

T.C.

GAZİOSMANPAŞA SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2025/83 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, KÜÇÜKKÖY Mahalle/Köy, 2984 Ada, 59 Parsel, 10 NUMARALI ÇATI PİYESLİ DAİRE Nolu Bağımsız Bölüm 24.11.2025 Tarihinde Mahallinde yapılan keşifte; Tapuda İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Küçükköy Mahallesi, 2984 Ada 59 parsel sayılı 266,00 m2 miktarındaki Arsa vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan binanın 3. Normal Kat 8 ve 9 Bağımsız bölüm numaralı 40/266?şar arsa paylı Daireler, idari olarak Karadeniz Mahallesi 1164. Sokak No: 12 Gaziosmanpaşa / İstanbul adresinde bulunan taşınmaz heyetle birlikte gezilerek görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Dava konusu Parselin tamamının 266,00m² olduğu, parsel üzerinde B.A.K sistemle inşa edilmiş bodrum kat, zemin kat, üç normal kat ve Çatı kattan ibaret bir bina bulunduğu, binanın elektrik, su ve doğalgaz tesisatlarının bulunduğu, bina cephesi yalıtımlı kaplamalı, merdiven basamakları kaplamalı olduğu, binada asansör bulunmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bina sınıflandırmasında 3/B sınıfı imalatlarının olduğu binanın yaklaşık 16 yıllık olduğu anlaşılmıştır. **Binada dava konusu taşınmaz 3.Normal kat (10) nolu bağımsız bölüm Çatı Arası Piyesli Daire olup** dairenin iki ayrı giriшли müstakil iki daire haline getirilmiş olarak kullanılmakta olduğu, alt kattaki dairenin giriş holü, salon, iki oda, mutfak, kapalı balkon, banyo + wc den ibaret olduğu, mimari projesine göre kullanım alanları giriş antre 6,03m², salonun 26,37m², odalar 13,59m² ve 13,91m², mutfak 9,35m², banyo + wc 3,60m², kapalı balkon 3,05m² olup, 2+1 tipinde olduğu, daire giriş kapısı çelik kapı, pencereleri pvc doğramalı, oda döşemeleri ahşap lamine parke kaplamalı, tavanlar kartonpiyerli, mutfakta tezgah ve alt üst dolaplı olduğu, banyoda duş bataryası, alaturka hela taşı ve lavabo olduğu, alt kattaki dairenin toplam kullanım alanının Net 75,90m², Brüt 88 m² olduğu, dairenin doğalgaz kombi sistemle ısıtılmakta olduğu anlaşılmıştır. Binaya cepheden bakıldığında kkattaki iki daireden sol taraftaki daire olduğu görülmüştür. Tapu kaydına ve Mimari Projesine göre çatı piyesli daire olan dairenin çatı piyesinin ayrı giriшли müstakil bir daire haline getirilmiş ve kullanılmakta olduğu, mimari projesine göre yapılmayıp büyütülmüş olduğu görülmüştür. Mimari projesindeki bölümler dikkate alındığında giriş holü 4,71m², oda 23,19m², banyo 3,92m², iki adet kiler 5,91m² ve 6,10m², Teras 5,64m² olduğu, giriş kapısı çelik kapı, pencereleri pvc doğramalı, ıslak zeminler seramik kaplamalı olup bu katın kullanım alanının 49,47m² ve brüt alanının 57m² olduğu anlaşılmıştır. Tapu kaydı ve Mimari Projesine göre 3.Normal kat (9) nolu bağımsız bölüm Çatı Arası Piyesli Daire alt ve üst katları toplam kullanım alanının 125,37m² ve toplam brüt alanının 145m² olduğu anlaşılmıştır.

İmar Durumu: 17.08.2006/04.10.2007 Tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen Bitişik Nizam 4 Katlı Konut alanında kaldığı belirtilmiştir.

Kıymeti : 5.124.735,00 TL **KDV Oranı** : %1 **Kaydındaki Şerhler:** Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 18/03/2026 - 11:57 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 25/03/2026 - 11:57
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 15/04/2026 - 11:57 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 22/04/2026 - 11:57

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 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- 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-Varfa 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.***

21/01/2026
Mesut GÜNDOĞDU
Satış Memuru
146716
e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

