T.C. ŞİLE İCRA MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN GAYRİMENKULÜN AÇIK ARTTIRMA SURETİYLE SATIŞ İLANI

SAYI: 2011/402 Tal.

Bir borçtan dolayı satılmasına karar verilen gayrimenkulün cinsi, niteliği, kıymeti, adeti, önemli özellikleri;

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI: Şile Tapu Sicil Müdürlüğü’nün 07.10.2011 tarihli yazısında; İstanbul ili, Şi­le ilçesi, tmrendere Köyü, Karacaoğlu mevkiinde 342 parsel sayılı tamamı 17.848,18 m2 miktarındaki arsa niteliğin­deki ana taşınmaz üstündeki 10/380 arsa paylı 14 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenin tamamı.

GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU: Şile Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 10.10.2011 tarih ve 125410 sayılı İmar durumu yazısında İstanbul ili, Şile ilçesi, İmrendere Köyü, 342 nolu parsel 1/1000 ölçek­li Uygulama İmar Planlarında L: 0.30 yapılaşma yoğunluğunda ayrık nizam, iki kat, konut kullanımına ayrılmış yapı alanında kalmaktadır.

GAYRİMENKULÜN KADASTRAL DURUMU: Kadastro fen teknik bilirkişinin yanında getirdiği pafta ozalitle­ri ve teknik aletleri yardımı ile 342 nolu parsel sınırlan arazide tespit edildi. Arazide yerine paftasına uygun olduğu görüldü. 342 nolu parsel, Şile ilçesinin güney bölgesinde Istanbul-Şile bölünmüş karayolunun Şile girişinden, Ağva istikametinde ana yolun sağ tarafında eğimli arazide bulunan KIR EVLERİ sitesindedir. Sitede ikiz nizamda, simet­rik mimari planlama ile inşa edilmiş tamamı bitirilip iskân edilen dubleks meskenler vardır. Site duvarla çevrili, çev­re düzenlemesi yapılmış, bekçi evi, site yönetim binası, site ortak alanları, basket-voleybol oyun sahaları, site yüzme havuzu ve çevre düzenlemesi, yürüyüş ve araç yollan, çimlendirilme, çiçek ve ağaçlandınlması yapılmıştır. Site yak­laşık 10 yaşındadır. 14 nolu mesken sitenin kuzey tarafındadır. 14 nolu dubleks meskenin kapı numarası: 8P’dir.

GAYRİMENKULÜN HALİ HAZIR DURUMU VE NİTELİKLERİ: Şile Kır Evleri sitesi isimli yerde bulunan borçluya ait 14 nolu bağımsız bölümün bulunduğu bina zemin kat+1. katı olan toplam 2 katlı betonarme karkas taşı­yıcı sistemde inşa edilmiştir. Ana taşıyıcı sistemi, iç ve dış duvarları, sıva ve boya işleri tamamlanmış, iç tesisatlan çe­kilmiş, iç ve dış doğramalan takılmış, dış doğramalan PVC ısı camlı, tesisatlan çekilmiş durumda olup, zemin katta mutfak bölümü, tezgâhı, dolaplan ve armatürleri yapılmamış durumdadır. Yapı ince inşaat işlerinin yanm bırakıldığı tespit edilmiştir. Mimari olarak zemin kata giriş, salon, WC, salon terası, mutfak bölümü, merdiven evi. 1. katta 3 ya­tak odası, banyo+ WC, hol ve balkon bölümü vardır. Çatı ahşap karkas beşik çatı üzeri kiremit örtülüdür. Yapı genel olarak 2. sınıf malzeme ve işçiliği ile yapılmıştır. Salonunda şöminesi vardır. Bu durumu ile kısmen eksik işlerin ta­mamlanması gerekmektedir. Doğal gaz bağlanmamıştır. Bina brüt inşaat alanı: Zemin Kat; 88.00 m2,1.Kat ise 91.50 m2 olmak üzere toplamda 179,50 mİ2 ölçümlendi.

GAYRİMENKULÜN KIYMETİ: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın 28.04.2011 tarih ve 27918 sayılı Resmi Ga- zete’de açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim fiyatlan ile değerlendirilmiştir. İlgili bulunduğu yapı inşaat grubu ola­rak 111- B grubundadır. 2. sınıf malzeme ve işçiliği ile mesken olarak inşa edilmiş olan bu tip yapıların m2 birim fi­yatı: 575.00 TL olup ince inşaat işleri eksik bırakılan işler için inşaat tamamlanması oranı olarak %88 alınmıştır. Ya­pı İnşaat maliyet değeri: İnşaat maliyet değeri: 179,50 m2 x 575,00 TL x 1,15 = 118.694,37 TL değerinde hesaplan­mıştır. Eksik bırakılan inşaat işleri de dikkate alınarak inşaat maliyet değeri; 118.694,37- TL x 0,88 = 104.451,04 TL’dir. Tespiti yapılan 342 nolu parselin bulunduğu yer. Şile Belediyesi hizmetlerinden faydalanması, Istanbul-Şile anayoluna yakınlığı, doğa manzarası, site özelliklerinin bulunması, parselin düzenlenmiş ve mimari peyzaj işlerinin tamamlandığı, her türlü altyapısının bulunması, açıklanan gerekçelerden gayrimenkul taşınmazın arsa niteliği taşıdı­ğı anlaşılmaktadır. (1319 sayılı Emlak Yasasının 16 010 sayılı yasa ile değişik 12. maddenin 2. fıkrasmca ve halen yü­rürlükte olan 11.03.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Karamamesi’nin I.a bendince) yeri, konumu, böl­genin gelişme periyodu, çevresel faktörler, bölgeye ve ilçeye yapılan yatınmlar, bölgeye olan arz talep faktörleri, imar plan nitelikleri ve özellikleri ile tespit tarihindeki arsa rayiç değerleri dikkate alınarak m2 birim değerinin günün 2011 yılı itiban ile arsanın m2 birim değeri: 150,00 TL olarak belirlenmiştir. Arsa toplam değeri: 17.848,18 m2 x 150,00 TL/m2 = 2.677,227,00 TL iken borçluya ait arsa payı miktan: 17.848,18 m2 x (10/380) = 469,68 m2, borçlu hissesi­nin değeri: 469.68 m2 x 150,00 m2 = 70.453,35 TL’dir.Yapılan inceleme ve değerlendirmeye göre 14 bağımsız bö­lüm nolu meskenin toplam değerinin: 104.451,04 TL + 70.453,35 TL = 174.904,39 TL (yüzyetmişdörtbindokuzyüz- dörtTürk lirası otuz dokuz kuruş) kıymetinde olduğu takdir ve kanaatine vanlmıştır.

SATIŞ ŞARTLARI: Yukanda tapu kaydı, imar durumu, hali hazır durumu, evsafı ve kıymeti belirtilen taşınmazın tüm müştemilat, mütemmim cüzleri ve tüm teferruatlan ile birlikte;

1. Taşınmazın birinci satış 18/09/2012 Tarihinde Salı günü saat: 14.00- 14.10 arasında Şile Kaymakamlık Binası ze­min kat çay ocağı önünde açık arttırma suretiyle yapılacaktır. Bu arttırmadan tahmin edilen kıymetin %60’ını ve rüç- hanlı alacaklılar varsa mecmuunu ve satış ve paylaştırma masraflannı geçmesi şartıyla en çok arttırana ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok arttıranın taahhüdü baki kalmak şartıyla taşınmaz 28/09/2012 Tarihinde Cu­ma günü aynı yerde ve aynı saatler arasında ikinci arttırmaya çıkanlacaktır. İkinci arttırmada ise rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve tahmin edilen kıymetin %40’ını satış ve paylaştırma masraflannı geçmesi şartıyla en çok arttırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.
2. Arttırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin %20’si nispetinde nakit veya bu miktar kadar milli bir ban­kanın teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir. Alıcı istediğinde 1ÎK. Md. 130 gereğince 10 gü­nü geçmemek üzere mehil verilebilir, ihale damga vergisi, KDV, tapu alım harcı, gayrimenkulün teslim masrafları alı­cıya aittir. Tapu satım harcı, taşınmazın aynından doğan birikmiş vergiler ile tellaliye resmi satış bedelinden ödenir.
3. Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla, ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhal veya 1IK. 130’uncu maddeye göre verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar.
4. ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin (\*) ve irtifak hakkı sahiplerinin bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair iddialarını dayanağı belgeler ile 15 gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır, aksi tak­dirde haklan tapu siciliyle sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.
5. Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içerisinde ödenmezse llK’nin 133. Md.si gereğince ihale feshedilir. İki ihale arasındaki farktan ve temerrüt faizinden alıcı ve kefilleri mesul tutulacak ve hiçbir hükme hacet kalmadan ken­dilerinden tahsil edilecektir. Bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.
6. işbu satışın gazetede yayınlanan ilam, tapuda adresi olmayanlar için 1IK. Md.127 gereğince tebliğ yerine kaim olmak üzere ilan ve tebliğ olunur.
7. Şartname ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairemizde açık olup masrafı verildiği takdirde iste­yen alıcıya bir örneği gönderilebilir.
8. Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacaklan, başkaca bilgi almak iste­yenlerin 2011/402 Talimat Sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmalan ilan olunur. 05/06/2012

(icra İflas Kanunu Md. 126)

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

 (Basın: 36244)