

T.C. BAKIRKÖY18. İCRA DAİRESİ

2022/292 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı:İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Mahallesi, 6642 Parsel Sayılı 239,00 M2 Yüz Ölçümlü Tarla Nitelikli Ana Taşınmazda 40/776 Arsa Paylı 2.Kat 16 Nolu Bağımsız Bölüm Mesken Nitelikli Taşınmazın Tamamı Satışa Konudur.

Özellikleri: Satışa ilişkin dosyada mevcut05/05/2022tarihli bilirkişi raporuna göre "İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Kocasinan Mahallesi, 6642 parsel no'lu 239,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazda kain 40/776 arsa paylı 2.kat 16 no'lu "Mesken" vasıflı taşınmazın tamamı niteliğindedir. Taşınmazın konumlu olduğu bölge, alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye ve sosyal imkanlardan istifade edecek konumda olup, yakın çevrede 4-5 katlı, konut kullanımlı yapılar bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza Bağcılar Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ile, ayrıca özel araçlarla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır.

Bahçelievler İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Bağcılar 2. Ara Sokak No:1 adresindeki binada yer alan bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmaz tek bloktan ibaret olup, yapı betonarme karkas tarzda, bodrum + zemin + 5normal kat şekilde inşa edilmiştir. Bina dahilinde, bodrum katta, kömürlükler, sığınak ve 1 adet işyeri, zemin katta 9 adet dükkan ve diğer normal katlarda 3'er daire olmak üzere toplam 25 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır.16 no'lu 2. normal katta yer alan taşınmaz onaylı mimari projesine göre; Salon, antre, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve 2 adet balkon olarak projelendirilmiş olup yaklaşık 57m² net 66m² brüt alana sahiptir. Yerinde yapılan tespitlerde katta 16 no'lu taşınmazın bulunduğu katta 3 adet daire bulunmakta olup konu taşınmaz köşe daire konumundadır. Taşınmazın projesinden farklı olarak iç hacimlerinde değişiklik yapıldığı gözlemlenmiş olup, banyo alanı mutfak alanına çevrilmiş, mutfak alanı oda alanına çevrilmiş, oda alanı ise salon alanı ile birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın iç hacimleri; salon ve oda zeminleri mineflo kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise kartonpiyer süslemelidir. Mutfak ve banyo, hacmi zeminler ve duvarların yarısı fayans kaplama, tavanlar tavan boyalıdır. Hol ve antre hacimleri ise zeminler fayans kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Yapının dış cephesi, dış cephe boyalıdır. Bina dahilinde elektrik, sıhhi tesisat ve doğalgaz tesisatları ikmal edilmiştir. 2. sınıf malzeme ve işçilik kalitesine sahip olup taşınmaz bakımsız durumdadır." denilmektedir.

İmar Durumu : Bahçelievler Belediye Başkanlığı Etüt ve Proje Müdürlüğü'nün 14.04.2022, E-53424765-115-2661/6968 sayılı yazısına göre: Bahçelievler İlçesi, Kocasinan Mahallesi, - ada, 6642 parsel: 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında: İkiz nizam 6(altı) kat yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut" Alanı'nda, kısmende "Yol" Alanı'nda, kalmaktadır. Denilmiştir. Arşiv Otomasyon sisteminde yapılan inceleme sonucu, söz konusu taşınmaz; belgenin eski ve aşınmış olması sebebiyle söz konusu taşınmaza ait ruhsat bilgileri okunamamaktadır. Tasdikli mimari projesinde 2.Kat 16 Bağımsız Bölümün **net kullanım alanı:150 m²'nin** altındadır. Denilmektedir. Taşınmaza ait dosya içerisinde yer alan, Bahçelievler Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 14.04.2022, E-63162640-622.03-1018/6933 sayılı yazısına göre: Bahse konu, - ada, 6642 parsel, Cumhuriyet Mahallesi Bağcılar 2.ara sokaktan numara almakta olup, inşaat ruhsat tarihi olan 1971 yılı m²birim değeri 0.07 TL, 2022 yılı m² birim değeri 2.299,05 TL'dir.

Kıymeti : 475.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler : BEYAN: Yönetim Planı:06/07/1976

BEYAN: Bakırköy 3.Sulh Hukuk Hakimliğinin 18/05/1981 Tarih ve 1981/1497 Esas ve 1981/538 Karar Sayılı Mahkeme Kararı ile Kat İrtifakı Süresi Bir Yıl Uzatılmıştır. 21/05/1981 Tarih ve Yev. 2007

BEYAN: Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. 11/06/2013 tarih 14906 yevmiye EKLENTİ:2250188 Sistem No'lu E 6 Tanımlı Kömürlük (Şerhler ve beyanlar tapu kaydı gibidir.)

1. Satış Günü : 08/11/2022 günü 13:30 - 13:40 arası

2. Satış Günü : 09/12/2022 günü 13:30 - 13:40 arası

Satış Yeri : Bakırköy Adalet Sarayı Satış Mezat Salonu

SATIŞ ŞARTLARI :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar **esatis.uyap.gov.tr** adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50 sini ve satış isteyen alıcının alacağına rüçhanlı alacaklarının toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %50 sini, satış isteyen alıcının alacağına rüçhanlı alacaklarının toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. İhaleye fiziken iştirak edecek veya teklifte bulunacak gerçek veya tüzel kişiler Teminat bedelini ihaleye katılımdan önce T. Vakıflar Bankası T.O.A. nezdindeki TR 51 0001 5001 5800 7300 5897 58 iban numaralı hesaba katılımcı tarafından TC Kimlik veya Vergi numaraları yazılı vaziyette yatırılmış olması ve banka dekontunun aslının ibraz edilmiş olması gerekmektedir. Banka hesabına yatırılan teminat bedellerinin iadesi yine banka hesabı üzerinden yatıran kişinin hesabına yapılacaktır. Ayrıca Adalet Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğü'nün 12/03/2013 tarihli 10594 sayılı yazısı uyarınca; ihaleye nakit olarak teminatını sunarak da katılabilecektir. Bu gayrimenkul üzerinde hakkı olan alıcının iştiraki halinde alacağı mezkur nispet raddesinde ise İ.İ.K.nun 124/4. Madde gereğince ayrıca pey akçesi veya teminat aranmaz. Satış peşin para ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, tapu alım harcı ve tapu dairesince alınacak başkaca masraflar ile teslim ve tahliye masrafları alıcıya aittir.

İhale damga vergisi, KDV, tapu alım harcı ve tapu dairesince alınacak başkaca masraflar ve taşınmazın tahliye ile teslim giderleri alıcıya ait olacaktır. Alıcıya yapılacak ihtarda verilen süre içerisinde ihaleden kaynaklanan damga vergisi ve KDV yatırılmadığı takdirde resen İİK nun 133. Maddesi uyarınca ihalenin iptaline karar verilecektir. İhaleden kaynaklanan tellaliye ücreti yönünden; belediye tarafından tellal görevlendirilmiş ise Yargıtay 12 HD. 2014/33352 Esas, 2015/406 Karar, 20464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 67. Maddesi gereğince sorumlu kişiden tahsil edilir. Tellaliye ücreti satıcıya aittir ancak ihale alıcısının ihale ek bedelini yatırmaması ve ihale kararının kaldırılmasına sebebiyet vermesi halinde tellaliye ücretinden ihale kararının kaldırılmasına neden olan ihale alıcısı sorumludur. Yatırdığı teminattan kesilerek tellaliye ücreti ihalenin kesinleşmesi beklenmeden belediye'ye ödenecektir. Tapu satım harcı satış bedelinden ödenir. Taşınmazın aynından doğan vergi borcu yönünden ise takibin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan takip olması halinde ihale bedelinin dosya alacağını karşılamaması durumunda 7101 sayılı kanunla değişikliğe gidilen İ.İ.K 206. Madde ve 6183 sayılı AATUHK'nun 21/2 maddesi dikkate alınacaktır. Ayrıca ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vuku bulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açıklısından (Yargıtay 12. HD. 2015/23334 E. 2015//27771 K. GİB' nın 21.08.2013 Tarih 937670041-1330 (28/2012-86) sayılı yazıları gereği) ileride eksik alındığı tespit edilen bir bedel olması halinde; doğacak KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına ait olup, ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır.

3- Tahliye işlemleri için "taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur." hükmünü içeren İ.İ.K 135.Maddesi uygulanır.

4- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

5- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

6- İİK 'nun 127. maddesi uyarınca, ilanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.

7 - Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

8- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve şartnamenin içeriğini kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2022/292 Tİmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.20/09/2022

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.