

T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ

2021/1867 ESAS

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazların 06/12/2021 tarihli bilirkişi raporuna göre cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yalı Mahallesi, 1307 ada, 44 parsel sayılı, 2.589,60 m² arsa miktarlı Arsa vasıflı ana taşınmazın üzerinde bulunan A Blok, zemin kat, 4 nolu, Daire nitelikli ve 2624/115920 arsa paylı bağımsız bölümünün **tam hissesi**.

İmar Planı: Maltepe İlçesi, Yalı Mahallesi, 1307 ada, 44 parsel sayılı taşınmazın "1/1000 ölçekli, 26.02.2007-21.05.200-13.10.2009-08.10.2010-22.11.2010-30.09.2011-13.09.2013-16.02.2016-14.02.2018-21.11.2018-24.11.2020 T.T.'li Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planında, T.Ö.Y. (taşkın önlemleri yapılaşma) koşullarında A-5 (Ayrık nizam, 5 kat) yapılanma şartlarında Ticaret+Konut alanında, kısmen dere koruma sınırı içinde yeşil alanda, kısmen de yolda kalmaktadır. İSKİ, DLH ve DDY görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Konumu: Taşınmaz güneyinde Millet Caddesi ile diğer cephelerinde ise komşu parselleri ile çevrilidir. Taşınmazın yakın çevresinde Maltepe Marmaray İstasyonu, Medical Park Hastanesi, Şehit Murat Naiboğlu İHO yer almaktadır. Taşınmaz Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Mimari Proje: Bila Tarih onaylı kat irtifakına esas mimari projesi Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden fiziki ortamda temin edilmiş olup, konum teyidi anılan mimari projeden yapılmıştır. Söz konusu projeye göre kontörden büyümeler ve yıkım kararları bulunmaktadır. 04.01.2019 tarih, 4D9A51BR sayılı Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup, söz konusu belgeye göre röleve projesi çizilmiştir. Söz konusu projeden alan hesaplamaları ve kullanım hacimleri teyit edilmiştir.

Ana Taşınmaz Özellikleri (1307 ada, 44 parsel): Yeni Yapı Ruhsatı 14.02.1996 tarih ve 1/25 sayılı olduğu görülmüştür. Taşınmazın tadilat ruhsatı bulunmamaktadır. Taşınmazın herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Satışa konu taşınmazın konumlu olduğu bina yol altı 1 kat ve yol üstü 11 katlı, 24 bağımsız bölüm içermekte, betonarme tarzında, 4/A yapı sınıfında olduğu mahal incelemelerine göre tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre; 1. bodrum katta; ortak alanlar, sığınak, zemin katta; 2 adet daire, bina girişi, 11 normal katta 2'şer daire bulunmaktadır. Vaziyet planına göre ve mevcutta bina girişi, zemin katından, doğu yönünden sağlanmaktadır. Dış cephesi cephe boyalıdır. Ana giriş kapısı alüminyum doğrama çerçeveli ve camlıdır. Giriş holü zemini mermer, duvarları boyalıdır. Merdiven korkuluk alüminyum profil kaplıdır. Asansör, yangın merdiveni, açık otopark bulunmaktadır. Binada ısınma sistemi, doğalgaz yakıtlı kombi sistemlidir. Site kapsamında yer almakta olup, açık otopark, çocuk parkı vb kullanımları bulunmaktadır. Söz konusu site eski olup, çok nitelikli değildir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri (1. normal kat, 4 nolu mesken): Taşınmaz mesken nitelikli ve ana yapıda 1. normal katta yer almaktadır. Bina girişine göre sol tarafta olup, güney, doğu ve batı cephelidir. Yapı kayıt röleve projesine göre **net kullanım alanı 96,20 m²** (brüt 109,18 m²) olarak tespit edilmiştir. Projesinde; antre, mutfak+balkon, salon, 3 adet oda+balkon, banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Giriş kapısı çelik, iç kapıları panel, pencereleri PVC doğramadır. Salon, odalar ve antre zeminleri laminant parke döşeli, duvarları boyalıdır. Mutfak duvarları boyalı, zemini seramik kaplamadır. Mutfak dolapları bulunmakta olup, tezgâhi granit malzemeden imal edilmiştir. Wc ve banyo zemini seramik, duvarları fayans kaplamadır. Banyoda yerden klozet, dolaplı lavabo ve tekneli duşakabin bulunmaktadır. Salon ve tüm odalar ampül ile aydınlatılmak üzere planlanmıştır. Isıtma sistemi doğalgaz kombi ve panel radyatör sistemidir. Mahal kullanımında söz konusu taşınmaz kıymet takdiri tarihi itibarıyla boş durumdadır.

Adresi : Yalı Mahallesi, Şehit Hayrullah Ekşioğlu Çıkma Sokak, Ekşioğlu Sitesi, No:2, A Blok, D:4Maltepe / İSTANBUL

Kıymeti : 1.000.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kayımdaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü : 24/11/2022 günü 15:00 - 15:05 arası

2. Satış Günü : 21/12/2022 günü 15:00 - 15:05 arası

Satış Yeri : 1 Nolu Mezat Salonu - İstanbul Anadolu Adalet Sarayı B Blok -4. Kat Kartal/İSTANBUL

Teminat : Satış Mahallinde NAKİT TEMİNAT kabul edilmeyecektir.

Satış şartları :

- 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 rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları 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, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları 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 akçesini (Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi 2020/1057 Esas, 2020/1064 Karar sayılı kararı, Onama: Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 2021/1635 Esas, 2021/3021 Karar sayılı kararı) İstanbul Anadolu Gayrimenkul Satış İcra Dairesinin T. Vakıflar Bankası Anadolu Adalet Sarayı Şubesinde bulunan **TR 54 0001 5001 5800 7312 4188 54** İBAN numaralı hesabımıza T.C. Kimlik ve dosya numarası yazılarak yatırılması veya bu miktar kadar milli bir bankanın şartsız kesin ve süresiz teminat mektubunu vermeleri gerekmektedir. Satış mahallinde **NAKİT TEMİNAT ALINMAYACAKTIR**. Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 805 sayılı Kanunun 1. Maddesine göre döviz teminat olarak kabul edilmez. Bu taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklı satış isteyen hissedar veya ilgililer artırmaya iştiraki halinde alacağı mezkur nispet reddesinde ise ayrıca pey akçesi ve teminat aranmaz.
- 3- Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV,1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâllık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)
- 4- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) 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 zararlarından 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 hükmü gereğince satış ilanı tebliğ edilemeyen ilgililere iş bu ilan tebliğ edilmiş sayılacaktır.7- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir. 8-KDV Kanununda satış işlemlerine esas uygulanan vergi oranlarında mevzuat değişikliği yapılması halinde Resmi Gazetede yayımlanması ile yeni vergi oranlarına göre işlem yapılacaktır. 9- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2021/1867 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.21/09/2022

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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