

T.C.
İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ
2016/1755 ESAS

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

Taşınmazın Tapu Kaydı / Özellikleri: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Köybaşı Caddesi Mevkii, 296 ada, 16 parsel sayılı, 392,05 m2 miktarlı, "Kargir Ev" vasıflı hisseli ana taşınmazın **1/2 hissesi satışa konudur.**

Çevresel Bilgiler: Taşınmaz, her türlü Belediye ve alt yapı hizmetleri ile ulaşım imkanlarından kolayca faydalanabilecek konumda, konut sitelerinin bulunduğu lokasyonda Sarıyer Yeniköy semtindedir. Taşınmaz, alış-veriş alanları, okul, camii, sinagog, park gibi hizmet alanlarına yakın mesafededir. Taşınmaz, Sahil Yoluna cephelidir, Yeniköy Şehir Hatları İskelesine 325 m kuş uçuşu mesafededir.

Taşınmaz Bilgileri: Mahallinde yapılan incelemede; zemin + 1 normal kattan müteşekkil, betonarme karkas yapı tarzında, 1.Sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiş olan rıhtımlı Boğaz Yalısı vasıflı yapı yer almaktadır. Köybaşı Caddesinden çift kanatlı giriş takı ile girilen taşınmaz parselinin komşu parsel cepheleri kargir duvar + yapı komşuluğu ile çevrili, deniz cephesinde solda tek katlı yaklaşık 15m2 soyunma-duş wc bar Mahalli müştemilatı, yaklaşık 78m2 teras rıhtım alanı bulunmaktadır. Bahçe içinde jeneratör , taşınmaza ait su deposu ve hidrofor mevcuttur. Cadde cephesinden girişte bahçe alanı, sağda tek katlı yaklaşık 35m2 alanlı müştemilat yapısı yer almaktadır. Müştemilat 2 oda + mutfak teşriflidir. Yalı vasıflı, kargir ev nitelikli bina dahilinde yaklaşık 140m2 brüt alanlı zemin katında bina girişi , teras rıhtım çıkışı, antre, banyo- wc, mutfak, salon, iç merdiven, yaklaşık 140 m2 normal katında 4 yatak odası, iç merdiven ve banyo wc yer almaktadır. Yalı doğalgaz kombi ile ısıtılmaktadır. Zemin Katın ısıtması; yerden ısıtma ve 1. Katın ısıtması ise petek ile sağlanmaktadır. Yapı toplam 280 m2 + 50 m2 müştemilat + 78 m2 teras/rıhtım alanlıdır. Kargir ev nitelikli taşınmazın rıhtımı bulunmaktadır. 12.28 m rıhtım cephesi mevcuttur. İstanbul Boğazında yer alan bölge yalılar bölgesi içinde yer almaktadır.

Cins tashihli yapının İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünde dosyasının dijital tarama kayıtlarında yapılan incelemesinde; mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Yapı için basit onarım ihtiyacına binaen istenilen izin için Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yapının yasallığını gösterir 1957 öncesi yapılar için vergiye bağlandığı yılı gösterir vergi kaydı, 1957 sonrası yapılar için ruhsat yada yapı kullanma izin belgesi istenilmiş olduğu, onanın izni verilmemiş olduğu, 1958 yılı kayıtlı, 645 bina hesabını gösterir Vergi Kıymet ve Vukuat Varakası örneği olduğu tespit edilmiştir.

Mahallinde bina kat sahanlık ve basamakları mermer kaplama, dış cephesi sıvalı, çatısı ahşap üzeri kiremit kaplıdır. Bina dahilinde elektrik, sıhhi tesisat mevcuttur. Zemin kat salon mermer ile kaplıdır. Üst kat 1. Katta salon laminat parke ile kaplıdır. Satışa konu hisseli taşınmaz parseli üzerindeki yapının, zemin katı 140m2 oturumlu, normal katı 140m2 müştemilatlar 35 m2 müştemilat +15 m2 soyunma duş bar = 50m2, toplam yaklaşık 330m2 inşa alanlıdır. Yapının zemin döşeme kaplamaları mermer + seramik + parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları alüminyum kepenk + PVC doğramadır.

Olumlu ve Olumsuz Etmenler: Bir taşınmazın değerine etki eden çok sayıda olumlu ve olumsuz yönleri bulunmaktadır. Satışa konu taşınmazın değerine etki eden, olumlu ve olumsuz etmenlerden bazıları aşağıda belirtilmiştir. Olumlu Etmenler: - Müstakil bahçesi, rıhtımlı, su deposu, hidrofor , jeneratör

Adresi : Yeniköy Mahallesi, Köybaşı Caddesi No:99/1 Sarıyer / İSTANBUL

İmar Durumu : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Boğaziçi İmar Müdürlüğü 24.09.2021 tarih, 8098 sayılı imar durumu yazısına göre; Bahse konu yer; 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında, “Sahil Şeridi'nde 296 ada 13 parsel 14 parselle, 16 parsel 17 parselle tevhidten planda A ile gösterilen “Koşullu Yapılanma ve Eski Esere Bitişik Tüm Yapılanmalar” lejantında kalmaktadır. Söz konusu uygulama imar planının Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu'nun 13.06.2011 tarih, 2011/2 sayılı kararı ile onanan ve 04.01.2013 tarih, 2013/3 sayılı kararı ile de tadili yapılan Plan lejantı 3.4. Koşullu yapılanma ve eski esere Bitişik tüm Yapılanmalar maddesine göre; “Çarşı ve Sahil Şeridinde 2960 sayılı Boğaziçi Yasasına uygun kamuya açık kullanımlar getirilerek hazırlanacak teklif projeler, Büyükşehir Belediye Başkanlığının uygun bulması ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve ilgili Kültür Varlıkları koruma Bölge Kurulunun kararı ile uygulanacaktır. “Planda belirlenen blok ebatlarında (10.00 m* 11.00m) ve (8.00m*11.00m), H=6.50m yükseldiğinde, 2960 sayılı Boğaziçi Yasasına uygun, lokanta, gazino, kafeterya, otel gibi kamuya açık kullanımlara tahsis edilecektir. A harfi bulunan parsellerde yapılacak binaların cephesi, komşu veya çevresindeki parsellerdeki eski eserin cephe mimari ve Malzemesi ile uyum sağlayacak şekilde; eski esere bitişik parseller için gerilen H=6.50m. maksimum bina y İlkse kliği kat adedini belirlemek için olup, yapının saçak kotu eski eserin saçak kotunu geçmeyecektir. Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır. 296 ada, 16 parsel ise San yer İlçesi, Yeniköy Mahallesi, Köybaşı Caddesi, No:99/1'de yer almaktadır. Ancak 296 ada 16 parselin imar işlem dosyasında, herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari proje bulunmamaktadır. Dolayısıyla bahse konu parseldeki yapının net kullanım alanı hakkında bilgi verilememektedir.

Kıymeti : 50.000.000,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Diğer Bilgiler: Tapu Kayındaki Gibidir.

1. Satış Günü : 23/12/2022 günü 14:00 - 14:05 arası

2. Satış Günü : 20/01/2023 günü 14:00 - 14:05 arası

Satış Yeri : İstanbul 10. İcra Müdürlüğü Mezat Salonu B Blok 3. Kat Kapı No:B3-336 Nolu Oda

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 İstanbul 10. İcra Müdürlüğü T.Vakıflar Bankası Çağlayan Adliye Şubesinde bulunan TR140001500158007265092207 İBAN numaralı emanet hesabına T.C. kimlik ve dosya numarası yazılarak yatırılması veya bu miktar kadar Milli bir bankanın “şartsız, kesin ve süresiz” teminat mektubunu vermeleri veya Vakıfbank Bankomat kartı olanların müdürlüğümüzde bulunan POS cihazından yatırmaları lazımdır. Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 805 sayılı Kanunun 1. maddesine göre “döviz” teminat olarak kabul edilmez. Satış peşin para iledir; alıcı istediğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Satıştan doğan Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile tahliye ve teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, tapu harcının 1/2'si satış bedelinden karşılanacaktır. **Taşınmaz üzerinde ipotek alacağı bulunması halinde, ihale bedeli ipotek alacağını karşılamıyor ise taşınmazın ayınından doğan vergiler satış bedelinden ödenmeyecektir. Alıcıya ait olacak giderler ve hususlar : 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 de ihaleden kaynaklanan damga vergisi ve KDV yatırılmadığı takdirde resen İİK nun 133. Maddesi uyarınca ihalenin iptaline karar verilecektir. Ayrıca ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve damga vergisi ile ilgili olarak oran açısından(Yargıtay 12. HD. 2015/21334 E. 2015/27771 K. GİB'nin 21.08.2013 Tarih 9376700041-1330(28/2012-86)160 sayılı yazıları gereği) ileride eksik alındığı tespit edilen bir bedel olması halinde; doğacak olan KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına ait olup, ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır.**

3- İpotek sahibi alacaklıların, irtifak hakkı sahiplerinin ve diğer ilgililerin (*) bu taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını, dayanağı belgeler ile ilan tarihinden itibaren (15)

gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.

4- 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 olunacaktır. Bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

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

6- İİK.127. Mad. GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ: Adresleri tapuda kayıtlı olmayan (Mübrez tapu kaydında belirtilen) alakadarlara ve takip ilgililerine gönderilen tebligatların tebliğ imkansızlığı halinde iş bu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan tebliğ olunur.

7- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2016/1755 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

*Örnek no:27