

Kocaeli Başiskele'de 2+1 96 m² daire icradan satılıktır(çoklu satış)

- [İlan Metni](#) |  Tam Ekran

T.C.KOCAELİ İCRA DAİRESİ 2021/118280 ESAS

TAŞINMAZIN GAZETE İLANI

Bir borçtan dolayı aşağıda cins, miktar ve değerleri yazılı mallar satışa çıkarılmış olup mahcuzun ayrıntılı görsellerine, artırmaya ilişkin şartlara ve ayrıntılı açıklamalara esatis.uyap.gov.tr adresi üzerinden **2021/118280 ESAS** sayılı dosya numarası ile erişim sağlanabilir.

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer, muhammen kıymeti ve önemli vasıfları:
1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Kocaeli İl, Başiskele İlçe, BAHÇECİK Mahalle/Köy, SEYMEN Mevkii, 215 Ada, 7 Parsel, C Blok, 2.kat, 9 nolu bağımsız bölüm. Dava konusu 215 ada 7 parselde bulunan 9 bb nolu taşınmaz; Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Körfez mahallesi (Tapuda Bahçecik mahallesi), Yunuslar sokak, 10 / 9 posta adresinde yer almaktadır. Tarif olarak; Başiskele D-100 karayolu İzmit- Yalova istikameti üzerinde Karşıyaka kavşağından sağa dönülerek Piri Reis caddesine girilir. 30 m sonra sola dönülerek Namık Kemal caddesi üzerine devam edilir. Davaya konu taşınmaz, 200 m ileride Yunuslar sokak ve Namık Kemal caddesinin kesiştiği noktada sağda bulunan Refah apartmanı 2. katında konumludur.Dava konusu taşınmaz, meskûn alanda olup etrafında 3-4 katlı site tarzı konut binaları, Karşıyaka sahili ve hoteller bulunmaktadır. Taşınmaz, yol, su, kanalizasyon, çevre temizlik gibi belediye hizmetlerinden ve elektrik, telekomünikasyon gibi diğer kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ana arter ve toplu taşıma güzergâhlarına yakın konumlu olduğundan ulaşım imkânlarından yararlanma bakımından iyi düzeydedir. Taşınmazın zemin parametreleri inşaat yapımı için uygun olup topoğrafik yapısı eğimsiz ve parsel geometrik olarak dikdörtgen formdadır. Dava konusu 215 ada 7 parselde bulunan 9 bb nolu taşınmazın konumlu olduğu, tapuda 2.851,57 m² alan üzerinde kurulu olan site 3/B yapı sınıfında, ayrıık nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olan 3 bloktan (A, B ve C) oluşmaktadır. Dava konusu meskenin bulunduğu C Blok, parselin güneyinde yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerine göre bina, bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında sığınak, zemin katında; bina girişi ve 4 adet mesken, 1. normal kat dahil diğer tüm katlarında 4 şer adet mesken olmak üzere bina toplamda 20 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi Yunuslar sokağı üzerinden, zemin kat seviyesinden ve batı yönünden sağlanmaktadır. Bina giriş hol zeminleri, kat hol zeminleri ve merdiven basamakları mozaik kaplı duvarları alçı sıva üzeri boyalıdır. Sitenin çevre düzenlemesi yapılmış olup, taşınmaz doğalgaz ısıtmalıdır. **Tapu kaydında 9 bağımsız bölüm nolu olarak belirtilen taşınmaz, binanın 2. katında, bina girişine göre sağ arka tarafta bulunan güney ve doğu cephele meskendir. Davalının sahibi olduğu ve fiili olarak yerinde kiracı tarafından kullanılan ve 9 bağımsız bölüm olarak bilinen davaya konu taşınmaz, binanın 2. katında, bina girişine göre sol tarafta, kuzey ve batı yönde bulunan ve onaylı mimari projesine göre 12 bağımsız bölüm numarasına isabet eden meskendir. Bağımsız bölüm bazında yerinin yanlış olduğu Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü dosyasında yapılan incelemede onaylı kat irtifak projesinden tespit edilmiştir. 9 b.bölüm no'lu mesken için trampa söz konusu olup, konum olarak yanlıştır. Dolayısı ile kattaki konum yanlışlığının Tapu Müdürlüğüne düzeltilmesi gereklidir.** Davaya konu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre yaklaşık 96 m² alanda 2 oda, salon, antre/hol, wc, odunluk, banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Meskenin girişinde çelik doğrama giriş kapısı mevcuttur. Taşınmazda kimse bulunmadığından, içerisine girilememiş olup, yerinde 9 bağımsız bölüm numaralı olduğu bilinen meskenin iç hacmi ve iç özellikleri dava dosyasında bulunan Kocaeli İcra Müdürlüğü 2021/118280 Esas sayılı dosyasında bulunan Kıymet Takdiri raporu üzerinden tespit edilmiştir. Buna göre taşınmaz, 20-30 yıllık binada, vasat-orta kalitede olduğu belirlenmiştir. Dava konusu taşınmazlar, tapu kayıtlarında bağımsız bölüm özelliğinde Mesken niteliğinde olduğu

belirlenmiştir. Bu sebeple dava konusu taşınmazların değerinin tespiti, taşınmazın değerini etkileyen tüm faktörler, yukarıda belirtilen özellikler ve taşınmazların bulunduğu yer, mevkii, konum göz önünde bulundurularak yapılan yoğun piyasa araştırması ve çevrede oluşan rayiç bedelleri dikkate alınarak tespit edilmiştir.

Adresi : Körfez Mahallesi, YunuslarSokak, Refah Apartmanı,No:10, Daire:9 Başiskele , Kocaeli Başiskele/ KOCAELİ Yüzölçümü :

Arsa Payı : 1/60

İmar Durumu :Var , İnşaat tarzı Başiskele Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının içerisinde olup; imar durumu ayırık nizam, 2 kat, hmax: 6.50 m, Emsal: 0,80 yoğunluğunda yapılaşma koşulları ile ticaret alanı içerisinde.

Kıymeti : 650.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler:Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri

1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 05/07/2023 - 10:09 Bitiş Tarih ve Saati : 12/07/2023 - 10:09
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 03/08/2023 - 10:09 Bitiş Tarih ve Saati : 10/08/2023 - 10:09

2 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Kocaeli İl, Başiskele İlçe, KILIÇARSLAN Mahalle/Köy, 1696 Ada, 1 Parsel, 26 nolu bağımsız bölüm Nolu Bağımsız Bölüm Dava konusu 1696 ada 1 parselde bulunan 26 bb nolu taşınmaz; Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Kılıcarslan mahallesi, Su sokak, Akabe Evleri Sitesi No:8 posta adresinde yer almaktadır. Tarif olarak; Başiskele ilçesi Seymen kavşağından Hürriyet caddesi üzerinde güney yönde hareket edilir. 2,45 Km sonra sağda bulunan Su sokağına girilir. Daha sonra sokağın sonundan karşıya geçerek aynı sokak üzerinde devam edilir. Davaya konu taşınmaz 185 m ileride solda bulunan ikiz villanın güney tarafındaki dubleks villadır.Dava konusu taşınmaz, meskûn alanda olup etrafında 2-3 katlı site tarzı villa ve müstakit konutlar,boş arsa ve araziler, Damlar Vadisi Millet Bahçesi, yer almaktadır. Taşınmaz, yol, su, kanalizasyon, çevre temizlik gibi belediye hizmetlerinden ve elektrik, telekomünikasyon gibi diğer kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ana arter ve toplu taşıma güzergâhlarına yakın konumlu olduğundan ulaşım imkânlarından yararlanma bakımından iyi düzeydedir. Taşınmazın zemin parametreleri inşaat yapımı için uygun olup topoğrafik yapısı eğimsiz ve parsel geometrik olarak dikdörtgen formdadır.Dava konusu 1696 ada 1 parselde bulunan 26 bb nolu taşınmazın konumlu olduğu, tapuda 8.325,20 m2 alan üzerinde kurulu olan site 4/A yapı sınıfında, ayırık nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olan 15 ikiz bloktan ve 30 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Dava konusu 26 bağımsız bölüm numaralı meskenin parselin batısında kuzey tarafındaki ikiz bloğun güneyinde yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerine göre dava konusu taşınmazın bulunduğu sitede bulunan villalar zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Site içerisinde bulunan taşınmazların dış cepheleri mantolama ve normal dış cephe boyası ile boyalıdır. Sitede içerisinde açık otopark bulunmakta olup, Site içerisinde yürüyüş yolları, dinlenme alanları, yeşil alanlar yer almaktadır. Sitenin çevre düzenlenmesi yapılmaktadır.Davaya konu 26 nolu dubleks meskenin (Villa) girişi, site içerisinden, zemin kat seviyesinden ve doğu yönünden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 128,00 m² brüt kapalı alanına sahip 3 oda, salon, mutfak, banyo, wc, 2 antre/hol ve bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat, 65 m² brüt kapalı kullanım alanı + 8 m² teras alanına sahip olup, antre-hol, salon, mutfak, wc, ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. 1. normal kat: 55 m² brüt kapalı kullanım alanına sahip olup, 3 oda, antre/hol, banyo +wc, ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Meskenin girişinde çelik doğrama kapısı mevcuttur. Taşınmazda kimse bulunmadığından, içerisine girilememiş olup, meskenin iç hacmi ve iç özellikleri dava dosyasında bulunan Kocaeli İcra Müdürlüğü 2021/118280 Esas sayılı dosyasında bulunan Kıymet Takdiri raporu üzerinden tespit edilmiştir. Buna göre taşınmaz, 10-15 yıllık sitede bulunmakta olup, meskenin bakımlı olduğu belirlenmiştir.Dava konusu taşınmazlar, tapu kayıtlarında bağımsız bölüm özelliğinde ?Mesken? niteliğinde olduğu belirlenmiştir. Bu sebeple dava konusu taşınmazların değerinin tespiti, taşınmazın değerini etkileyen tüm faktörler, yukarıda belirtilen özellikler ve taşınmazların

bulunduğu yer, mevki, konum göz önünde bulundurularak yapılan yoğun piyasa araştırması ve çevrede oluşan rayiç bedelleri dikkate alınarak tespit edilmiştir.Dava konusu taşınmazların, kıymet takdirinin yapıldığı tarihi olan 29.01.2022 tarihindeki ulaşabileceği birim m² değeri üzerinden, TEFE katsayılarından faydalanarak hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir. Başiskele Belediyesinde taşınmazların mimari projelerine ulaşılmış olup, taşınmazların mimari projesindeki metraj dikkate alınarak değer tespitinde bulunulmuştur.

Adresi :Kılıçarslan Mahallesi, Su Sokak, Akabe Evleri Sitesi, No:8, Başiskele Kocaeli AKocaeli Başiskele/ KOCAELİ
Yüzölçümü : -

Arsa Payı : 1/30

İmar Durumu :Var , İnşaat tarzı Başiskele Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının içerisinde olup; imar durumu ayırık nizam, 2 kat,

Taksit:0.20, Emsal: 0,40 yoğunluğunda yapılaşma koşulları ile konut alanı içerisindedir.

Kıymeti : 1.750.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kaydındaki Şerhler: Tapu kaydındaki gibidir.

Artırma Bilgileri

1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 05/07/2023 - 11:46 Bitiş Tarih ve Saati : 12/07/2023 - 11:46
2.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 03/08/2023 - 11:46 Bitiş Tarih ve Saati : 10/08/2023 - 11:46

09/05/2023

İcra Müdür Yardımcısı
267857

(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

İlan Bilgileri

- İlan Sahibi**
[KOCAELİ İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ](#)
- İlan Numarası**
ILN01827803
- Şehir**
KOCAELİ
- İlçe**
Başiskele
- İlan Türü**
İCRA
- Birinci Satış Günü**
05.07.2023 10:09

- **Muhammen Bedeli**

650.000 ₺

- **Dosya No**

2021/118280 ESAS

- **Oda Sayısı**

2+1

- **Metrekare**

96

- **Yayınlandığı Gazeteler**

12/05/2023 : [YENİ AKİT](#)

Paylaş :

Yazdır 