

T.C.

GAZİOSMANPAŞA SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2025/52 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, 1559 Ada, 22 Parsel, 2 NUMARALI DÜKKAN Nolu Bağımsız Bölüm 06.11.2025 Tarihinde Mahallinde yapılan keşifte, Tapuda İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Sarıgöl Mahallesi 1559 Ada 22 parsel sayılı 241,00 m2 miktarındaki Arsa Niteliğindeki taşınmaz üzerinde bulunan binanın Zemin kat 2 bağımsız bölüm numaralı, 162/964 Arsa Paylı, Depolu Dükkan, idari olarak Sarıgöl Mahallesi Çınarcık Sokak No:50, İç Kapı No:2 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz heyetle birlikte gezilerek görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Parsel üzerinde B.A.K sistemle inşa edilmiş bodrum, zemin kat, üç normal kat ve Çatı kattan ibaret bir bina olduğu, Binanın yaklaşık-30-35 yıllık olduğu, bina dış cephesinin BTB mozaik, dış cephe kaplaması ile kaplı olduğu, dava konusu taşınmaz girişinin Çınarcık Sokak üzerinde binadan bağımsız ayrı bir girişi olduğu, binanın elektrik, su, doğal tesisatının bulunduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bina sınıflandırmasında 3/B sınıfı imalatlarının olduğu anlaşılmıştır. Dava konusu taşınmaz girişinin Zemin kat hizasında kaldırım seviyesinden iki basamak yüksekliğinden sağlandığı görülmüştür. 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. Taşınmaz sosyal donatı alanlarına yakın mesafede bulunmaktadır. Toplu taşıma araçları ve ulaşım kolay ve rahat sağlanmaktadır. Çevresinde genellikle aynı nitelikli ve benzer özelliklerde 4-5 katlı binalar bulunmaktadır. Dava konusu taşınmazın çevresinde Gaziosmanpaşa Belediyesi, Gaziosmanpaşa Merkez Camii, Özel Belde Tıp Merkezi, Bekir Sami Dedeoğlu ilk okulu bulunmaktadır. Dava konusu taşınmaz, bölgenin ana ulaşım yollarından biri olan Ordu Caddesine yaklaşık 100 metre, Çukurçeşme Caddesine yaklaşık 500 metre, Gaziosmanpaşa Cumhuriyet Meydanına yaklaşık 400 metre kuş uçuşu mesafede bulunmaktadır. Mahallinde yapılan keşifte dava konusu taşınmazın kapalı olmasından dolayı içerisine girilememiş ve görüntü alınamamıştır. Taşınmazın boş olduğu Lokantanın taşındığı, dışarıdan çekilen fotoğraflardan ve yakınında bulunan esnaflardan alınan bilgiden anlaşılmıştır. Esas dosyasında bulunan 08.02.2025 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen bilgilerden istifade edilecektir. Dava konusu Zemin kat depolu dükkan nitelikli 2 nolu bağımsız bölümde yapılan incelemede, taşınmazın zemin katta Lokanta olarak kullanılan servis alanı, mutfak, wc ve lavabo hacimlerinden oluştuğu, bu kattan demir doğrama merdiven ile bodrum kat depo alanına inildiği, Zemin kat lokanta alanında zeminlerin seramik kaplı, duvarların yarıya kadar seramik kaplı, diğer yarısı ve tavan plastik boyalı olduğu, Wc lavabo ve mutfak bölümünde zeminlerin ve duvarların seramik kaplı olduğu, bodrum kat depo kısmında zeminlerin seramik kaplı olduğu, duvarların ve tavanın plastik boyalı olduğu, bodrum kat duvarlarında nem ve rutubet oluşumunun mevcut olduğu, taşınmaz giriş cephesinin alüminyum doğrama ve komple cam cephe olduğu, giriş cephesinde otomatik kepenk bulunduğu, dava konusu taşınmazın bodrum kat depo ve zemin kat lokanta bölümü toplam kullanım alanının net 127,61 m2, brüt 134,00 m2 olduğu anlaşılmıştır.

İmar Durumu:07.08.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında (UİP-6963); Blok Nizam 4 Katlı (BL-4) Ticaret +Konut alanında kalmakta olduğu belirtilmiştir.

Kıymeti : 8.630.000,00 TL KDV Oranı : %20 Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 18/03/2026 - 10:14
	Bitiş Tarih ve Saati : 25/03/2026 - 10:14
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/04/2026 - 10:14
	Bitiş Tarih ve Saati : 22/04/2026 - 10:14

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 rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktar 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. 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 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.***

16/01/2026
Mesut GÜNDOĞDU
Satış Memuru
146716
e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

