

T.C.

GAZİOSMANPAŞA SULH HUKUK MAHKEMELERİ SATIŞ MEMURLUĞU
2026/5 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, MERKEZ Mahalle/Köy, 1978 Ada, 19 Parsel, Zemin+2Normal kat-toplam3 katlı bina Nolu Bağımsız Bölüm 03.02.2026 Tarihinde Mahallinde yapılan keşifte; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Merkez Mahallesi, 1978 ada 19 Parsel sayılı 173,67 m2 miktarındaki Arsa vasıflı taşınmaz idari olarak Merkez Mahallesi Begonya Sokak No:1/1A,1/B Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan taşınmaz heyetle birlikte gezilerek görülmüş, gerekli inceleme ve notlar ile görüntüler alınmıştır. Dava konusu 1978 ADA 19 Parsel tamamı 173,67 m² olup üzerinde B.A.K sistemle inşa edilmiş, Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığı yapı sınıflandırmasına göre 3/B yapı sınıfı ve gurubunda bina bulunduğu, binanın yaklaşık 40 yaşlarında olduğu, binanın Zemin+ 2 normal kat toplam 3 katlı, bina ön cephesinin ısı yalıtım kaplamalı olduğu, 1978 ada 20 parsel cephesinin yalıtımsız olduğu, Bina giriş kapısının camlı demir doğra kapı olduğu, binada asansör bulunmadığı, su, elektrik, doğalgaz bulunduğu görülmüştür. Binaya ait açık yada kapalı otopark bulunmamaktadır. Binanın Zemin katının 140 m2, 1. Normal katı 150 m2, 2. Normal katı 150 m2 olmak üzere toplam brüt 440 m2 inşaat alanının olduğu anlaşılmıştır. Binanın zemin katında ve normal katlarında iş yerleri bulunmaktadır. Zemin katta bulunan iş yerinin ayrı demir doğramalı girişinin bulunduğu, zeminlerin bölgesel seramik, beton zemin olduğu, duvarların ve tavanların sıvalı ve boyalı olduğu, iç hacimlerinin yıpranmış ve eskimiş olduğu, 1 katta imalathane olarak kullanılan imalathanenin bulunduğu, giriş kapısının çelik kapı, zeminlerin bölgesel olarak seramik kaplı, bazı kısımlarının kırılmış, tahrip olmuş durumda olduğu, duvar ve tavanların sıvalı ve boyalı, pencerelerin PVC doğramalı, ön cepheye bakan demir doğramalı yük asansörü kapısının bulunduğu, iç hacimlerinin eski ve yıpranmış durumda olduğu, 2. Normal katında 2 adet Ofis-Yazıhane olarak kullanılan bölümlerin bulunduğu, giriş kapılarının çelik kapı olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu yerde çevrenin teşekkül tarzı itibarıyla sık yapılaşmanın olduğu, bölgenin alt yapısı tamamlanmış olduğu, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon gibi alt yapı tesisatları bulunduğu ve Belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmakta olduğu anlaşılmaktadır. Yakın çevresinde genellikle dükkan, imalathane gibi işyerleri ve kısmen konut konut ağırlıklı binalar bulunmaktadır. Taşınmazlar sosyal donatı alanlarına ve toplu ulaşım araçlarına yakın mesafede bulunmaktadır. Ulaşımı kolay ve rahat sağlanmaktadır. Çevresinde genellikle aynı nitelikte ve benzer özelliklerde 3-5 katlı binalar bulunmaktadır. Dava konusu taşınmaz, Eski Edirne Asfaltına 160 metre, Salip Paşa Caddesine 137 metre, Halit Paşa Caddesine 165 metre, Gaziosmanpaşa Meydana 430 metre, Gaziosmanpaşa Hükümet Konağına 535 metre, Gaziosmanpaşa Belediyesine 430 metre kuş uçuşu mesafede konumlu bulunmaktadır.

İmar Durumu: 07.08.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tem Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 katlı, Hmax:11,50, Emsal:1.50 Ticaret +Hizmet alanında kalmaktadır.

Kıymeti : 18.878.557,00 TL

KDV Oranı : %20

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydı gibidir.

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 24/03/2026 - 14:14 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 31/03/2026 - 14:14
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 21/04/2026 - 14:14 ----- Bitiş Tarih ve Saati : 28/04/2026 - 14:14

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 miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma 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-Varisa 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, **ipotek terkin harcı**, 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.***

02/03/2026
Mesut GÜNDOĞDU
Satış Memuru
146716
e-imzalıdır

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

