

T.C.**İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ****2021/710 TLMT.****TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**

1-Satışa konu taşınmazın özellikleri :Satışa konu taşınmaz İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Yozgat Tariki Mevkii, 648 ada, 75 parsel sayılı, 1.033,00 m² arsa miktarlı ve arsa vasıflı ana taşınmazın üzerinde bulunan binada 12. normal katta, 26 numaralı, 5490440/148752000 arsa paylı ve daire nitelikli bağımsız bölümünün 1/1 (TAM) hissesi olup borçlu şirket adına kayıtlıdır.

Taşınmazın adresi:Suadiye Mahallesi, Yenifidan sok., No:13-15/26Kadıköy / İSTANBUL olarak tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;- 10.05.2016 tarih ve 16302 yevmiye numarası ile Yönetim Planı kaydı vardır.

Konumu: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 648 ada, 75 parselin güneybatı cephesinde Yenifidan sokağa cephesi bulunmaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmazın yakın çevresinde; Hacı Mustafa Tarman Anadolu lisesi, Musutafa Mihriban Boysan ortaokulu, Hakkı Değer ortaokulu, Mehmet Karamancı ilkokulu ve Emin Ali Paşa camii yer almaktadır. Taşınmaz Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Ana Taşınmaz Özellikleri (Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 648 ada, 75 parsel)

Yapı ruhsatı :Yeni Yapı Ruhsatının 08.12.2015 tarih ve 680-15 sayılı olduğu görülmüştür.

Mimari proje: 15.07.2015 tarih ve 2328789 sayı ile onaylı kat irtifakına esas mimari projesi dijital ortamda temin edilmiş olup, konum teyidi, alan hesaplamaları ve kullanım hacimleri projesinden teyit edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi :Yapı kullanma izin belgesi **bulunmamaktadır**.

Satışa konu taşınmazın konumlu olduğu bina, yol altı 1 ve yol üstü 15 kattan ibaret, 30 adet daire nitelikli bağımsız bölüm içermekte olup, betonarme tarzında, IV-A yapı sınıfında olduğu incelenen belgelere istinaden tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre binanın bodrum katında; kapalı otopark, sığınak, wc'ler, kazan dairesi, su deposu ve teknik alanlar, zemin katında; bina ana girişi ve açık otopark alanları, 1. normal katında; 4 adet daire ve diğer normal katlarda her katta 2 adet daire bulunmaktadır. Vaziyet planına göre bina girişi, zemin katından, ön cepheden ve güneydoğu yönünden sağlanmaktadır. Dış cephesi izolasyonlu ve boyalıdır.Projesinde ve mevcutta binada çalışır vaziyette 2 adet asansör ile yangın merdiveni bulunmaktadır. Sol yan cephesinde garaj rampası mevcut olup, tamamlanmadığı için henüz kullanılmamaktadır.Bina giriş kapısı alüminyum profilli fotoselli kayar kapıdır. Bina içi sahanlık ve merdiven zeminleri granit kaplı olup, korkuluk alüminyumdur.Dairelerin ısınmaması merkezi doğalgazlı kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Bahçe düzenlemesi yapılmamıştır. Arka cephesinde açık otopark mevcuttur. Bina yaklaşık 6yaşındadır. Yapı denetim hizmet sözleşmesi fesh edilmiş olup, 08.02.2021 tarih ve 151/17 sayılı yapı tespit tutanağında binanın %70 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

(12. normal kat, 26 numaralı daire) Taşınmaz daire nitelikli olup, 12. katta yer almaktadır.Söz konusu daire bina girişine göre ön ve sağ yan cephede olup, kuzey, kuzeybatı ve güney doğu cephelidir. Projesine göre yasal net kullanım alanı; 65.65m² + 8.75m² 1 adet büyük balkon+8.24m² 2 adet balkon (brüt 95 m²) olarak tespit edilmiştir.Projesine göre dairede; salon, 2 oda, mutfak, banyo, antre, 2 adet balkon ve 1 adet büyük balkon alanları bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede büyük balkon alanının oda olarak kullanıldığı ve yangın holünün ebeveyn banyosu yapıldığı anlaşılmış olup, mevcutta daire; salon, 3 oda, mutfak, banyo,ebeveyn banyosu, antre ve 2 adet balkon alanlarından oluşmaktadır. **Dairenin mevcuttaki net alanı 77.40m²+8.24m² 2 adet balkon (brüt 97.00m²)** olarak hesaplanmaktadır. Dairenin ana giriş kapısı çelik kapıdır. Pencere profilleri pvc'dir.Daireye ait olan 5490440/148752000 arsa payının arsa karşılığı 38.12 m²'dir.

İmar Durumu: Kadıköy Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E-38354364-622.03-916504 sayılı yazısından; Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 167 pafta, 648 ada, 75 parsel sayılı taşınmazın "1/1000 ölçekli, 11.05.2006 T.T.li Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejantı Değişikliğine göre;

Yençok:15 kat, KAKSmax:2.07, TAKSmax:0.35, AYRIK nizam ve KONUT ALANInda kaldığı" beyan edilmiştir.

Kıymeti: 925.152,00 TL

KDV Oranı: %18

Kaydındaki Şerhler: Taşınmaz üzerinde 1. Ve 2. Dedece ipotek icrai hacizler ile İstanbul Anadolu 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/263 esas sayılı dosyasından konulan ihtiyati tedbir şerhi vardır.

1. Satış Günü : 28/02/2023 günü 14:00 - 14:05 arası

2. Satış Günü : 31/03/2023 günü 14:00 - 14:05 arası

Satış Yeri : 1 Nolu Mezat Salonu - İstanbul Anadolu Adalet Sarayı B Blok -4. Kat KARTAL / İSTANBUL

Teminat: Satış Mahallinde NAKİT TEMİNAT kabul edilmeyecektir.

2-Satışa konu taşınmazın özellikleri : Satışa konu taşınmaz İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Yozgat Tarihi Mevkii, 648 ada, 75 parsel sayılı, 1.033,00 m² arsa miktarlı ve arsa vasıflı ana taşınmazın üzerinde bulunan binada 1. normal katta, 4 numaralı, 2375688/148752000 arsa paylı ve daire nitelikli bağımsız bölümünün 1/1 (TAM) hissesi olup borçlu şirket adına kayıtlıdır,

Taşınmazın adresi:Suadiye Mahallesi, Yenifidan sok., No:13-15/4Kadıköy / İSTANBUL olarak tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;-10.05.2016 tarih ve 16302 yevmiye numarası ile Yönetim Planı kaydı vardır.

Konumu: Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 648 ada, 75 parselin güneybatı cephesinde Yenifidan sokağı cephesi bulunmaktadır. Diğer tüm yönlerden komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmazın yakın çevresinde; Hacı Mustafa Tarman Anadolu lisesi, Musutafa Mihriban Boysan ortaokulu, Hakkı Değer ortaokulu, Mehmet Karamancı ilkokulu ve Emin Ali Paşa camii yer almaktadır. Taşınmaz Belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Ana Taşınmaz Özellikleri (Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 648 ada, 75 parsel)

Yapı ruhsatı :Yeni Yapı Ruhsatının 08.12.2015 tarih ve 680-15 sayılı olduğu görülmüştür.

Mimari proje: 15.07.2015 tarih ve 2328789 sayı ile onaylı kat irtifakına esas mimari projesi dijital ortamda temin edilmiş olup, konum teyidi, alan hesaplamaları ve kullanım hacimleri projesinden teyit edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi:Yapı kullanma izin belgesi **bulunmamaktadır.**

Satışa konu taşınmazın konumlu olduğu bina, yol altı 1 ve yol üstü 15 kattan ibaret, 30 adet daire nitelikli bağımsız bölüm içermekte olup, betonarme tarzında, IV-A yapı sınıfında olduğu incelenen belgelere istinaden tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre binanın bodrum katında; kapalı otopark, sığınak, wc'ler, kazan dairesi, su deposu ve teknik alanlar, zemin katında; bina ana girişi ve açık otopark alanları, 1. normal katında; 4 adet daire ve diğer normal katlarda her katta 2 adet daire bulunmaktadır. Vaziyet planına göre bina girişi, zemin katından, ön cepheden ve güneydoğu yönünden sağlanmaktadır. Dış cephesi izolasyonlu ve boyalıdır. Projesinde ve mevcutta binada çalışan vaziyette 2 adet asansör ile yangın merdiveni bulunmaktadır. Sol yan cephesinde garaj rampası mevcut olup, tamamlanmadığı için henüz kullanılmamaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum profilli fotoselli kayar kapıdır. Bina içi sahanlık ve merdiven zeminleri granit kaplı olup, korkuluk alüminyumdur. Dairelerin ısınmaması merkezi doğalgazlı kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Bahçe düzenlemesi yapılmamıştır. Arka cephesinde açık otopark mevcuttur. Bina yaklaşık 6yaşındadır. Yapı denetim hizmet sözleşmesi fesh edilmiş olup, 08.02.2021 tarih ve 151/17 sayılı yapı tespit tutanağında binanın %70 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

(1. normal kat, 4 numaralı daire)Taşınmaz daire nitelikli olup, mevcutta ofis olarak kullanılmaktadır ve 1. katta yer almaktadır. Söz konusu daire bina girişine göre arka ve sağ yan cephede olup, kuzey cephelidir.

Projesine göre yasal net kullanım alanı; 28.39m² + 8.20m² 1 adet büyük balkon (brüt 45 m²) olarak tespit edilmiştir. Projesine göre dairede; salon+açık mutfak, banyo, antre ve 1 adet büyük balkon alanları bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede büyük balkon alanının oda olarak kullanıldığı görülmüş olup, daire; salon+açık mutfak, 1 oda, banyo ve antre alanlarından oluşmaktadır. Dairenin mevcuttaki net alanı 36.59m²dir. Dairenin ana giriş kapısı çelik kapıdır. Oda zeminleri lamine parke ve ıslak zeminler mermerdir. Mutfak dolapları mdf ve tezgah granit taştır. Banyoda duş alanı ve kabini, klozet ve dolaplı lavabo mevcut olup, duvarlar tavana kadar mermer kaplıdır. Pencere profilleri pvc'dir. Daireye ait olan 2375688/148752000 arsa payının arsa karşılığı 16.50 m²dir.

İmar Durumu: Kadıköy Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün E-38354364-622.03-916504 sayılı yazısından; Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi, 167 pafta, 648 ada, 75 parsel sayılı taşınmazın "1/1000 ölçekli, 11.05.2006 T.T.li Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejantı Değişikliğine göre;

Yençok:15 kat, KAKSmax:2.07, TAKSmax:0.35, AYRIK nizam ve KONUT ALANInda kaldığı" beyan edilmiştir.

Kıymeti: 475.000,00 TL

KDV Oranı: %18

Kayındaki Şerhler:Taşınmaz üzerinde 1. Ve 2. Dedece ipotek icrai hacizler ile İstanbul Anadolu 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/263 esas sayılı dosyasından konulan ihtiyati tedbir şerhi vardır.

1. Satış Günü: 28/02/2023 günü 14:20 - 14:25 arası

2. Satış Günü: 31/03/2023 günü 14:20 - 14:25 arası

Satış Yeri: 1 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 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. Tellâllık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları 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 2021/710 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 10/10/2022

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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