ettiği, genellikle zemin katların işyeri, diğer katların konut olarak kullanıldığı alanda kalmaktadır. Çevresinde genellikle 3-5 katlı binalar bulunmaktadır.

İmar Durumu: Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 02.12.2024 tarih E-22860871-805.01-198999 sayılı yazısında; Gaziosmanpaşa İlçesi Silahtarağa (Pazariçi) Mahallesi 810 ada 3 parsel sayılı taşınmazın da içinde bulunduğu alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun kapsamında 03.10.2016 gün ve 29846 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 19.09.2016 tarihli ve 2016/9190 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. 810 Ada 3 parsel sayılı taşınmaz, 29.12.2022 onanlı (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Pazariçi Mahallesi Riskli alan olarak belirlenen 3A bölgesi (1.Kısım) 7.22 hektarlık alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 4 katlı (A-4) konut alanında kalmaktadır. 810 ada 2 parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır.

Kıymeti : 2.147.734,00 TL**KDV Oranı** : %10

Kaydındaki Şerhler: Değerlendirme Resmi:17/02/1976 tarih-585 yevmiye (1/4 Ali Küllü Hissesinde) İhale alıcısına tescil esnasında 1/4 hissedeki Değerlendirme Resmi ile yükümlü olarak tescil verilecektir. Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 07/01/2026 - 11:45 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 14/01/2026 - 11:45
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 04/02/2026 - 11:45 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 11/02/2026 - 11:45

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 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 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-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, **2/4 hisseye tekabül edecek olan hisse bedeli üzerinden %10 vakıf taviz bedeli**, 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- **Yerleşik Yargıtay İçtihatları uyarınca tapu kaydında 2/4 hissede Vakıf Şerhi bulunduğundan 2/4 hisseye düşen hisse bedeli üzerinden alınacak olan %10 vakıf taviz bedeli idareye yatırılmak üzere İHALE ALICISI/ALICILARI TARAFINDAN dosyamıza depo edilecektir.**

14- **Satışa konu malın tescili verilirken 1/4 hissedeki Değerlendirme Resmi:17/02/1976 tarih-585 yevmiye şerh ile birlikte yükümlü olarak tescil verilecektir.**

15- 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 paylaşılacaktır.*** 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 paylaşılacaktır.***

28/11/2025
Mesut GÜNDOĞDU
Satış Memuru
146716

 e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

