

T.C. İSTANBUL ANADOLU 16. İCRA DAİRESİ'NDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

2012/30 TLMT

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:
1 NOLU TAŞINMAZIN Özellikleri: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi, Kandilli Göksu Caddesi mevkinde kain 1 cilt, 50 sayfa, 173 pafta, 932 Ada No, 16 Parsel sayılı 1957,00 m2 yüzölçümünde kargir Yalı, vasfında ki taşınmaz İstanbul İli Üsküdar İlçesi kandilli Mahallesi Kandilli Göksu Caddesi NO: 11 adresinde bulunmaktadır.
Yalı 1971-1972 yıllarında Mimar Sedat Hakkı Erdem'e yaptırılan yalı Prenses İkbal

Moneim Yalısı diye bilinmektedir. Yalının yakınında sahil şeridinde Kıbrıslı Yalısı, Edip Efendi yalısı, Kont Astrolog yalısı gibi tarihi eser niteliğinde, üst gelir düzeyinin malik olduğu yalılar bulunmaktadır. Taşınmazın İstanbul Boğazında bulunması, muhteşem boğaz manzaralı olması, tarihi dokusu, mimari özelliği, konumu belli düzeyde kişilerin ikamet ettiği yer olması gibi üstün özelliklere sahiptir. Kandilli iskelesi ve Küçüksu plajı arasında İskeleyle 300 metre, Üsküdar merkeze 8700 metre, ve Kuleli Askeri Lisesine 2300 metre mesafede bulunmaktadır. Taşınmazın Denize doğru eğimli, Topografik yapısı olup, geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Taşınmazın yakınında, alışveriş ve boğaz manzaralı balık ve et restoranları mevcuttur. Taşınmaz denize ve Kandilli-Göksu caddesine cepheledir. Üzerinde 1 yalı, 1 müştemilat bulunmakta, ve bahçesinde peyzaj düzenlemesi yapılmış bir çök ağaç ve 3 adet tarihi sütun ve çeşme vardır. Bina ayrıncı nizam, betonarme karkas inşa edilmiştir. Yaklaşık 40 yaşındadır. Bahçesinde kapalı ve açık otopark bulunmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki villa zemin ve çatı katlıdır. Binanın dış cephesi boyalı ve kiremit kaplıdır. Yalı mal sahibi tarafından mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın 1 tanesi araç olmak üzere 2 giriş kapısı vardır. Araç yolu caddeye paralel rampa şeklindedir. Girişte cadde üzerinde 2 araçlık otopark vardır. Bahçede yürüyüş yolları vardır. Bahçe kısmında yaklaşık 30 m2 alanı, sundurmali otopark ve Ana binaya bitişik yaklaşık 35,00 m2 üstü kapalı yanları açık servis avlusu diye adlandırılan alanlar ile 2. bir bahçeye açılan yaşam alanı bulunmaktadır. Mutfak arkasında yaklaşık 35 m2 alanlı üstü kapalı açık mekan vardır. Bahçede deniz kenarında yüzme havuzu, ve rhtım vardır. Geleneksel sofalı plan tipi uygulanarak ana yaşama mekanının iki kanadına, denize ve bahçeye doğru çıkan ebeveyn yatak odası ve yemek odası yerleştirilmiştir.

Zemin Katı: Antre, salon-odalar, mutfak, 2 banyo, wc, personel bölümü, çamaşır odası, kazan daireesi, depo alanları, ve dolapları bulunmaktadır. Salonun önünde yaklaşık 25,00 m2 alanlı veranda vardır.

Çatı Katı: 2 Oda, banyo, hol depo bölümleri bulunmaktadır. Çatı Katı yaklaşık 60,00 m2 alanlıdır.

Salon ve oda zeminler balık sırtı masif ahşap parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalı, ışık hacimlerde zeminler seramik kaplıdır. Salonda şömine vardır. Mutfak bölümünden yemek odasına geçiş vardır. Bahçeye, bahçe terasına çıkış vardır. Banyoda duvarlar fayans kaplı, banyo içerisinde küvet, klozet, bide ve Hilton lavabo bulunmaktadır. Pencere ve kapılar ahşaptır. Pencere önünde korkuluklar vardır. Taşınmazda yapılan kullanım alanı yaklaşık 485,00 m2'dir.

Misafir evi (Müştemilat): Bahçede otopark girişinin altında yaklaşık 40,00 m2 alanlı yapı, 2 oda ve banyo bölümlerinden ibarettir. Ayrıca merdivenle çıkılan oda üzerinde küçük bir asma kat vardır.

Rihtım Kısmı: Boğaz cephesinde 40,00 m X 3,00 m boyutundadır. Rihtımın zemini seramik kaplıdır. Kazıklı sistem betonarme olarak inşa edilmiştir. 2 adet denize inen krom korkuluklu merdiven vardır. Tekne yanaşma yerleri ahşap kaplamadır. Teknelerin rihtıma bağlantısını sağlayan halkalar mevcuttur. Ayrıca yalının deniz tarafında yaklaşık 30,00 m2 alanlı yüzme havuzu vardır. Taşınmaz Taş duvarlarla çevrilidir. Yaklaşık ortalama 130x5,00 metre ebadındadır.

Taşınmazdaki Peyzaj çalışmaları incelenmesinde; Bizans ve Erken Osmanlı döneminden itibaren Boğaziçi'nin her iki yakasında yalı, köşk ve konaklarda olduğu gibi bu taşınmazda da çeşitli boy, ebat ve sayılarda;

İbrelili Ağaç ve Çalılar; Kadife camı, servi, Akdeniz servisi, Mavi Servisi, Melez servi, Ardic, Fıstık Çamı, Mavi Ladin, Adi Porsuk, Batı Mazısı, Yapraklı Ağaç ve Çalılar; Açelya, Akasya, Dişbudak Yapraklı Ağaç, Akuba, Sarı Sabır, Yıldız Kalkan, Akteşanesi, Bambu, Kadın Tuzluğu, Şimşir, Katalpa, Palmiye, Limon, Dağ Muşmulası, Pampas Otu, Aliç, Trabzon Hurması, Taflan, Malta Eriği, İncir Ağacı, Ortanca, Ceviz Ağacı, Pembe çiçekli Oya Ağacı, Defne, Lavanta, Manolya, Sarı Boya Ağacı, Japon Elması, Zakkum, Pitosponrum, Alev Ağacı, Erik Ağacı, Karayemiş, süs kirazı, Süs Narı, Açelya, Kiş Kartopu,

Yer örtücüleri ve Mevsimlikler; Büyük Çan çiçeği, Ayak otu, Sıklamen, Kardeş Kanı, Duvar Sarmaşığı; Hanım eli, Aşk Merdiveni, Osmanlı Çimi, Amerikan Sarmaşığı, Sardunya, Alev çiçeği; Gül, Paşa Kılıcı, Hercai Menekşe, Morsalkım gibi Anıt Niteliğinde ve bir çok ağaç-çalı grubu, çok sayıda saksıda yetiştirilen çalı fidanları, süs ve meyve ağaçları, yer örtücüleri, yaşları çok ileri yer örtücüleri ve mevsimlik çiçekler bulunmaktadır. Yalının yapımından itibaren şimdiki kadar bu değerli bitkilerin yaşamsal

faaliyetlerini sürdürmesi için genel bakım olan sulama-gübreleme, budama faaliyetleri ana hatlarıyla yapılmış olduğu gözlenmiştir.

Adresi: İstanbul İli Üsküdar İlçesi Kandilli Mahallesi Kandilli Göksu Caddesi NO: 11 Üsküdar/İSTANBUL Yüzölçümü: 1.957 m2

Arsa Payı: Tam

İmar Durumu: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nün 19/01/2012 tarih ve 429 İBB-12034 sayılı yazısında; İstanbul İli Üsküdar İlçesi Kandilli Mahallesi Kandilli Göksu Cad. 173 pafta, 932 Ada 16 parsel sayılı 1957,00 m2 yüzölçümündeki kargir Yalı vasıflı taşınmaz 22/07/1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planının 13/06/2011 onanlı, sayısallaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında "Sahil Şeridinde" kalmakta olup, Parselde G.E.E.A.Y.K. Başkanlığının 09/06/1973 tarih ve 7231 sayılı kararı ile tescil edilen (grubu belli olmayan) Korunması gerekli Kültür Varlığı mevcuttur. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları doğrultusunda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca karar alınarak uygulama yapılacağı, onanlı planda işli ve yerinde mevcut olan, yıkılmış veya yıkılarak uygulama yapılacağı, onanlı planda karar karar alınan taşınmaz kültür varlığı uygulamalarda, restore edilmiş binanın kontur, gabari ve kat adedini değiştirmemek, lokanta, kahvehane gibi kamuya açık kullanımlar dışında bağımsız bölüm artışı yapmamak kaydı ile uygulama yapılacağı, ancak bağımsız bölüm sayısı için bu plan notu hükmün onayından önce Koruma Kurulu tarafından onaylanan projeler esas alınarak uygulama yapılacağı belirtilmiştir. Sahil şeridindeki taşınmaz kültür varlıklarını kamuya açık kullanımlara tahsis edilebileceği gibi konut olarak da kullanılabilirliği, diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacağı da belirtilmiştir.

Kıymeti: 80.318.437,69 TL

KDV Oranı: %18

Kayımdaki Şerhler: Diğer: tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü: 25/07/2014 günü 11:30 - 11:40 arası

2. Satış Günü: 20/08/2014 günü 11:30 - 11:40 arası

Satış Yeri: İST. ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU

Satış Şartları: 1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün

öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar **esatis.uyp.gov.tr** adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %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 değer %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 değer %20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) gün geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaieye 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 sicil ile sabit olmaksızın paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4- 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.

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 2012/30 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze ilan olunur. 10/06/2014 (İİK m.126)

(*) İlgili tabirine itifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

Resmi ilanlar www.ilan.gov.tr/de.

(Basın: 39125- www.bik.gov.tr)