

T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ

2021/1759 ESAS

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Ana Taşınmaz Özellikleri (Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 655 Ada, 4 Parsel)

Yapı Ruhsatı: Yeni Yapı Ruhsatı 01.04.1970 tarih ve 54/49 sayılı Ruhsatname mevcuttur. (Dosyasında bulunamamış olup, bilgiler ruhsatından temin edilmiştir.)

Yapı Kullanma İzin Kağıdı: 09.04.1976 tarih ve 103/20 sayılı Yapı kullanma izin kağıdı mevcuttur. Veriliş Amacı: (1,2,8,9,13,30 ve 31 bağımsız bölümler için verilmiştir.) 7 Adet Bağımsız Bölüm =1015 m² / Toplam İnşaat Alanı= 1015 m² / Yapının Yol Kotu Altı Sayısı: 3 / Yapının Yol Kotu Üstü Sayısı: 5 / Yapının Toplam Kat Sayısı: 8 / Yapının Sınıfı/Grubu: 3/B olarak düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Kağıdı: 10.11.1976 tarih ve 108/36 sayılı Yapı kullanma izin kağıdı mevcuttur. Veriliş Amacı: (1 daire ve eklenti için verilmiştir.) 1 Adet Bağımsız Bölüm =145 m² /Eklenti= 62 m² / Toplam İnşaat Alanı= 207 m² / Yapının Yol Kotu Altı Sayısı: 3 / Yapının Yol Kotu Üstü Sayısı: 5 / Yapının Toplam Kat Sayısı: 8 / Yapının Sınıfı/Grubu: 3/B olarak düzenlenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi: 06.09.1990 tarih ve 02/50 sayılı Ruhsat ve Yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Veriliş Amacı: (3B+2B+1B+ZEMİN+5 NORMAL KAT RUHSAT VE İSKANLI OLUP, SADECE ÇEKME KATA RUHSAT+İSKAN VERİLDİ.) 1 Adet Bağımsız Bölüm =76 m² / Toplam İnşaat Alanı=76 m² / Yapının Yol Kotu Altı Sayısı: 3 / Yapının Yol Kotu Üstü Sayısı: 6 / Yapının Toplam Kat Sayısı: 9/ Yapının Sınıfı/Grubu: 3/B olarak düzenlenmiştir.

Mimari Proje: 13.04.1973 tarih ile onaylı kat irtifakına esas mimari projesi Kartal Tapu Müdürlüğü imar arşivinden temin edilmiş olup, konum teyidi,alan hesaplamaları ve kullanım hacimleri anılan mimari projeden yapılmıştır.

Ana Taşınmaz Özellikleri : Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup, parsel ve yapıların oturma şekline göre blok tespiti binanın kat planının ise bloğa applike edilerek dış kontru ve merdiven evi gibi nirengi noktaların örtüştürülmesi ile bağımsız bölüm bazında konumu tespit edilmiştir. Buna istinaden vaziyet planında bina giriş yönü işaretlenmiştir. Kıymet takdirine konu taşınmazın konumlu olduğu bina; 3bodrum + zemin +4 normal +çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmaz parsel üzerinde yer alan binada 32 adet konut bulunmakta olup, betonarme tarzında, 3B yapı sınıfında olduğu incelenen belgelere istinaden tespit edilmiştir. Bina 9 katlı, 32 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi mimari projesine göre Ankara Caddesi cephesinden zemin kat seviyesi olarak planlanıp, mahallinde Ankara Caddesi cephesinde 3. Bodrum kattan sağlanmaktadır. Mimari proje ve mahalline göre deniz cephesinde 1. Bodrum kat seviyesinde bahçe çıkışı bulunmaktadır. Mimari projesine göre; binanın A ve B olarak iki girişi bulunmakta olup, Mahallinde A Girişte yer alan binanın3. ve 2. Bodrum katlarında ikişer adet mesken, 1. Bodrum katta bina girişi ve 2 adet mesken, zemin ve normal katların her birinde ikişer adet meskenlerden oluşmaktadır. Binada asansör bulunmamakta, yangın merdiveni yoktur. Binada ısınma doğalgaz kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Bahçe peyzajı tamamlanmıştır. Çevresi ~0,50mt. bahçe duvarı ile çevrilidir. Dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalıdır. Ana girişi demir doğramadır. Taşınmazın yer aldığı bina 1970 yılında inşaatına başlanmıştır. Toplu taşıma araçlarının güzergahı olan Ankara Caddesine yakın konumda olması ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri (1.Bodrum kat, 2 nolu mesken);

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Pendik Caddesi mevki, 655 ada 4 parsel sayılı anataşınmazın üzerinde bulunan binada ki 1.bodrum kat, 2 numaralı bağımsız bölüm mesken. Taşınmazın yakın çevresinde konut kullanım yoğunluklu yapılar, Kartal Marmaray İstasyonu, Bülent Ecevit Kültür Merkezi, Kartal Belediyesi Nikah Salonu bulunmakta olup Sahil Yolu'na çok yakındır. Taşınmazın Boğaziçi Köprüsüne yaklaşık 22 km, Sabiha Gökçen Havaalanına yaklaşık 10 km, Kartal Belediye Başkanlığına yaklaşık 1 km kuş uçuşu uzaklıktadır. Taşınmazın bulunduğu yapı, 2 Bodrum + zemin + 5 normal katlı ve yaklaşık elli yıllıktır. Asansörü olmayan yapıda iki giriş ve katta iki daire bulunmaktadır. 1.Bodrum kattaki taşınmaz, doğalgaz kombi sistemi ile ısıtılmaktadır. 3+1 odalı ve yaklaşık brüt 115 m² alanlıdır. Ofis olarak kullanılan taşınmaz bahçe katında olup, pencereleri pvc malzemedden ve demirlidir. Zeminleri laminat ve ıslak zeminleri seramiklidir. Mutfak tezgahı mermerit ve banyosu küvetlidir. Taşınmazın değerini olumlu etkileyen etkenler Merkezi bir konumda olması. Toplu ulaşım noktalarına yakınlığı, Kat mülkiyetli olmasıdır. Taşınmazın değerini olumsuz etkileyen etken bulunduğu yapının eski olmasıdır. Binada bodrum kat sıralaması aşağıdan yukarı yapıldığı tahmin edilmektedir. Taşınmaz güney cephelidir. Bina girişi mimari projeye göre zemin kattan, mahalline göre 3. Bodrum kattan sağlandığı görülmüştür. Taşınmaz mahallinde 2 bağımsız bölüm nolu 1. bodrum katta mesken vasıflı taşınmazı halihazırda kiracı tarafından kullanılmaktadır.

Taşınmaz mimari projesinde ; Salon, 2 adet balkon, 3 oda, mutfak, banyo, wc+lav, hol +antre,alanlarından oluşmaktadır. Taşınmaz mahallinde 1.bodrum katta; Salon, 3 oda, mutfak, banyo, wc+lav, hol +antre,alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre balkon kısımları meskenin içine alınmış, banyo alanı büyütülmüş, havalandırma boşluğu mesken içine dahil edilerek odanın büyütülmesi sağlanmış ve odaya ilave alan yaratılarak oda büyütülmüş olduğu görülmüştür. Söz konusu tüm aykırılıklar mimari proje üzerinde çizilmiş ekler kısmına ilave edilmiştir. Meskende yaklaşık 5 m² büyüme olduğu tespit edilmiştir. Dairenin pencere doğramaları pvc doğrama, giriş kapısı çelik kapı şeklindedir. Taşınmaz keşif anında kiracı tarafında kullanılmaktadır. Fiili durumu meskendir ancak ofis olarak kullanılmaktadır. Giriş kapısı çelik, iç kapıları Amerikan panel, pencereleri PVC doğramadır. Salon ve odalar zeminleri laminat parke, duvarları saten boyadır. Mutfak dolapları bulunmakta olup, tezgâhı mermerit malzemedir imal edilmiştir. Banyo + wc hacimlerinin zemini seramik, duvarları fayans kaplamadır. Banyoda klozet, lavabo ve duşakabin bulunmaktadır. Salon tavanı ve diğer hacimler tavan boyalıdır. Isıtma sistemi doğalgaz kombi ve panel radyatör sistemidir. UAVT Kodu: 1016887372, Koordinatları: 40,886752:29,195264, İç yapısı: Normal, Ruhsat tarihi: 01.04.1970 tarih 54/49 nolu belge, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler arasında bulunmadığı.

Adresi : Kordonboyu Mahallesi Ankara Caddesi 140/2 Engin ApartmanıKartal / İSTANBUL

Yüzölçümü : 1.285,00 m²

Arsa Payı : 10/458

İmar Durumu : 26/10/2020 t.t.li 1/1000 ölçekli Kartal Kordonboyu Uygulama İmar Planı kapsamında 5/A/3, 0.20 - 0.40 / 1.00, Yençok : 5 Kat yapılanma şartlarında Konut alanında, kısmen imar yolunda kalmaktadır.

Kıymeti : 750.000,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Tapu Kaydındaki Gibidir.

1. Satış Günü : 10/11/2022 günü 11:30 - 11:35 arası

2. Satış Günü : 06/12/2022 günü 11:30 - 11:35 arası

Satış Yeri : 2 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 Kanununun 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 ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV,1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâlık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacaklı 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 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 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 2021/1759 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.15/09/2022

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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