

T.C.
STANBUL ANADOLU
20. CRA DA RES
2019/13 TLMT.

TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta inmazın cinsi, niteli i, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :21.02.2019 tarihli bilirki i raporuna göre özetle; satı a konu olan ta inmaz, stanbul li, Pendik İçesi, Dolayoba Mahallesi, 6893 ada, 43 parsel sayılı 7.217,39m² miktarlı 12 Katlı A,B,C blok, 11 katlı D blok, 13 katlı E bloklu Betonarme Apartman ve Arsası vasıflı ana ta inmazda kain 61147/15156519 arsa paylı, E blok, 9.kat (94) ba ımsız bölüm nolu Çatıda piyesi olan meskenin tamamı(PEND K LÇES DOLAYOBA MAH. G22B11A2D PAFTA, 264 C LT, 26802 SAYFA, 6893 ADA, 43 PARSEL E BLOK 9. KAT 94 NOLU B.B. Ta inmaz); stanbul li, Pendik İçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, Kerkük Caddesi ile irtibatlı, Serin Soka a cephele, tapunun 6893 ada, 43 parsel numarasında kayıtlı, Serin Sokaktan giri li, 18E dı kapı numarası alan, 7.217,39m² miktarlı kat Mülkiyetli 12 Katlı A,B,C blok, 11 katlı D blok, 13 katlı E bloklu Betonarme Apartman ve Arsası vasıflı ana ta inmazda kain 61147/15156519 arsa paylı, E blok, 9.kat (94) ba ımsız bölüm nolu Çatıda piyesi olan meskenin tamamı niteliindedir. 2 Bodrum kat + zemin kat + 9 normal + çatı kattan müte ekkil, B.A.K. tarzda, blok nizamda, 2.Sınıf malzeme ve i çilik kalitesi ile in edilmi olan, E blok parselin do usunda kalmakta olup, site içerisinde 1.bodrum kattan giri almaktadır. Bina 2.bodrum katında ortak alanlar, otopark, 1.bodrum katında bina giri i, site yönetimi, zemin -8.normal katlarda 10 ar mesken, 9. Normal katta çatı piyesli 10 daire ekinde projelendirilip, realize edilmi tir. Bina kat sahanlık ve basamakları seramik kaplama, dı cephesi mantolanmı , sıvalı ve boyalı, çatısı betonarme üzeri shingle kaplıdır. Bina dahilinde asansör, merdiven, elektrik, sıhhi tesisat, merkezi pay ölçerli kalorifer sistemi, do algaz tesisatı mevcuttur. Konu ta inmaz 1.bodrum kattan giri almakta olan E blo un 9.normal katında ve çatı katında giri e göre solda yer almaktadır. Ta inmaz mahallinde mimari projesi ile bulundu u kat, kattaki yeri ve alan olarak uyumlu ancak alan ve iç mimari özellikleri olarak uyumsuzdur. Ta inmaz mimari projesine göre 9.katta giri te antre , koridor, iç merdiven, banyo-wc, salon, açık mutfak, 1 oda, yatak ni i mahallerinden ibaret 55m² net, 62m² brüt alana sahiptir. Çatı katta iç merdiven, antre, banyo-wc, yatak odası, teras mahallerinden ibaret 33m² net, 37m² brüt alana sahiptir. Toplam net alanı 55m² + 33m² = 88m², brüt alanı 62m² + 37m² = 99m² dir. Ta inmazın mahallinde 9.normal katta kat bahçesi salona çevrilmi , salon açık mutfak kapatılmı , 2 oda mahalli olu turulmu , iç ölçüleri itibari ile 9.katta kullanım alanı net 80m², brüt 90m² alanlıdır. Çatı katta çatı yükseltilerek, iç merdiven, antre, teras, 2 oda, banyo-wc mahalleri ekinde geni letilmi net 84m², brüt 94m², toplam kullanım alanı net 80m² + 84m² = 164m², brüt 90m² + 94m² = 184m² dir. Dairenin ıslak hacim zeminleri seramik, salon ve oda zeminleri laminant parke kaplamalı, duvarları saten boyalı, tavanlar alçıpan panel + kartonpiyer + plastik boyalı banyo- wc duvarları fayans kaplı, mutfakta sabit tezgah ile ah ap mutfak dolapları, banyosunda sıhhi tesisat armatürleri ile tamamlayıcı aksesuarları mevcut, PVC do ramalı, iç kapılar ah ap panel kapı, giri kapısı çelik kapı olup, do algaz pay ölçerli merkezi sistem ısıtmalı, do algaz tesisatlıdır. Ta inmaz bulundu u konum itibariyle alt ve üst yapı tamamlanmı , her türlü belediye ve alt yapı hizmetlerinden istifade edecek konumda, civarın iskana elveri li konut sahasında yer almakta olup, ula ım imkanları elveri lidir. Emlakçıların beyanlarında daire alanlarını abartarak beyan ettikleri, istenilen de erlerde pazarlık payı (~%10) oldu u tespit edilmi tir. Bölgede benzer, 0-5 yıllık binalarda yer alan konutların birim m² de erleri 2.300TL/m² ile 3.900TL/m² aralı nda de i mektedir. Gayrimenkulün bulundu u semt ve mevkii, imar durumu, yüzölçümü, ana artere olan mesafesi, belediye ve altyapı hizmetlerinden yararlanma durumu, deprem sonrası emlak alım ve satım ko ulları, civarın rayiç bedelleri, de erine tesir edecek olumlu ve olumsuz tüm etkenler ile günün iktisadi ko ulları da göz önüne alınarak; meskenin tamamına; 480.000.-TL (Dört yüzseksenbin TürkLirası) kıymet takdir edilmi tir.

Adresi : stanbul li, Pendik İçesi, Dolayoba Mahallesi, 6893 ada, 43 parsel sayılı 7.217,39m² miktarlı 12 Katlı A,B,C blok, 11 katlı D blok, 13 katlı E bloklu Betonarme Apartman ve Arsası vasıflı ana ta inmazda kain 61147/15156519 arsa paylı, E blok, 9.kat (94) ba ımsız bölüm nolu Çatıda piyesi olan meskenin tamamı(PEND K LÇES DOLAYOBA MAH. G22B11A2D PAFTA, 264 C LT,

26802 SAYFA, 6893 ADA, 43 PARSEL E BLOK 9. KAT 94 NOLU B.B. Ta ınmaz)

Yüzölçümü :Net 164 m2
Arsa Payı : 61147/15156519

mar Durumu : Pendik Belediye Ba kanlı ı Ruhsat ve Denetim Müdürlü ünün 01.02.2019 tarih, E.5717 sayılı yazısına göre; Pendik İ çesi, Dolayoba (Fevzi Çakmak) Mahallesi, 6893 ada, 43 sayılı parsel; 17.11.2018 tasdik tarihli Kavakpınar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama mar Planında; KAKS:2,50, Hmaks:30,50m, TAKS:0,40 yapılanma artlarında K rumuzlu KONUT alanında kalmaktadır. İlgili 6893 ada, 43 parsel sayılı yerde E blok için 24/08/2015 tarih ve 929 sayı ile ek bina ruhsatı, 18/02/2016 tarih ve 225 sayı ile antiye efi de i ikli ine istinaden isim de i ikli i ruhsatı düzenlenmi tir. stanbul mar Yönetmeli inde belirtilen ba ımsız bölüm net alan tanımını "içerden ba lantılı piyesleri ile birlikte ba ımsız bölümün içerisindeki bo luklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı (Bu alana; kapı ve pencere e ikleri, 2.5 santimetreyi geçmemek ko uluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp. atık, tesisat ve hava bacaları ile ı ıklıklar, ba ımsız bölüm içindeki asansör ve galeri bo lukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 metre yüksekli inden az olan yerler, tek ba ımsız bölümlü müstakil binalarda ba ımsız bölüm içindeki otopark, sı ınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekânlar ile aynı katta veya farklı katta olup ba ımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar ba ımsız bolüm net alanı içinde de erlendirilmez. Ba ımsız bölümün içten ba lantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekânlardan olu ması halinde bu katlardaki ba ımsız bölüme ait alanlar birlikte de erlendirilerek ba ımsız bölüm net alanı bulunur.) "Ba ımsız bölüm genel brüt alan tanımını: " Ba ımsız bölüm toplam brüt alanına ba ımsız bölüme ortak alanlardan dü en payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alan" olarak yapılmı tir. ilgili parselin dosyasında yapılan incelemede Kat irtifak projesinde E Blok 94 nolu ba ımsız bölümlerin net alanı 61,22 m² brüt alanı 174,28 m² olarak hesaplanmı tir. Tapu kaydındaki gibidir.

Kıymeti : 480.000,00 TL

KDV Oranı : %8

Kayımdaki erhler : Teda Genel Müdürlü ü adına irtifa hakkı tesisi erhi (21.03.2016 tarih-9428 yevmiye erhli).Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satı Günü : 25/09/2019 günü 15:00 - 15:10 arası

2. Satı Günü : 23/10/2019 günü 15:00 - 15:10 arası

Satı Yeri : Mezat Salonu 2 - stanbul Anadolu Adalet Sarayı B Blok -4. Kat KARTAL / STANBUL

Satı artları :

1- hale 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 de erin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmek artı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadı ı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki be inci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen de erin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmesi artıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satı talebi dü ecektir.

2- Artırmaya i tirak edeceklerin, tahmin edilen de erin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâllık Harcı, ta ınmazın aynından do an vergiler satı bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satı tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen e ya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.)

3- potek sahibi alacaklılarla di er ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayana ı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça payla madan hariç bırakılacaktır.

4- Satı bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse cra ve flas Kanununun 133 üncü maddesi gere ince ihale feshedilir. haleye 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 di er zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. hale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- arname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildi i takdirde isteyen alıcıya bir örne i gönderilebilir.

6- bu gazete ilanı tapu kaydında hak ve alacakları olan ve tebligat yapılamayan tüm ilgililere K 127 madde gere i tebli yerine kaim olaca ı ihtar olunur.

7-Satı a i tirak edenlerin arnameyi görmü ve münderecatını kabul etmi sayılacakları, ba kaca bilgi almak isteyenlerin 2019/13 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.**15/08/2019**

Egemen Fatih DABAK
cra Müdür Yardımcısı
136509

(K m.126)

(*) Igililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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