

T.C. İSTANBUL ANADOLU GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ

2021/598 ESAS

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYDI: İstanbul ili Üsküdar ilçesi Kısıklı mah. Çakaldağ Yolu mevkii, 1850 ada 3 parsel, 131,48 m2 ana taşınmaz yüzölçümlü, 14/100 arsa paylı, 1.Bodrum Kat, 1 nolu bağımsız bölümde kayıtlı daire nitelikli tam hisseli taşınmaz.

İMAR DURUMU: Üsküdar Belediye Başkanlığı resmi internet sitesindeki E-Belediye Uygulaması'ndan edinilen İnteraktif İmar Durumu bilgilerine göre; "Üsküdar ilçesi, Kısıklı mahallesi, 153/1 pafta, 1850 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz, 11.08.1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bulgurlu-Kısıklı Uygulama İmar Planına göre; Bina Yüksekliği: 12,50 m. TAKS.: 0,45, 4 kat ikiz nizamlı yapılaşma şartlarında Konut Alanı'nda kalmaktadır." denilmiştir.

YAPI RUHSATI: Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından dosyaya gönderilen cevabi yazıya göre; taşınmaza ait yapı ruhsatının 31.12.2009 tarihinde düzenlendiği bildirilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN ÖZELLİKLERİ: Üsküdar ilçesi, Kısıklı mahallesi, Nadide sokağa cepheli 1850 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz, Bosna Bulvarı ile Ferah Caddesi arasındaki bölgede, Çamlıca Ümraniye E-5 TEM Bağlantı Yolu güneyinde, Abdülbaki Gölpınarlı Caddesi kuzeyindedir. Bosna Bulvarına 145 metre, Ferah Caddesine 370 metre, Turgut Özal Caddesine 327 metre, Çamlıca Ümraniye E-5 TEM Bağlantı Yoluna 340 metre mesafededir. Üsküdar Belediyesi sınırları içinde ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olan dava konusu taşınmaz, yol, su, elektrik, toplu taşıma, çöp toplama gibi belediye hizmetlerinin tamamından yararlanan bölgede, ana yolların yakınında, ulaşım olanakları açısından oldukça iyi durumdadır. Parselin şekli, büyüklüğü ve topoğrafik yapısı üzerine bina yapımı için uygundur. Yakınında eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, dini tesisler ve günlük yaşamda gerekli sosyal donatılar bulunmakta olup, Kısıklı Hüseyin Dalkılıç Ortaokuluna 285 metre, Özel Tercih Akşam Lisesine 457 metre, Çamlıca Erdem Hastanesine 310 metre, Medicana Çamlıca'ya 440 metre, Hospitalium Ümraniye'ye 400 metre, Üsküdar Devlet Hastanesi ve Medeniyet Üniversitesi Çamlıca Semt Polikliniği 300 metre Gümüşsu Camiine 148 metre, Yüce Camiine 210 metre kuş uçuşu mesafededir.

TAŞINMAZIN BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU: Üsküdar, Kısıklı mahallesi, 1850 ada, 3 parsel sayılı arsa niteliğinde taşınmazın üzerinde bulunan, bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katı olan bina Nadide Sokak No:4 adresindedir. Bitişik nizama göre inşa edilmiş olan binanın her katında konut olarak kullanılan bir bağımsız bölüm bulunmaktadır. Sokaktan 3 basamak çıkılarak girilen binanın kapısı ferforje buzlu camlıdır. Binanın giriş holü, merdiven sahanlıkları ve basamakları renkli mermer kaplı, merdiven korkulukları alüminyumdur. Binada asansör mevcuttur. 31.12.2009 tarih ve 12/39 sayılı Yapı ruhsatı ile inşa edilmiş olan betonarma karkas binanın Yapı Kullanım İzin (İskan) Ruhsatı yoktur. Taşınmaz 1. bodrum kattaki 1 no.lu daireye çelik kapıdan girilmektedir. Daire, 2+1 olup, sokağa bakan salon pencereleri bant penceredir. Bahçeye bakan mutfak ve odaların pencereleri normal büyüklüktedir. Bütün pencerelerin dış tarafında demir parmaklık vardır. Hol, mutfak banyo-w.c. ve koridorun zemin kaplaması seramik, salon ve odaların zemin kaplaması laminat parkedir. Banyo-wc duvarları tavana kadar, mutfak duvarlarının tezgahla asma dolap arasındaki kısmı seramik kaplıdır. Salon, odalar, mutfak, hol ve koridorun duvarları sıvalı, plastik badanalı olup, tavanları kartonpiyerlidir. Pencereler ahşap görünümlü PVC doğramalı, çift camlı, kapılar ahşaptır. Mutfakta tezgahaltı ve üstü dolapları ile çalışma tezgahı, evye vardır. Banyo-wc'de lavabo, klozet ve duş mevcuttur. Kat kaloriferi bulunan daire doğal gazlı kombi ile ısıtılmaktadır. Dairenin alanı projesine göre net 34,27 m2, brüt 38,55 m2'dir. Projesine göre mutfak nişi ve yatak nişi bulunan bir salon ile banyo-wc bölümlerinden oluşan stüdyo daire olan taşınmaz, bodrum kattaki ortak alanlar eklenerek mutfağı ayrı olan 2+1 daireye dönüştürülmüştür. Bodrum kat, 14/100 arsa paylı, mesken niteliğinde 1 no.lu bağımsız bölümün hissesine düşen arsa miktarı 18,40 m2'dir.

Adresi : Kısıklı Mah. Nadide Sk. No:4 Bodrum Kat:1 (Uavt: 2511141315) Üsküdar/İstanbul

Kıymeti : 260.000,00 TL

KDV Oranı : %1

Kayındaki Şerhler : Tapu kaydında yazılı olduğu gibidir.

1. Satış Günü : 21/12/2022 günü 11:00 - 11:10 arası

2. Satış Günü : 17/01/2023 günü 11:00 - 11:10 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. (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 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 2021/598 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 18/10/2022

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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