

T.C.  
İSTANBUL ANADOLU  
1. İCRA DAİRESİ  
2012/12845 ESAS

**TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**

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

**1 NO'LU TAŞINMAZIN**

**Özellikleri** : İstanbul İli Pendik İlçesi 1931 Ada No, 203 Parsel No, Doğu Mahalle/Mevkii, 9 Bağımsız Bölüm borçluya ait 1/4 hissesi. İstanbul İli, Pendik İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Zümrüt Caddesi ile Tertip Sokaklarının kesiştiği yerde bulunan, Zümrüt Caddesinden 28 kapı numarası, Tertip Sokağından 2 kapı numarası alan yerde bulunan zemin+normal katlı binanın 4/28 arsa paylı 1. Kat 9 nolu meskenin ¼ hissesinin olduğu anlaşılmıştır. Binanın zemin katında bir adet kahvehane iki adet dükkân bulunmakta olup üst katta meskenler bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge yoğun konut amaçlı binaların, konut sitelerinin ve dükkânların bulunduğu bir bölgedir. Teknik alt yapıları tamamlanmış ve kamu hizmetlerinden istifadesi mevcuttur. Bölge sosyal açıdan orta sınıf gelir düzeyine sahip insanların ikamet ettiği bir yerdir. Söz konusu parsel köşe parsel şeklinde olup, Kuzeyde 200m D-100 Karayolu Yanyoluna 200 m, D-100 karayoluna 500m sonra Pendik kavşağına ulaşılmaktadır. 100m ilerde M. Ali Tunga Cami, 230m sonra Özel Eryetiş Reis Denizcilik Meslek Lisesi, 370 ilerde Abdurrahman Gazi İlk Öğretim Ortaokulu bulunmaktadır. Taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla 4 nolu deponun, 5,9, ve 10 nolu meskenlerin neresi olduğu apartman sakinlerine sorulmuş buna göre 4 nolu depo ile 5 nolu dairenin birleştirilerek tek bir daire olarak kullanıldığı üst katta ise tek bir dairenin bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır. Ancak mevcut durum ile irtifak planından farklı bir yerleşim olması nedeni ile arsa payı baz alınarak, arsa ve üzerine kurulu bulunan taşınmazın değerlerinin bulunması bunun sonrasında ise 4 nolu deponun, 5,9, ve 10 nolu meskenlere isabet eden arsa payının belirlenmesi sureti ile değerlendirilecektir. Bölgede yapılan incelemede söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede alım satım rayiç bedelleri incelenmiş buna göre taşınmazın beher m2 sinin 2900 T.L./M2 olacağı kanaatine varılmıştır. Bina Çevre ve Şehircilik Bakanlığının hazırlanmış olduğu cetvellere göre III-A sınıfı yapılar içerisinde olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın tapuda kat irtifakına yada kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile borçlulara ait hissesini değeri belirlenirken tüm arsanın ve üzerindeki yapılaşmanın kıymetleri ayrı ayrı belirlenip toplam değeri hissesi oranında belirleyerek borçluya ait hissesinin değeri belirtilecektir. Değerleme yapılırken arsa değerlemesi benzer arsalarda alım satım rayiç bedelleri incelenerek belirlenecek olup üzerinde buluna yapılaşmanın değeri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimari ve Mühendislerin Hizmet Bedellerinin belirlenmesinde kullanılan ve her yıl resmi Gazetede belirtilen Yapı Yaklaşık Birim Maliyet cetvelinden 2016 yılının başına göre uyarlanmış değerle üzerinden belirlenmeye çalışılacaktır. Söz konusu gayrimenkul üzerine kurulu bulunan binanın yaklaşık 280 m2 alan üzerine kurulduğu tespit edilmiştir. Binada su elektrik, kalorifer tesisatları bulunmaktadır. Binanın Yapı Yaklaşık Birim Maliyetler cetvelinde III-B sınıfı yapılar içinde kaldığı tespit yapılmıştır.

Binanın yıpranma oranı 0,25 olarak belirlenmemiştir.

**Yüzölçümü** : 525,50 m2

**Arsa Payı** : 4/28

**İmar Durumu** : Pendik Belediye Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 09.12.2015 tarih ve 85453698-310.05.01-E.8397 sayılı imar durumu yazısında Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 1931 ada, 396 ve 203 parseller, 1/1000 ölçekli 16.05.2008 tasdik tarihli Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planında; kısmen yolda kısmen de konut alanında kalmakta olduğu söz konusu parselde plan çalışmalarının devam ettiği belirtilmiştir.

**Borçlunun Hissesi** : 1/4

**Kıymeti** : 64.000,00 TL

**KDV Oranı** : %18

**Kaydındaki Şerhler** : 1-Bu parsel aleyhine 20,36 parsel lehine krokide işaretli yerden su alma hakkı vardır. Başlama Tarihi: 01/01/1900 süre) 2-İstimlak 23/02/1977 yevmiye 1741 Pendik Belediyesi

**1. Satış Günü** : 27/01/2017 günü 14:00 - 14:10 arası

**2. Satış Günü** : 28/02/2017 günü 14:00 - 14:10 arası

**Satış Yeri** : İSTANBUL ANADOLU ADLİYESİ MEZAT SALONU - İstanbul Anadolu Adliyesi İSTANBUL

**İstanbul Anadolu  
1. İcra Dairesi**

**Dosya No : 2012/12845 İcra**

**TAAHHÜTLÜ**

No:



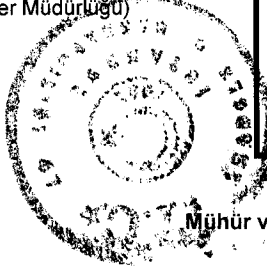
\* 4 0 0 1 9 9 1 8 1 0 5 7 5 \*

Adı Soyadı : PENDİK BELEDİYESİ

Pendik Belediye Başkanlığı (Mali Hizmetler Müdürlüğü)  
Pendik/ İstanbul

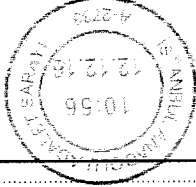
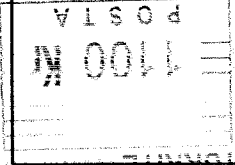
adresinde bulunur.

BU ZARFTA GAYRİMENKUL SATIŞ İLANI VARDIR



Mühür ve İmza

BU ZARFTA Satış İlanı (Diğer) VARDIR.



Buradan katlayınız.....

13 Haziran 2010

"STANDART ABONE TCKIMLIKNO" yazıp 4060'a gönderip abone olabilirsiniz. Abonelikler hakkında detaylı bilgi için <http://www.sms.uyap.gov.tr> sitesini ziyaret ediniz.