

# T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ

2022/151 ESAS

## TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

### 1 NO'LU TAŞINMAZIN

**ÖZELLİKLERİ** : İstanbul İl, Ümraniye İlçe, İSTİKLAL Mahalle/Köy, 422 Ada, 18 Parsel, Bodrum 2 Nolu Bağımsız Bölüm sayılı taşınmaz satılıktır.

**İMAR PLANI** : Hmax: 4 kat, ön: 5 m , yan : 3 m , arka : 3 m çekme mesafesinde, ikiz nizam ,konut alanında kalmaktadır.Parselin yola terki bulunmamaktadır.

### TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ (YERİNDE YAPILAN İNCELEME)

Ana Taşınmaz Özellikleri ( Ümraniye İlçesi, İstiklal Mahallesi, 422 Ada, 18 Parsel)

**YAPI RUHSATI**: 16.03.2012 tarih ve 2012/3893nolu yeni yapı için verilmiş yapı ruhsatı, 03.09.2012 tarih ve 2012/17929 nolu yeniden yapı ruhsatı almış olup ,Yapı ruhsatındaki bulunan bilgilere göre 866,00 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, yol kotu altı 1 , yol kotu üstü 4 olmak üzere toplam 5 katlı , 3B yapı sınıfı, kullanım niteliği konut olan, 10 üniteli yapı için onaylanmış olduğu görülmüştür.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**: 18.12.2018 tarih , N227916B Belge nolu yapının tamamı için alınmış yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

\*Kıymet takdirine konu taşınmazın konumlu olduğu bina Yol altı 1 kat ve yol üstü 4 kat , 10 ünite içermekte olup, 866,00 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, betonarme tarzında, 3B yapı sınıfında olduğu incelenen belgelere istinaden tespit edilmiştir. Mahallinde binanın kat sayısı olarak projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

\* Onaylı mimari projesine göre;Bodrum katta 2 adet daire , zemin katta bina girişi , 2 adet daire ve her bir normal katta 2 adet daire olmak üzere binada toplamda 10 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

\* Bahçe peyzajı bulunmamakta olup, taş kaplamalı ve yürüyüş yolu bulunmaktadır.

\*Dış cephesi mantolama üzeri akrilik cephe boyası ile boyalıdır.\* Ana giriş kapısı çelik doğramadan imal, camlı kapıdır.\* Giriş holü zemini mermer, duvarları boyalıdır.

\*Merdiven korkulukları alüminyum malzemeden imaldir.

\*Binada 1 adet çalışır halde asansör , kapalı otopark , yangın merdiveni ve sosyal donatı alanı bulunmamaktadır.

\*Binada ısıtma sistemi, kombi doğalgaz ile sağlanmaktadır.

**BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ (BODRUM KAT , 2 NO'LU DAİRE)** \*Taşınmaz projesine göre, Daire bodrum katta, bina girişinin olduğu cepheden binaya bakıldığında sol köşe tarafta yer almaktadır.

\*Taşınmazın kuzey ve batı yönünde iki cephesi bulunmaktadır.\*Projesine göre kıymet takdiri yapılan dairenin yasal yaklaşık **net kullanım alanı 46,00 m<sup>2</sup> , yaklaşık brüt 50,00 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmış olup, Salon, mutfak nişi , 2 yatak odası , antre ve banyo+wc mahallerinden oluşmaktadır.\*Giriş kapısı çelik kapıdır.\*Daire oda kapıları amerikan panel kapı , pencere doğramaları pvc olup , daire standart daire özelliklerindedir \*Faydalı Kullanım alanı projesinde yaklaşık net 46,00 m<sup>2</sup>, yaklaşık brüt 50,00 m<sup>2</sup> olarak kullanılmaktadır.

\*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 bulunmamaktadır.\* Yapı ruhsatının sonradan revize edilip inşaat kalitesinin ve sınıfının yükseltilmediği görülmüştür.

\*Bina riskli yapı kapsamında değildir.

**Adresi** : İstiklal Mahallesi, Enes Sokak , No: 19, Bodrum Kat , Daire: 2 ( Uavt: 1882665449 ) Ümraniye / İSTANBUL

**Yüzölçümü** : 50 m<sup>2</sup> (brüt)

**Arsa Payı** : 7/100

**Kıymeti** : 500.000,00 TL

**KDV Oranı** : %1

**Kaydındaki Şerhler** : Tapu Kaydındaki Gibidir

**1. Satış Günü** : 13/12/2022 günü 10:30 - 10:35 arası

**2. Satış Günü** : 10/01/2023 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 iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâlik 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 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 2022/151 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 26/09/2022

(İİK m.126)

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

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