

# T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ

**2021/1071 ESAS**

## **TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**

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

### **1 NO'LU TAŞINMAZIN**

**Özellikleri :** İstanbul İl, Kartal İlçe, SOĞANLIK YENİ Mahalle/Köy, 10712 Ada, 39 Parsel, 1.kat bbno:3 Nolu Bağımsız Bölüm sayılı 65 m<sup>2</sup> büyüklüğünde mesken vasıflı taşınmaz satılıktır. Tapu kaydında ana taşınmaz niteliği; 7 katlı betonarme apartman ve arsa geçmekte olup, 370,87 m<sup>2</sup>'dir.

**İMAR PLANI:**1/1000 ölçekli 04.05.2006 T.T.' li Kartal E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli 26.10.2020 T.T.' li Yençok Belirlenmemiş Alanlarda Yapılan Plan Değişikliği kapsamında ?KONUT ALANİnda kalmaktadır.

Yapılanma şartlarıysa; Ayrık Nizam, TAKS: 0,20-0,40 KAKS: 1,75 Yençok: 15 kat (52,50 m.), ön bahçe mesafesi: 5 mt / Yan bahçe mesafesi: 3 mt / Arka bahçe mesafesi: 3 mt olarak belirtilmiştir. Parselin terk alanı bulunmamaktadır.

### **M. PROJE, Y. RUHSATI VS. BİLGİLERİ:**

\*MİMARİ PROJE: 29.11.2019 tarih ve -- sayılı mimari projesi mevcuttur.

(Toplam BB: 12 Adet Mesken // TİA: 958 m<sup>2</sup> // -0: 1 kat +0: 6 kat)

\*YENİ Y. RUHSATI: 30.11.2019 tarih ve 385 sayılı onaylı yapı ruhsatı mevcuttur.

(Toplam BB: 12 Adet Mesken // TİA: 957,60 m<sup>2</sup> // -0: 1 kat +0: 6 kat)

\*TADİLAT RUHSATI: Bulunmamaktadır.

\*K. İRT. E. M. PROJE: 23.07.2020 tarih ve 86/7383 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi Tapu Müdürlüğü'nden ve Kartal Belediyesinden dijital ortamda temin edilmiş olup konum teyidi, alan hesaplamaları ve kullanım hacimleri anılan mimari projeden yapılmıştır.

(Toplam BB: 12 Adet Mesken // TİA: 957,60 m<sup>2</sup> // -0: 1 kat +0: 6 kat)

\*Y. K. İZ. BELGESİ: 24.05.2021 tarih 143 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

(Toplam BB: 12 Adet Mesken // TİA: 958 m<sup>2</sup> // -0: 1 kat +0: 6 kat)

Kartal Belediyesi Dijital İmar Arşivinden temin edilen dosya içerisinde iskan belgesi sonrası taşınmazın yasallığını olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır. Kıymet takdirine konu taşınmazın ve yer aldığı binanın projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

### **ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ (Soğanlık Yeni Mahallesi, 10712 Ada, 39 Parsel)**

Kıymet takdirine konu taşınmazın yer aldığı bina, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas yapı strüktüründe, bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olacak şekilde toplam 7 katlı inşa edilmiştir. Bodrum katta bina ortak kullanım alanları, zemin ve normal katların her birinde 2'şer adet mesken olmak üzere toplamda 12 adet daire bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan, yapının kuzeydoğu cephesinden verilmiştir.

Parselin bina haricinde kalan alanları kilit taş döşeli olup bina dış cephesi akrilik dış cephe boyalıdır. Giriş kapısı çelik olan binanın merdiven ve sahanlıkları mermer kaplama, sahanlık duvarları plastik boyalıdır. 1 adet yolcu asansörü bulunan binada doğalgaz yakıtlı kombi sistemi ile ısınma sağlanmaktadır. Otopark ihtiyacı, parselin bina harici alanlarının ve cepheli olduğu sokağın kullanılması ile karşılanmaktadır.

Kartal Belediyesi Dijital Arşivinde incelenen 23.07.2020 tarih ve 86/7383 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre söz konusu bina projesine uygundur.

### **BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ (1. Normal Kat, 3 Nolu Daire)**

Kartal Belediyesi Dijital Arşivinde taşınmaza ait 23.07.2020 tarih ve 86/7383 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Buna göre; kıymet takdirine konu taşınmaz 1. normal katta, bina girişi karşımıza alındığında solda, Akmar Sokaka göre arka cephede, asansörden çıkıldığında sağda konumlandır. Giriş kapısı çelik olan taşınmaz, antre, 2 oda, salon, mutfak, banyo-WC hacimlerinden ve 1 balkon alanından oluşmaktadır. Projesine göre 63 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup> (balkon) olmak üzere brüt 65 m<sup>2</sup> yasal kullanım alanlı olduğu tespit edilmiştir. Kıymet takdirine konu taşınmazın projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

**Adresi :** Soğanlık Yeni Mahallesi, Akmar Sokak, No: 22, K: 1 D: 3, Kartal / İSTANBUL

**Yüzölçümü :** 65 m<sup>2</sup>

**Arsa Payı :** 110/1400

**Kıymeti :** 780.000,00 TL

**KDV Oranı :** %1

**Kaydındaki Şerhler :** Tapu Kaydındaki Gibidir

**1. Satış Günü :** 14/12/2022 günü 10:30 - 10:35 arası

**2. Satış Günü :** 11/01/2023 günü 10:30 - 10:35 arası

**Satış Yeri : 3 Nolu Mezat Salonu - İstanbul Anadolu Adalet Sarayı 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 değerin %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 değerin %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 değerin % 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 ile, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellallık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacaklılar 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 2021/1071 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 30/09/2022

(İİK m.126)

(\*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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