

T.C. BAKIRKÖY 18. İCRA DAİRESİ

2019/1027 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 727 Ada, 36 Parsel, 962,50 m2 Yüzölçümlü,Zemin- Normal Kat 4 Nolu Bağımsız Bölüm Sayılı, 100/400 Arsa Paylı, Dupleks Daire Nitelikli Taşınmazın Tamamı

Özellikleri: Satışa ilişkin dosyada mevcutBakırköy 2. İcra Hukuk Mahkemesi 2020/544 esas sayılı dosyasından hazırlanan 25/12/2020tarihli bilirkişi raporuna göre "Dosyasında görevli Fen Bilirkişisinin keşif günü itibari ile yanında getirdiği çap örneğinin zemine uygulanması neticesinde ana taşınmazın zemine uygun olduğu saptanmıştır. Satışa konu olan taşınmaz adres olarak; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, Budak Sokak, No: 10 dış kapı numarasında yer almaktadır. Satış konusu taşınmaz, bölgenin ana ulaşım yollarından olan Yeşilköy Caddesine yaklaşık 250,00 m. mesafede, Eski havalimanı olan, yeniden çekim alanı oluşturacak şekilde projelendirilme potansiyeli bulunan Atatürk Havalimanına yaklaşık 250,00 m. mesafede, Florya sahiline yaklaşık 650,00 m. mesafede, Florya Atatürk Ormanı'na yaklaşık 1,00 km mesafede, Basıncıköy İstanbul Caddesine yaklaşık 450,00 m. mesafede, Flyinn Alışveriş Merkezine yaklaşık 300,00 m. mesafededir. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile taşınmaza ulaşım imkanı mevcuttur.

Taşınmazın her tür sosyal ihtiyaca kolaylıkla ulaşabilecek konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle 3 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölgede teknik alt yapı imalatları tamamlanmış olup bölgeye şehir suyu, şehir elektriği, doğalgaz, telefon, kanalizasyon ve iletişim hizmetleri verilmektedir. Bölgede belediye ve kamu hizmetleri mevcuttur. Konu taşınmazın yer aldığı parsel geometrik olarak dikdörtgen şekillidir. Sınırları düzgün ve belirgindir. Budak Sokağı' na konumludur. Parsel çevresindeki yollar asfalt ve yaya kaldırımları kilit parke taşıdır. Satışa konu taşınmazın yer aldığı yapı betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizam olarak inşa edilmiştir. Parsel sınırları duvar ve korkuluk ile çevrilmiştir. Bahçesinde peyzaj çalışmaları yapılmış olup ağaçlar mevcuttur. Taşınmazın 29/11/1984 yılında yapı ruhsatını aldığı Bakırköy İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün dosyada bulunan yazısından anlaşılmaktadır. Satışa konu bağımsız bölümün bulunduğu binada 4 bağımsız bölüm ve parselde ortak kullanılan yaklaşık 500,00 m2 alanlı bahçesi bulunmaktadır. Bağımsız bölüm Bodrum+Zemin+1 Normal kattan oluşmaktadır. Binanın dış cephesinin ısı yalıtım ve giydirme cephe ile kaplı olduğu belirlenmiştir. Binada elektrik, sıhhi tesisat ve ısıtma sistemi mevcuttur. Bina yaklaşık 35 yaşındadır. Satış konusu taşınmaz tripleks daire biçiminde, ofis olarak kullanılmakta, kat mülkiyetli olup, toplam net alanı 230,00 m2, brüt alanı 270,00 m2' dir. Isınma doğalgaz kombi sistemiyle sağlanmaktadır. Dairede yeteri kadar kalorifer peteği vardır. Dairenin içinde asansör ve ahşap merdiven bulunmaktadır. Bodrum katta bulunan bağımsız bölüm giriş kapısı çelik kapıdır. Bodrum kat: Bodrum kat bahçe katı niteliğindedir. Bodrum kat hol, salon, mutfak, banyo-wc hacimlerinden oluşmakta olup net 55,00 m2 alanlıdır. Giriş holü yer döşemesi seramik, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Salonda yer döşemesi laminat parke, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı ve boyalı tavadır. Mutfakta yer döşemesi seramik, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavan olup, ankastre mutfak seti, granit mutfak tezgahı, eviye, tezgah altı ve üstü mutfak dolabı mevcuttur. Banyoda yer döşemesi seramik, duvarlar seramik, tavan boyalıdır. Banyoda vitrifiye malzemesi olarak, duş mahalli, dolaplı lavabo ve klozet mevcuttur. Pencereler ahşap görünümlü PVC doğrama ve çift camlıdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır.

Zemin kata ahşap merdiven ile ulaşılmaktadır. Zemin kat: Zemin kat, antre, salon, mutfak, banyo-wc hacimlerinden oluşmakta olup, net 90,00 m2 alanlıdır. Antre yer döşemesi seramik, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Salonda yer döşemesi laminat parke, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı ve boyalı tavadır. Mutfakta yer döşemesi seramik, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavan olup, ankastre mutfak seti, granit mutfak tezgahı, eviye, tezgah altı ve üstü mutfak dolabı mevcuttur. Banyoda yer döşemesi seramik, duvarlar seramik, tavan boyalıdır. Banyoda vitrifiye malzemesi olarak, duş mahalli, dolaplı lavabo ve klozet mevcuttur. Pencereler ahşap görünümlü PVC doğrama ve çift camlıdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır. 1. kata ahşap merdiven ile ulaşılmaktadır. 1.normal kat: 1. Kat antre, 3 oda, banyo-wc ve balkon olup, net 85,00 m2 alanlıdır Antre yer döşemesi seramik, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Odalarda yer döşemesi laminat parke, duvarlar saten boya, tavan spot aydınlatmalı ve boyalı tavadır. Banyoda yer döşemesi seramik, duvarlar seramik, tavan boyalıdır. Banyoda vitrifiye malzemesi olarak, duş mahalli, dolaplı lavabo ve klozet mevcuttur. Pencereler ahşap görünümlü PVC doğrama ve çift camlıdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır. Dosyasında ve keşif mahallinde yapılan incelemeler neticesinde, şikayet konusu taşınmazın değerine etki edecek olan olumlu / olumsuz etkenlerin aşağıda özetlendiği şekilde olacağı değerlendirilmiştir. Olumlu Faktörler: Atatürk Havalimanına, sahile ve anayollara yakınlığı, Ulaşım kolaylığı, Dairenin masrafsız ve bakımlı olması, içinde asansör bulunması, Dört bağımsız bölümün ortak olarak kullandığı geniş bir bahçesinin bulunması, Bulunduğu mevkide arsa m2 birim fiyatlarının yüksek oluşu Olumsuz Faktörler: Depremden önce, yapı denetimsiz olarak inşa edilmiş ve çok yaşlı olması, Bölgedeki emsalleri ile karşılaştırıldığında kapalı otoparkının, yüzme havuzunun, güvenliğinin olmaması"denilmektedir.

İmar Durumu : Dosyasında mevcut Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden, 26.11.2019 tarihli imar durum belgesine göre Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi, 727 ada, 36 parsel sayılı taşınmaz, 17.07.2006, 28/11/2012, 17/10/2018 onaylı 1/1000 ölçekli Florya Uygulamalı İmar Planı Tadilatında; TAKS 0.25, Ayırık Nizam, Hmax: (7.50 mt) 2 Kat irtifalı "Konut Alanında" kalmaktadır.

Kıymeti : 4.150.000,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayındaki Şerhler : Beyan YÖNETİM PLANI: 04/04/1980

Beyan 2981 SAYILI KANUNA TABİDİR.

Beyan Özel Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır.

1. Satış Günü : 03/06/2021 günü 11:30 - 11:40 arası

2. Satış Günü : 28/06/2021 günü 11:30 - 11:40 arası

Satış Yeri : BAKIRKÖY ADALET SARAYI SATIŞ MEZAT SALONU

SATIŞ ŞARTLARI :

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 değer %50 sini ve satış isteyen alıcısına rüçhanlı alacaklarının 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, satış isteyen alıcısına rüçhanlı alacaklarının 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. İhaleye fiziken iştirak edecek veya teklifte bulunacak gerçek veya tüzel kişiler Teminat bedelini ihaleye katılmadan önce T.Vakıflar Bankası T.O.A. nezdindeki TR 51 0001 5001 5800 7300 5897 58 iban numaralı hesaba katılımcı tarafından TC Kimlik veya Vergi numaraları yazılı vaziyette yatırılmış olması ve banka dekontunun aslının ibraz edilmiş olması gerekmektedir. Banka hesabına yatırılan teminat bedellerinin iadesi yine banka hesabı üzerinden yatıran kişinin hesabına yapılacaktır. Ayrıca Adalet Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğü'nün 12/03/2013 tarihli 10594 sayılı yazısı uyarınca; ihaleye nakit olarak teminatını sunarak da katılabilecektir. Bu gayrimenkul üzerinde hakkı olan alıcılının iştiraki halinde alacağı mezkur nispet raddesinde ise İ.İ.K.nun 124/4. Madde gereğince ayrıca pey akçesi veya teminat aranmaz. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, tapu alım harcı ve tapu dairesince alınacak başkaca masraflar ile teslim ve tahliye masrafları alıcıya aittir.

İhale damga vergisi, KDV, tapu alım harcı ve tapu dairesince alınacak başkaca masraflar ve taşınmaz tahliye ile teslim giderleri alıcıya ait olacaktır. Alıcıya yapılacak ihtarda verilen süre içerisinde ihaleden kaynaklanan damga vergisi ve KDV yatırılmadığı takdirde resen İİK nun 133. Maddesi uyarınca ihalenin iptaline karar verilecektir. İhaleden kaynaklanan tellaliye ücreti yönünden; belediye tarafından tellalgörevlendirilmiş ise Yargıtay 12 HD. 2014/33352 Esas, 2015/406 Karar, 20464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 67. Maddesi gereğince sorumlu kişiden tahsil edilir. Tellaliye ücreti satıcıya aittir ancak ihale alıcısının ihale ek bedelini yatırmaması ve ihale kararının kaldırılmasına sebebiyet vermesi halinde tellaliye ücretinden ihale kararının kaldırılmasına neden olan ihale alıcısı sorumludur. Yatırdığı teminattan kesilerek tellaliye ücreti ihalenin kesinleşmesi beklenmeden belediye'ye ödenecektir. Tapu satım harcı satış bedelinden ödenir. Taşınmazın aynından doğan vergi borcu yönünden ise takibin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile başlatılan takip olması halinde ihale bedelinin dosya alıcısını karşılamaması durumunda 7101 sayılı kanunla değişikliğe gidilen İ.İ.K 206. Madde ve 6183 sayılı AATUHK'nun 21/2 maddesi dikkate alınacaktır. Ayrıca ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açıklısından (Yargıtay 12. HD. 2015/23334 E. 2015//27771 K. GİB' nın 21.08.2013 Tarih 937670041-1330 (28/2012-86) sayılı yazıları gereği) ileride eksik alındığı tespit edilen bir bedel olması halinde; doğacak KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına ait olup, ihale alıcısı tarafından karşılanacaktır.

3- Tahliye işlemleri için "taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı adına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur." hükmünü içeren İ.İ.K 135.Maddesi uygulanır.

4- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) 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 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.

6- İİK 'nun 127. maddesi uyarınca, ilanın birer sureti borçluya ve alıcılıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.

7 - Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

8- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve şartnamenin içeriğini kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2019/1027 Tİmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 22/03/2021

(İİK m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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