**T.C. İSTANBUL 23. (SULH HUKUK MAİL) SATIŞ MEMURLUĞU**

2011/23 Satış

İZALEİ ŞUYU SURETİYLE TAŞINMAZIN AÇİK ARTIRMA İLANI

İzale-i şuyu nedeniyle İstanbul İli , Bayrampaşa İlçesi Topçular Mahallesi , numune bağı mevkii 420 ada, 764 parsel sayılı 252,30 m2 yüzölçümlü ana taşınmaz niteliği arsa olan taşınmazın tamamı açık artırma ile satışa çıkartılmıştır.

GAYRİMENKULUN TAPU KAYDİ EVSAFI: Bayrampaşa Tapu Sicil Müdürlüğünün, bu dosya içerisinde bulunan 16/03/2012 tarih ve 3149 sayılı yazısı ekindeki tapu kayıtlarından; Dava konusu olan ve Bayrampaşa İlçesi , Topçular Mahallesi, Numune Bağı Mevkii, 420 Ada ve 764 parsel sayılı 252,30 m2 miktarlı "ARSA" cinsindeki taşınmazın 1/3 hissesinin Sakip BAKİ, 1/12 hissesinin Sedat BAKİ . 1/12 hissesinin Cevat BAKİ, 1/12 hissesinin Selma BAKI, 1/12 hissesinin Vedat BAKI, 1/6 hissesinin Süleyman BAKİ ve 1/6 hissesinin Engin BAKİ adlarına kayıtlı olduğu görülmüştür.

ANA TAŞINMAZIN İMAR DURUMU : Bayrampaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün bu dosya içerisinde bulunan 25/05/2012 tarih ve 2629 sayılı dosyasında mevcut; Bayrampaşa İlçesi, Orta Mahallesi, 71 Pafta, 420 Ada, 764 parsel sayılı yerin;21.11.2005 Tasdik Tarihli, 1/1000 ölçekli, Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planında KONUT Sahasında kalmakta olduğu, Bitişik Nizamda H=12,50 mt. (4 Kat) İrtifalı olduğu bildirilmiştir. İfraz Şartı olarak 100,00 m2’den küçük parsel oluşturulamaz denilmektedir.

TAŞINMAZIN HALİ HAZİR DURUMU : Keşif günü değer tespitine konu olan ve Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi1, Numune Bağı Mevkii, 71 Pafta, 420 Ada ve 764 parsel sayılı yerdeki (Bayrampaşa İlçesi, Orta Mahallesi, Özgür Sokak, No: 15 adresinde bulunan) taşınmaz tarafımızdan görülerek ve gerekli incelemeler yapılarak aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir. 764 sayılı parsel S=252,30 m2 alana sahip olup, üzerinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kattan oluşan betonarme karkas bir bina yapılmıştır. Bina bitişik nizamdadır. Bodrum katta 1 Dükkan, Zemin katta 1 Dükkan, Normal Katların her birinde 2'er daire bulunmaktadır. Bodrum Kat 200,70 m2, Zemin Kat 178,20 m2, Normal Katların her biri ise S=200,70 m2 inşaat alanına sahip bulunmaktadır. Binanın ön dış cephe kaplaması yeni yapılmıştır \*BODRUM KATTA, 1 DÜKKAN mevcut olup, bu dükkanın duvarları sıvalı + boyalıdır. Zemini karo mozaik kaplı olup, ön cephe doğramaları demir doğrama olarak yapılmıştır. Mecurda, sanayi ceryanı mevcuttur. Dükkan 194,00 m2 alana sahiptir.

\*ZEMİN KAT ; Bu katta da 1 DÜKKAN mevcut olup, nitelikleri Bodrum Kattaki Dükkan gibidir. Dükkan 141,00 m2 alana sahip bulunmaktadır.

\*NORMAL KATLARIN her birinde yukarıda da belirtildiği gibi 2'er DAİRE bulunmaktadır. Bu daireler projesine göre simetri durumunda olup, Ancak projesinde ve halihazırda simetri durumuna göre arka dairelerin yatak odaları cadde tarafındaki dairelerin yatak odalarına katılmış bulunmaktadır.Yani ön dairelerin yatak olan net 17,00 m2'ye çıkmıştır.

\*On dairelerde (1, 3 ve 5 Nolu Dairelerde); Antre + 1 Salon + Hol + 2 Yatak Odası + Mutfak + Banyo + WC + Balkon mahalleri bulunmaktadır.Bu dairelerin her biri brüt 110 m2 alana sahiptir. \*Arka dairelerde (2,4 ve 6 Nolu Dairelerde); Antre + 1 Salon + Hol + 1 Yatak4 Odası + Mutfak + Banyo + WC + Balkon mahalleri bulunmaktadır.Bu dairelerin her biri brüt 90,70 m2 alana sahiptir bulunmaktadır.

\*Dairelerde, ıslak zeminler seramik, odaların zemini marley kaplıdır.Duvarların iç yüzeyleri sıvalı + boyalıdır. Dairelerde, Doğalgaz + Kombi + Kalorifer mevcuttur.Pencere doğramaları PVC doğramadır. Daireler genelinde vasat yapı niteliklerine sahip bulunmaktadır.

\*3.NORMAL KAT 6 NOLU DAİRE dava esnasında İnşaat halinde iken tamamlandığı görülmüştür. 5 Nolu Daire ise, Kaba İnşaatı + Sıvaları yapılmış olup, bu daire inşaat olarak henüz tamamlanmamıştır.

\*ÇATI ahşap oturtma olarak yapılmış ve yüksek tutulmuş durumdadır. Çatı bu haliyle PROJESİNE UYGUN DEĞİLDİR.

Taşınmazın bulunduğu Bölge Tüm Kamu hizmetlerinden yararlanabilmektedir.Ulaşım imkanları da oldukça elverişli bulunmaktadır. Bölgede Mesken amaçlı yoğun yerleşim vardır. Binaları genelde zemin katlan Dükkan veya işyeridir. Taşınmaz, ana arter olan Numunebağı Caddesi, Metro istasyonu, Bayrampaşa Belediyesi ve Hacı ilbay İlk Öğretim Okulu'na yakın mesafededir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ : Dava konusu taşınmazın yukanda belirtilen halihazır durumu ve nitelikleri, bulunduğu yer ve mevkii. İMAR DURUMU, rağbet derecesi, çarşı-pazar yerlerine olan yakınlığı, parselin ve üzerindeki binanın büyüklüğü, bölüm ve kullanım amacı binanın yapımında kullanılan malzemelerin kalitesi, cinsi, işçiliği, yıpranma payı (buna ait oran düşürülmek suretiyle), taşınmazın emlak vergisine tabi değeri ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Rayiçleri nazara alınarak ve taşınmazın kıymetine tesir edebilecek olan bilumum faktörler de göz önünde bulundurularak yapılan analizler ve değerlendirmeler neticesinde, Serbest Piyasa Rayiçlerine göre Keşif Tarihi (26.11.2011) itibariyle dava konusu olan ve Bayrampaşa İlçesi, Topçular Mahallesi, 71 Pafta, 420 Ada ve 764 Parsel Sayıda Tapuya kayıtlı bulunan Gayrimenkulun SATIŞA ESAS Değeri tarafımızdan,

F( ARSA) BEDELİ : 252,30 m2 x 2.300,00 TL/m2 : 580.290,00 TL

F(BİNANIN, Malzeme + İşçilik ) Bedeli : 470.000,00 TL

TOPLAM :1.050.290,00 TL (Bir Milyon Elli Bin İki Yüz Doksan TL) olarak tespit ve takdir edilmiştir.

SATIŞ ŞARTLARI:

1. Gayrimenkullerin birinci açık arttırması 14/09/2012 Cuma günü 10,00 10,10 saatleri arasında, İSTANBUL ADLİYESİ B 3 BLOK 4 KATTA BULUNAN 23 SULH HUKUK MAHKEMESİ DURUŞMA SALONUNDA yapılacaktır. Bu artırmada takdir edilen kıymetin %60 nı ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacaklannın toplamını ve satış masraflannı geçmek şartıyla ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa gayrimenkul en çok artıranın taahhüdü baki kalmak üzere arttırma on gün daha uzatılarak onuncu gün olan 24/09/2012 Pazartesi günü saat 10,00 - 10,10 saatleri arasında İSTANBUL ADLİYESİ B 3 BLOK 4 KATTA BULUNAN 23 SULH HUKUK MAHKEMESİ DURUŞMA ikinci arttırmaya çıkarılacak ve artırma ilanında gösterilen müddet sonunda en çok artırana ihale edilecektir. Şu kadar ki artırma bedelinin malın takdir edilen kıymetinin %40'nı bulması, satış isteyenin alacağına riiçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaştırma masraflannı geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.
2. Artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin %20'si nispetinde pey akçesi veya bu miktar kadar milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir. Alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. Tellaliye, resmi tapu satım harcı, gayrimenkulun aynından doğan birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir, ihale pulu, tapu alım harç ve masraflan, Katma Değer Vergisi (KDV), tahliye ve teslim masraflan alıcıya aittir.
3. İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir) bu gayrimenkul üzerindeki haklannı hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialannı dayanağı belgeler ile 15 gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde haklan tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.
4. İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle 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, masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.
6. Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatım kabul etmiş sayılacaklan başkaca bilgi almak isteyenlerin İSTANBUL 23. SULH HUKUK MAHKEMESİ İZALEYİ ŞUYU SATIŞ MEMURLUĞUNUM 2011/23 Satış sayılı dosya numarasıyla başvurmalan ilan olunur.
7. Satış ilanı ilgililerin adresine tebliğe gönderilmiş olup, adreste tebligat yapılamaması veya adresleri bilinmeyenler için de işbu satış ilanının ilanen tebligat yerine kaim olacağı ilan olunur.

(\*)İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir. (İİK m. 126)

B.: 47303 [www.bik.gov.tr](http://www.bik.gov.tr)

Resini İlanlar \v\v\v.ilan.nov.tr'di‘