

T.C.
BAKIRKÖY
18. CRA DA RES
2017/325 ESAS

TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta inmazın cinsi, niteli i, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

TA INMAZIN

Tapu Kaydı : stanbul ili, Ba cılar İlçesi, Kirazlı Köyü Mahallesi, 2764 Ada 18 Parsel Sayılı 192,00 M2 Yüz Ölçümlü Arsa Nitelikli Ana Ta inmazın 112/192 Hissesi Satı a Konudur.

Özellikleri : Satı a ili kin dosyada Bakırköy 2. cra Hukuk Mahkemesi'nin 2020/814 Esas sayılı dosyasından düzenlenen 03/03/2021 tarihli bilirki i raporuna göre "Satı a konu olan ve Ba cılar ilçesi, Kirazlı mahallesi 2764 ada 18 parselde yer alan ta inmazın en büyük avantajı konumu olarak de erlendirilmi tir. Zira ta inmaz Kirazlı Metro stasyonuna 100 metre yürüme mesafesindedir. Ta inmazın 400 metre Güney Batısında Medicine Hastanesi, 540 metre batısında Mehmet Akif Ersoy Bulvarı, 267 metre kuzeyinde Ba cılar Kaymakamlı 1, 660 metre batısında Ba cılar Belediyesi, 570 metre Güney Batısında Kirazlı Mezarlı 1 bulunmakta olup ta inmaz Kirazlı Merkeze 600 metre ku uçuşu mesafededir. Genel itibari ile ta inmazın konut bölgesi içerisinde yer aldı ı kanaati olu mu tur. Ta inmaz Büyük ehri getirimi oldu u tüm imkanlardan olabildi ince faydalanmaktadır. Ta inmazın yer aldı ı bölgede teknik alt yapı imalatları tamamlanmış olup bölgeye ehri suyu, ehri elektri i, do algaz, telefon, kanalizasyon ve ileti im hizmetleri verilmektedir. Bölgede belediye ve kamu hizmetleri mevcuttur. Satı a konu ta inmazın bulundu u parseller geometrik olarak dikdörtgen ekilli olup sınırları düzgün ve belirgindir. Parsel üzerinde bulunan bina üzerindeki 1171. Sokaktan dı kapı numarası almı tir. Ba cılar Belediye Ba kanlı nca kaleme alınmış olan 18.01.2018 tarih ve E.1577185 sayılı yazılarından ta inmaz üzerinde in a edilmi binanın yapı ruhsatının bulunmadı ı, aynı zamanda parsel üzerindeki yapı için kat irtifakı ve kat mülkiyetinin de kurulu olmadı ı, bundan dolayı da net kullanım alanının tespit edilemedi i bildirilmi tir. Dolayısı ile parsel üzerine in a edilmi olan binanın projesi bulunmamaktadır. Ta inmazın mahallinde yapılan ke if esnasında edinilen bilgiler, yapılan gözlem ve ölçümler sonucunda; Kirazlı Mahallesi 2764 ada 18 parsel üzerinde bodrum kat, zemin kat ve 4 normal katlı binanın bulundu u görülmü tür. Ba cılar Belediyesinin e-imar kısmından da binanın oturma alanının 149,00 m2 oldu u belirlenmi tir. Ta inmazın mahallinde yapılan ke ifte; 6 iç kapı numaralı 3. Normal kata girilmi olup bu dairede yapılan ölçümlerde; 18 m2 salon, 11 m2 mutfak, 4 m2 banyo, 9 m2 koridor, 12 m2 yatak odası, 13 m2 yatak odası, 3 m2 wc olmak üzere bir dairenin net alanının yakla ık 70 m2 oldu u görülmü olup her katta 2 er daireden mütevellit bir bina oldu u görülmü tür. Öte yandan ke if esnasında ta inmazın zemin katında bir dükkan kısmı ve bodrum katında da içerisinde 1171. Soka a cephe tarafta bir mutfak bölümü ile arka bahçeye açılan bir eklentiye sahip bodrum katının bulundu u görülmü tür. Ta inmaz üzerinde yapılan ke if esnasındaki gözlemler ve ölçümler sonucunda ta inmazın toplam in aat alanının 1.000 m2 olabilece i hesaplanmış tir. Yapılan hesaplamalarda imar durumu için kaleme alınmış yazıda belirtilmi olan yola terk miktarı ve Ba cılar Belediyesinin e-imar bölümünden edinilen taban alanı da göz önünde bulundurulmu tur. Parsel üzerine in a edilmi olan binanın normal katlarının her birinde 2 er daire, bodrum katında ve zemin katında da ayrı kapı numarası alınmış 2 adet dükkan olarak da de erlendirilebilecek bölümler oldu u görülmü tür. Betonarme yı ma yapıda 3. sınıf malzeme ve i çilik ile kalitesi ile in a edildi i öngörülen binanda yapılan gözlemlerde son 3 katın geri kalan yapıdan daha farklı tarihte mevcut deprem yönetmeliklerine uygun olmayan ekilde in a edildi i ve yapının genel olarak 20 yılı a kın bir ya a sahip oldu u kanaatine varılmış tir. (Sol tarafta binanın 2005 yılındaki durumuna yer verilmi tir.) Binada yapılan ke if esnasında ta inmazda do al gaz tesisatının var oldu u, binanın dı kapısının demir do rama, yer dö emelerinin paledyen kaplama, cephesinin sıvalı, boyalı, pencerelerinin PVC oldu u görülmü tür. Zemin katta yer alan dükkanın ise zemin dö emeleri mozaik kaplama, duvarları boyalı, bodrum kattan arka bahçeye açılan bahçe katının zemininin seramik kaplı, bu bölümde demir do rama üzeri effaf ondülin kaplama bulundu u, kapılarının PVC oldu u , mutfak, WC ve 2 odalı bölümden olu tu u görülmü tür. 21/A ve 21/B dı kapı numaralı her iki dükkanın da alüminyum kepenkleri bulunmaktadır. Ke if yapılan 3. Kat 6 nolu daire 1171. Soka a bakmakta olup mutfak balkonunun PVC ile, di er balkonunun ise cam ile kapatılarak ya am alanına dahil edildi i gözlemlenmi tir. Dairenin zemininde kısmen parke, ıslak hacimlerde de seramik kaplama bulunmaktadır. Mutfak kısmında sabit tezgah, ah ap mutfak dolabı ile ıslak hacimlerde sıhhi tesisatları çalı ır vaziyettedir."denilmektedir.

imar Durumu : Ba cılar İlçesi, Kirazlı Köyü Mahallesi 2764 ada 18 parsel numaralı ta inmazın 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ba cılar Uygulama mar Planında B-4 biti ik nizam dört katlı konut alanında kaldı ı ve yola terki oldu unun belirtildi i görülmü tür.

Kıymeti : 1.415.000,00 TL

KDV Oranı : % 18

Kayıdındaki ehler : ERH: Hanım Asker lehine Aile Konut erhi vardır.

1. Satı Günü : 10/08/2021 günü 15:40 - 15:50 arası

2. Satı Günü : 08/09/2021 günü 15:40 - 15:50 arası

Satı Yeri : BAKIRKÖY ADALET SARAYI SATI MEZAT SALONU

SATI ARTLARI :

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 satı isteyen alaca ına rüçhanlı alacaklarının 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, satı isteyen alaca ına rüçhanlı alacaklarının 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. haleye fiziken i tirak edecek veya teklifte bulunacak gerçek veya tüzel ki iler 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 yatırılması olması ve banka dekontunun aslının ibraz edilmi olması gerekmektedir. Banka hesabına yatırılan teminat bedellerinin iadesi yine banka hesabı üzerinden yatırılan ki inin hesabına yapılacaktır. Ayrıca Adalet Bakanlığı 1 Personel Genel Müdürlü ü'nün 12/03/2013 tarihli 10594 sayılı yazısı uyarınca; ihaleye nakit olarak teminatını sunarak da katılabilecektir. Bu gayrimenkul üzerinde hakkı olan alacaklının i tiraki halinde alaca ı mezkur nispet radesinde ise . .K.nun 124/4. Madde gere ince ayrıca pey akçesi veya teminat aranmaz. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, tapu alım harcı ve tapu dairesince alınacak ba kaca masraflar ile teslim ve tahliye masrafları alıcıya aittir.

hale damga vergisi, KDV, tapu alım harcı ve tapu dairesince alınacak ba kaca masraflar ve ta ınmazın tahliye ile teslim giderleri alıcıya ait olacaktır. Alıcıya yapılacak ihtarda verilen süre içerisinde de ihaleden kaynaklanan damga vergisi ve KDV yatırılmadı ı takdirde resen K nun 133. Maddesi uyarınca ihalenin iptaline karar verilecektir. haleden kaynaklanan tellaliye ücreti yönünden; belediye tarafından tellal görevlendirilmi ise Yargıtay 12 HD. 2014/33352 Esas, 2015/406 Karar, 20464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 67. Maddesi gere ince sorumlu ki iden 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. Yatırdı ı teminattan kesilerek tellaliye ücreti ihalenin kesinle mesi beklenmeden belediye'ye ödenecektir. Tapu satım harcı satı bedelinden ödenir. Ta ınmazın ayından do an vergi borcu yönünden ise takibin ipote in paraya çevrilmesi yolu ile ba latılan takip olması halinde ihale bedelinin dosya alaca ını kar ılamaması durumunda 7101 sayılı kanunla de i ikli e gidilen . .K 206. Madde ve 6183 sayılı AATUHK'nun 21/2 maddesi dikkate alınacaktır. Ayrıca ihalenin kesinle mesi ile tescilin verilmesinden sonra dosyada vukubulacak KDV ve Damga vergisi ile ilgili olarak oran açıklısından (Yargıtay 12. HD. 2015/23334 E. 2015//27771 K. G B' nin 21.08.2013 Tarih 937670041-1330 (28/2012-86) sayılı yazıları gere i ileride eksik alındı ı tespit edilen bir bedel olması halinde; do acak KDV fark, ceza ve faizlerinden sorumluluk ihale alıcısına ait olup, ihale alıcısı tarafından kar ılanacaktır.

3- Tahliye i lemleri için "ta ınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. Ta ınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldı ı resmi bir belge ile belgelenmi bir akte dayanmayarak ba kaları tarafından i gal edilmekte ise onbe gün içinde tahliyesi için borçluya veya i gal edene bir tahliye emri tebli edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp ta ınmaz alıcıya teslim olunur." hükmünü içeren . .K 135. Maddesi uygulanır.

4- potek sahibi alacaklılarla di er ilgililerin(*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayana ı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça payla madan hariç bırakılacaktır.

5- 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.

6- K'nun 127. maddesi uyarınca, ilanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve ta ınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebli olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dı ında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satı ilanı tebligat yerine geçer.

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

8- Satı a i tirak edenlerin artnameyi görmü ve artnamenin içeri ini kabul etmi sayılacakları, ba kaca bilgi almak isteyenlerin 2017/325 Esas sayılı dosya numarasıyla müdürlü ümüze ba vurmaları ilan olunur.09/06/2021

Mithat AYDIN
cra Müdür Yardımcısı
99651

(K m.126)

(*) lgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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