

T.C. İSTANBUL ANADOLU (ŞULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU (ANADOLU 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ) NDEDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2013/119 SATIŞ

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN Özellikleri: Satış konu taşınmaz İstanbul, Üsküdar, Rumi Mehmet Paşa Mah. mevkiinde bulunan, tapunun 62 pafta, 431 ada, 32 parsel sayılı 901,20 m² yüzölçümlü "bahçeli ahşap ev" vasıflı taşınmaz. Üsküdar Kadastro Müdürlüğü çap durumu incelenmiş mahallinde uygulandığında, taşınmazın arsasının yaklaşık dikdörtgen şeklinde, Şemsi Paşa caddesine 30,00 m. cepheli ortalama eninin yaklaşık 40,00 m. olduğu derinliğinin ise 25,00 m. olduğu belirlenmiştir. Şemsi Paşa caddesine göre çukur konumdaki taşınmazın arsasında önden bu caddeye bakan 6 daireli bir bina gibi gözükmele beraber arka konumdaki diğer deniz tarafındaki alt Şemsi Paşa ana caddesi (sahil tarafı) cephesinde ise, Üsküdar meydan kotunda 2 dükkanı mevcut olan zemin ve 3 bodrum kattan ibaret ill. sınıf A grubu (merkezi kaloriferli, asansörlü) konut apartman yapısı tarzında inşa edilmiş, ruhsatsız, kaçak betonarme karkas bir bina bulunmaktadır. Satış konu taşınmaz, Üsküdar, Rumi Mehmet Paşa Mahallesi, Şemsi Paşa caddesi (No. 12/1-2) üzerinde, tapu kaydında "bahçeli ahşap ev" vasfında olmasına rağmen üzerinde ruhsatsız ve kaçak betonarme karkas tarzda inşa edilmiş olduğu bildirilen bir bina bulunmaktadır. Bina üst katları son derece panoramik şekilde Üsküdar-Salacak yolu Boğaziçi manzarasına hakimdir. Binaya yüksek olan üst caddenin Şemsi Paşa caddesinden girilmekte, bu son kat durumundaki kat zemin kat konumunda olup, diğer katlar 3 adet bodrum kat durumundadır. Zemin kat daireler 9,50m x 16,00=152,00 m² brüt kullanım alanı, diğer bodrum kat daireleri 8,50m x 13,00m= 110,50 m² brüt kullanım alanı (1+3) tarzında salon ve üç yatak odası, mutfak, koridor, banyo wc' den ibarettir. İki yan cephede ve alt katlarda dar birer açık balkonlar mevcuttur.

Bu binada yapım tarihinde (1998 yılında) altındaki dükkanlardan birisinin Yavuz Kayaya dükkan olarak satılmış olduğu iddiası bulunduğundan, bu konunun Mahkemenin değerlendirmesi ve kesin tesbitine bağlı olarak, bu dükkanın inşaat maliyet bedeli içindeki payı ayrı hesaplanıp, taşınmazın toplamının değerlendirilmesinde, davalının satış bedelinden arsadan alacağı pay yanında ayrıca kurulmak suretiyle bina bedelinden alacağı pay da hesaplanmış olacaktır. Taşınmaz üzerinde kat irtfaki ve kat mülkiyeti bulunmadığına ve imardan tasdikli projesi de olmadığından, tarafların hisse nispetleri de göz önüne alındığında, ortaklığın giderilmesi ancak taşınmazın toplu satışı ile giderilebilir. Bina ill. Sınıf A grubu (merkezi kaloriferli, asansörsüz) konut apartman yapısı tarzında inşa edilmiş, zemin kat, 1. 2. bodrum katlarda ikşerden 6 daire, 3. bodrum kat deniz taafı yola cepheli 3. bodrum katta 2 dükkan mevcuttur. Bağımsız bölümler simetrik olarak yapılmıştır.

Daireler (3+1) tarzda, doğal gaz kat kaloriferlidir. Pencere pvc ve ısı camlı olup, vasat işçilik ve malzeme kullanılarak yapılmıştır.

Taşınmazın çevreinde genellikle konut binaları bulunmakta olup, ulaşım imkanları oldukça iyi, her türlü Belediye hizmetlerinden istifade etmektedir.

Taşınmaz üzerindeki kaçak yapılmış betonarme karkas apartman yapısı, arz üzerinde ekonomik bir değer ifade ettiği için, arsa değeri ve bina değeri olarak ayrı belirlenecektir.

Arsa değeri: Taşınmazın mevki, Üsküdar merkezine olan yakınlığı, çarşı pazar ve alışveriş merkezlerine olan mesafesi ve ulaşım durumu, parselin şekli, üzerinde bulunan binanın halen durumu ve kullanım şekli ile gelecekte imar durumu dikkate alındığında, diğer kıymetine tesir edebilecek tüm faktörlerin göz önüne alınması neticesinde, serbest alım satım arsa birim fiyatı, bedelinin 6.00-TL/m² olabileceği; parselin değerinin ise; 901,20 m² x 6.500 TL/m²= 5.857.800,00 TL olacaktır. Bina değeri: Binanın yapı inşaat alanı 9,50 x 16,00 x 8,50 x 13,00 2x2 + 8,50 x 15,00 x 2 = 952,00 m²'dir.

İll. sınıf A grubu yapının 2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti 482 TL /m² olup, yapının yaşı ve bakımlılık durumu, ayrıca değerlendirme tarihinin de 2011 yılı sonu Aralık ayı olduğundan, m² maliyeti 540 TL/m² olması gerektiği dikkate alınıp, % 15 yıpranma payı da düşülerek; 952,00 m² x 540,00 TL/m² x (1,00-0,15)=436.968,00 TL olacaktır. Davalı dükkanının alanı ise 85,0 x 15,00=127,50 m² olup, bina bedeli içindeki alansal payı oranı 127,50/952 =0,1339, % 13,39 olmaktadır. Taşınmazın toplam fiyatı değeri ise; 5.857.800 TL + 436.968,00 = 6.294.768,00 TL olacaktır.

Adresi

: İstanbul Üsküdar Rumi Mehmet Paşa Mah. Şemsi Paşa Cad. No. 12/1-2

Yüzölçümü : 901,20 m²

Arsa Payı :-

İmar Durumu

: Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 0.12.2011 tarih ve 2954-ç sayılı İmar durumu yazısına göre; Üsküdar Rumi Mehmet Paşa Mah. 62 pafta, 431 ada, 32 parsel sayılı yer 12.08.1998 T.T. li ve 1/1000 ölçekli Rumi Mehmet Paşa camii ve Ayazma Camii çevresi kentsel sit alanı koruma amaçlı Uygulama İmar Planında park alanında kalmaktadır. İstanbul İll. numaralı K.V.T.V.K Kurulunun yapılan itirazdan değerlendirilmesi sonucu bu parselin "park" fonksiyonunun kaldırılmasının uygun olmadığına Belediyesine bildirilmesine karar verilmiştir." Denilmektedir. Taşınmazın mahallinde ileride ve halihazırda yeniden ruhsatlı ve izin alınarak bina inşaat yapılması olanaksız gözükmektedir.

Kıymeti : 6.294.768,00 TL

KDV Oran : % 18

Kayıtdaki Şerhler : 1 - Ruhsat İptal Edilmiştir.

2- Kültür ve Tabiat Varlığı Koruma Şerhi

1. Satış Günü : 24/10/2013 günü 14:00 -14:10 arası

2. Satış Günü : 19/11/2013 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri : İSTANBUL ANADOLU ADALET SARAYI A BLOK KAT: -2 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 değerlerin % 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 artırmaya gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerlerin % 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 değerlerin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir. Alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, taşınmazın ayından 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 sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse icra ve iflas 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 zararlardan 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, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/119 Satış sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. (İİK m. 126)

(*) İlgililer tabirine irtfak hakkı sahipleri de dahildir.

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

BASIN: 51261 (www.bik.gov.tr)