

T.C. İSTANBUL ANADOLU 9.İCRA DAİRESİ TAŞINMAZI DOSYA NO: 2012/2338 TLMT.

Satılmasına karar verilen TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ ÖZELLİKLERİ:
(Satışa konu taşınmazlar Anadolu 3.İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2013/128 E. sayılı kararı ile kesinleşen kıymet takdir raporu ve muhammen değerler üzerinden satılacaktır). Taşınmazların Özellikleri: Satışa ilişkin dosyada mevcut 27/06/2013 ve 31.10.2012 tarihli bilirkişi raporlarına göre "Satış konusu (aşağıdaki 2-3-4-5-11-12 ve 19 Bağımsız bölüm numaralı) taşınmazların tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi Mozaik park evleri A-C Blok adresinde bulunan 1109 parsel sayılı, 3016,42 m2 alanlı "ARSA" vasıflı Ana taşınmaz üzerinde yer alan A ve C Blok da yer almaktadır. Kesif tarihinde yerinde yapılan incelemelerden ve dava dosyasında yapılan tespitlerden A bloğun onaylı kat irtifak projesine göre 3 Bodrum, Zemin 3 Normal Kat+ Çatı Katı olduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede ise söz konusu bloğun 3 bodrum+ zemin+ 1 normal kat seviyesinde olduğu belirlenmiştir. Sadece betonarme karkas imalatları yapılmış olup 2.ve 1.Bodrum katın dış cephesinde tuğla duvarlarının imal edildiği görülmüştür. Bina toplamında bloğun inşaat bitmişlik seviyesinin %21,76 olduğu tespit edilmiştir. Ancak 2.Normal katta yer alan 11 ve 12 nolu bağımsız bölümler bu katın henüz inşaa edilmemiş olmasından dolayı bitmişliği 0 olarak değerlendirilmiştir. Bu taşınmazlara sadece arsa değeri üzerinden değer takdir edilmesi gerektiği kanaati oluşmuştur. Kesif tarihinde yerinde yapılan incelemelerden ve dava dosyasında yapılan tespitlerden C bloğun onaylı kat irtifak projesine göre 3 Bodrum, Zemin 3 Normal Kat+ Çatı Katı olduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede ise söz konusu bloğun kaba inşaatının tamamlandığı çatısının yapıldığı, çatı kaplamasının bulunduğu, pencere doğramalarının ve camlarının takılmış olduğu, dış cephe siva ve boyasının yapılmış olduğu belirlenmiştir. Bina içindeki imalatlar kaba inşaat seviyesindedir. Bloğun inşaat bitmişlik seviyesinin %69,33 olduğu tespit edilmiştir. İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mah., Hayrettinpaşa Caddesi Mozaik park evleri A-C Blok adresinde bulunan 1109 parsel sayılı, 3016,42 m2 alanlı "ARSA" vasıflı Ana taşınmaz üzerinde yer alan A ve C Blok yer almaktadır. A blokta yer alan 2.Bodrum katta 2 bağımsız bölüm numaralı mesken, zemin katta yer alan 3 nolu mesken, 1.Bodrum+ zemin katında yer alan 4 ve 5 nolu depolu dükkan, 2.Katta yer alan 11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazlar; C blokta yer alan 19 bağımsız bölüm numaralı 3.Normal+ çatı katında yer alan çatı piyesli meskenin yerinde yapılan incelemesinde; Taşınmazların site özellikli yapılanmanın son dönemlerde yoğunlaştığı bölgede yer alması, taşınmazların inşaat seviyesinin düşük olması ve kesif tarihi itibarı ile inşaat çalışmalarının durma noktasında olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu gayrimenkulün; bulunduğu semt, mevki, gelişim fonksiyonu, alt yapı ve ulaşım imkanları, sosyal donatılara yakınlığı, kamu ve belediye hizmetlerinden istifade derecesi, taşınmazların büyüklüğü, bulunduğu kat, malzeme ve işçilik kalitesi ile inşaat tamamlanma ve yıpranma oranları, mevcut kullanım fonksiyonu, parsel büyüklüğü, mer'li İmar durumu ve taşınmazların arsa payı, yıllık getirebileceği gelir, bölgedeki satış da olan emsal nitelikteki taşınmazlar ve değerine tesir edebilecek bilumum faktörler göz önünde bulundurulmak suretiyle ve taşınmazların hiçbir hukuki problemlerinin olmadığı varsayılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Halihazırda A blok inşaat seviyesinin çok düşük olması değer tespiti istenen 2 taşınmazın yer aldığı 2.Normal katın henüz inşaa edilmemiş olması, C bloğun ise inşaat seviyesinin %68 seviyelerinde olmasının ve sahada çalışma yapılmadığının belirlenmesinin değere olumsuz yönde etki edeceği düşünülmektedir. İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi Mozaik park evleri A-C Blok adresinde bulunan 1109 parsel sayılı, 3016,42 m2 alanlı "ARSA" vasıflı ana taşınmazların yerinde yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir." Ayrıca satışa ilişkin dosyada mevcut 31.10.2012 tarihli kıymet takdir raporunda da açıklanan taşınmazların özellikleri, "Pendik İlçesi, Yayalar mahallesi, Parsel (1109) no.lu taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümler olup, mahallen, Barbaros Hayrettin Paşa caddesi, numara (39) daki, üç bloklu parselde, A blokta altı adet, C blokta bir adet normal kat bağımsız bölümlerdir. Parsel üzerinde, yaklaşık dört yıl önce inşasına başlanmış ve tamamlanmamış üç bloklu Mimarlık hizmetlerine esas, 111. sınıf B grubu yapılardan olan bodrum kat, zemin kat, üç normal katlı betonarme karkas binalar vardır. Bahse konu A blok, ince inşaat işleri tamamlanmamış durumda olup, bodrum kat ve zemin kattaki bağımsız bölümler tasdikli projesine uygun durumda değildir. Binaın konut girişleri parselin iç kısmından yapılmakta, dükkanların girişleri ise yol cephesindedir. Bodrum kat (2) no.lu mesken ve Zemin kat (3) no.lu meskenler binanın güney batı yönlerine cephe olup, giriş holü, mutfak, banyo, tuvalet, salon, üç yatak odası oda (bir yatak odası ebeveyn banyolu) ve balkon mahalleri olan bağımsız bölümlerdir. (2) no.lu bağımsız bölüm net alanı 95 m2,(3) no.lu bağımsız bölümün net alanı ise, 125 m2 dir. 2.Normal kattaki (11) ve (12) no.lu bağımsız bölümler binanın doğu kenarına ve yol cephe olup, giriş holü, mutfak, banyo, tuvalet, salon, üç yatak odası oda (bir yatak odası ebeveyn banyolu) ve balkon mahalleri olan bağımsız bölümlerdir. (11 ve 12) no.lu bağımsız bölümlerin net alanı 125 m2 dir. Bodrum ve Zemin kat alanındaki (4 ve 5) no.lu depolu dükkanlardan (4) no.lu dükkan binanın konut girişi tarafında güney yöne cephe, bodrum kat depo alanı 104,60 m2 Zemin kattaki dükkan alanı 123,50 m2, toplam 228,10 m2 alanıdır.(5) no.lu dükkan ise, kuzey yöne ve yola cephelidir. Bodrum kat depo alanı 197,85m2 Zemin kat dükkan alanı 137,55m2 toplam 335,40 m2 alanıdır. Bağımsız bölümlerin iç sivaları yapılmış, ince inşaat işleri tamamlanmamıştır. C blok, parsel alanının güney doğu kenarında olup, 3.Normal kat (19) no.lu çatı piyesli mesken, giriş holü, iki oda, salon, mutfak, banyo, tuvalet mahalleri olan çatı arası alanda da iki oda dösemeleri seramik malzemeye, oda zemin dösemeleri ise laminant malzemeye kaplanmıştır. Müstakil kombili kaloriferli ısınma türündedir. Binaın inşasında standart olduğu kabul edilen malzemeler kullanılmıştır.

sayılı, 3.016,42m2. miktarlı Arsa olan taşınmaz üzerinde, A Blok, 2.Bodrum kat, 45/2400 arsa paylı (2) Bağımsız Bölüm numaralı Mesken vasıflı taşınmazın tamamı.
Adresi: Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi No:39 Mozaik Park Evleri C Bloklar
Pendik/İSTANBUL
Yüzölçümü: 3.016,42 m2
Arsa Payı: 45/2400
İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS: 020-040 KAKS: 1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartları konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.
Kıymeti: 90.000,00 TL
KDV Oranı: % 1
ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Taşınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.
1.Satış Günü: 20/11/2013 günü 10:00 - 10:10 arası
2.Satış Günü: 16/12/2013 günü 10:00 - 10:10 arası
Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU
2 NO'LU TAŞINMAZIN
Özellikleri: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mah. Köyaltı Mevki, 1109 parsel sayılı, 3.016,42m2. miktarlı Arsa olan taşınmaz üzerinde, A Blok, Zemin kat, 45/2400 arsa paylı (3) Bağımsız Bölüm numaralı Mesken vasıflı taşınmazın tamamı.
Adresi: Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi No: 39 Mozaik Park Evleri A-C Bloklar Pendik/İSTANBUL
Yüzölçümü: 3.016,42 m2
Arsa Payı: 45/2400
İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS: 020-040 KAKS: 1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartları konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.
Kıymeti: 100.000,00 TL
KDV Oranı: % 1
ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Taşınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.
1.Satış Günü: 20/11/2013 günü 10:30 - 10:40 arası
2.Satış Günü: 16/12/2013 günü 10:30 - 10:40 arası
Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU
3 NO'LU TAŞINMAZIN
Özellikleri: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mah. Köyaltı Mevki, 1109 parsel sayılı, 3.016,42m2. miktarlı Arsa olan taşınmaz üzerinde, A Blok, 1.Bodrum Zemin kat, 64/2400 arsa paylı (4) Bağımsız Bölüm numaralı Depolu Dükkan vasıflı taşınmazın tamamı.
Adresi: Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi No:39 Mozaik Park Evleri A-C Bloklar Pendik/İSTANBUL
Yüzölçümü: 3.016,42 m2
Arsa Payı: 64/2400
İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS: 020-040 KAKS: 1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartları konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.
Kıymeti: 300.000,00 TL
KDV Oranı: % 18
ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Taşınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.
1.Satış Günü: 20/11/2013 günü 11:00 - 11:10 arası
2.Satış Günü: 16/12/2013 günü 11:00 - 11:10 arası
Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU
4 NO'LU TAŞINMAZIN
Özellikleri: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mah. Köyaltı Mevki, 1109 parsel sayılı, 3.016,42m2. miktarlı Arsa olan taşınmaz üzerinde, A Blok, 1.Bodrum Zemin kat, 64/2400 arsa paylı (5) Bağımsız Bölüm numaralı Depolu Dükkan vasıflı taşınmazın tamamı.
Adresi: Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi No: 39 Mozaik Park Evleri C Bloklar
Pendik/İSTANBUL
Yüzölçümü: 3.016,42 m2
Arsa Payı: 64/2400
İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS: 020-040 KAKS: 1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartları konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.
Kıymeti: 450.000,00 TL
KDV Oranı: % 18
ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Taşınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.
1.Satış Günü: 20/11/2013 günü 11:30 - 11:40 arası
2.Satış Günü: 16/12/2013 günü 11:30 - 11:40 arası
Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU
5 NO'LU TAŞINMAZIN

ACIK ARTIRMA ILANI

İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1109 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS: 020-040 KAKS: 1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.

Kıymeti: 100.000,00 TL

KDV Oranı: % 1

ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Tasınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.

1.Satış Günü: 20/11/2013 günü 14:00 - 14:10 arası

2.Satış Günü: 16/12/2013 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU

6 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri: İstanbul ili, Pendik İlçesi, Yayalar Mah. Köyaltı Mevkii, 1109 parsel sayılı, 3.016,42m². miktari Arsa olan taşınmaz üzerinde, A Blok, 2.Kat, 60/2400 arsa paylı (12) Bağımsız Bölüm numaralı Mesken vasıflı taşınmazın tamamı.

Adresi: Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi No:39 Mozaik Park Evleri A-C Bloklar Pendik/İSTANBUL

Yüzölçümü: 3.016,42 m²

Arsa Payı: 60/2400

İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1109 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS:020-040 KAKS:1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.

Kıymeti: 100.000,00 TL

KDV Oranı: % 1

ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Tasınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.

1.Satış Günü: 20/11/2013 günü 14:30 - 14:40 arası

2.Satış Günü: 16/12/2013 günü 14:30 - 14:40 arası

Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU

7 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Yayalar Mah. Köyaltı Mevkii, 1109 parsel sayılı, 3.016,42m². miktari Arsa olan taşınmaz üzerinde, C Blok, 3.Kat, 50/2400 arsa paylı (19) Bağımsız Bölüm numaralı Çatı Piyesli Mesken vasıflı taşınmazın tamamı.

Adresi: Yayalar Mahallesi, Hayrettinpaşa Caddesi No: 39 Mozaik Park Evleri A-C Bloklar

Pendik/İSTANBUL

Yüzölçümü: 3.016,42 m²

Arsa Payı: 50/2400

İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 2012 tarih ve 4776 sayılı yazısında Pendik Yayalar Mahallesi 2 pafta 1109 Parsel sayılı yerin "14.06.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 3 nolu uygulama İmar planında TAKS.-020-040 KAKS: 1,5 HMAX: 24,50 Yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün İmar uygulama çalışmaları yaptığı bölgede kalmaktadır." belirtilmektedir.

Kıymeti: 180.000,00 TL

KDV Oranı: % 18

ÖZELLİKLERİ: Yukarıda "Tasınmazların Özellikleri" kısmında yazılıdır.

1. Satış Günü: 20/11/2013 günü 15:00 - 15:10 arası

2. Satış Günü: 16/12/2013 günü 15:00 - 15:10 arası

Satış Yeri: İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU

Satış şartları:

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmadan yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer in %50 sini ve rüchanlı 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 değer in %50 sini, rüchanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya İştirak edeceklerin, tahmin edilen değer in % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para İledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- 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 haric bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir, İhaleye katılıp daha sonra İhale bedelini yatırmamak sureti ile İhalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son İhale 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.

5- Şartname İlan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık