

T.C.
İSTANBUL ANADOLU
GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ
2022/451 TLMT.

TAŞINMAZIN ELEKTRONİK SATIŞ ORTAMINDA AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, bulunduğu yer, kıymeti ve önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : İstanbul İl, Pendik İlçe, ŞEYHLİ Mahalle/Köy, 7297 Ada, 7 Parsel, parsel sayılı, 49.448,80 m² arsa miktarlı Elli Adet B.A.K. Villa, Dükkan, Yüzme Havuzu Ve Arsası vasıflı ana taşınmazın üzerinde bulunan; 12/670 arsa paylı, **bodrum+zemin+1 kat 50BB nolu Tripleks Villa nitelikli taşınmazın tamamı (1/1 hisse) satılıktır.**

İmar Planı : Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre konu parsel 10.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "YENİŞEHİR VE ÇAMLIK MAHALLELERİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI"nda konut alanında kalmaktadır. Konut alanı için yapılaşma şartları ayrık nizam, TAKS: 0.25, KAKS= 0,50, Kat adedi= 6.50 m olarak belirtilmiştir. Taşınmazın terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içinde kalmaktadır

Yapı Ruhsatı : Taşınmazın dosyası içerisinde parsel üzerindeki bütün bloklar için düzenlenmiş 22.12.2000 tarih, 2/36 nolu Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir.16.04.2008 tarih ve 454 nolu yenileme ruhsatı olduğu görülmüştür.23.06.2010 tarih ve 109 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ (YERİNDE YAPILAN İNCELEME)

Ana Taşınmaz Özellikleri (7297 ada, 7 Parsel)

Papatya Sitesi 18.244,62 m2 arsa üzerinde konumlanmış 50 adet villadan oluşmaktadır. Özel güvenlikli, sosyal tesisli ve spor sahaları bulunmaktadır. Parselin etrafı betonarme duvarlar ile örtülü olup güvenlikli giriş mevcuttur. Sitedeki her villa için 2 araçlık açık otopark alanı mevcuttur.

Bağımsız Bölüm Özellikleri (Bodrum+zemin+1, 50 nolu Tripleks konut)

Kıymet takdirine konu bağımsız bölümün bulunduğu 50 nolu tripleks konut; parselin doğudan batıya 1. sırasında, kuzeyden güneye doğru 2. sırasındaki villadır. Villa bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Taşınmaz mimari projeye göre villa bodrum katta sığınak, tesisat odası, banyo, wc, yaşam odası, mutfak ve teras hacimleri şeklinde 100 + 24 m2 alanlı, zemin katta 2 oda, salon, banyo, wci mutfak, antre ve teras hacimleri şeklinde 120 +16 m2 teras alanlı, 1. normal katta 4 oda, soyunma odası, 2 banyo, hol ve teras hacimleri şeklinde 110 m2 alanlıdır. Taşınmaz mimari projesine göre 3 katta toplam brüt 330 + 52 m2 alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın konum olarak vaziyet planına uygun olduğu tespit edilmiştir. Bina (villa) girişi zemin kattan yapılmaktadır. Bina girişi güneydoğu yönündedir. Dış cephesi cephe boyalı cephe kaplamalıdır. Ana giriş kapısı çelik konstrüksiyon yapılı, ahşap kaplamalı ve camlıdır. Salon, oda ve hol duvarları saten boyalı, duvar tavan birleşme yerleri dekoratif alçılıdır. Bodrum katta bulunan mekanların zemin kaplamaları seramik, duvarları boyalıdır. Isıtma sistemi doğalgaz kombi sistemidir. Taşınmazın zeminleri yaşam mahallerinde parke, ortak alanlar, balkon, mutfak, banyo ve teras hacimlerinde seramiktir. Duvarlar alçı üzeri duvar kağıdı, iç kapılar ahşap kapı, dış doğramalar kısmen ahşap kısmen pvc, dış kapısı çelik kapıdır. Banyo hacimlerinde vitrifiyeler tam, mutfak dolapları lake, tezgah çimstone granittir. İKatlar arası bağlantıyı sağlayan merdiven basamakları ve korkulukları ahşap, iç kapılar mobilya kapı, pencereler ahşap görünümlü PVC doğramadır. Villanın kendi kullanımına ait alanlarının çevresi demir korkuluklar ile çevrilidir. Binanın dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplı, kendi kullanımına 2 araçlık açık otopark alanı ve bahçe kullanımı mevcuttur. Taşınmaz bakımlı, işçilik ve malzeme kalitesi iyi düzeydedir.

Adresi : Çamlık Mah. Pirireis Cad. No:4/50 Pendik / İSTANBUL.

Yüzölçümü : 395 m2 brüt - 330 m2 net

Arsa Payı : 12/670

Kıymeti : 7.500.000,00 TL

KDV Oranı : %18

Kaydındaki Şerhler: Tapu Kaydındaki Gibidir

Artırma Bilgileri

Artırma Bilgileri	
1.Artırma	Başlangıç Tarih ve Saati : 02/02/2023 - 10:45
	Bitiş Tarih ve Saati : 09/02/2023 - 10:45
	Başlangıç Tarih ve Saati : 28/02/2023 - 10:45



Mali
Zabıt
29.11.22

2.Artırma	Bitiş Tarih ve Saati : 07/03/2023 - 10:45
-----------	---

Satış şartları:

1- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda (esatis.uyap.gov.tr) yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek tekliflerin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alıcısına ruçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi şartı ile ihale olunur.

2- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması, gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

3- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

4- Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekmektedir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatları yeterli olup bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

5- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alıcılardan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

6- Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbitesiyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacak ve bu hususlar irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacaktır.

7- İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalı'nda ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerekmektedir.

8- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenecektir.

9- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamaması veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hallerde, ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacaktır.

10- Satışa katılanlar bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

11- Malın tescil ve teslim işlemleri ihalenin kesinleşmesi üzerine yapılacaktır.

12- KDV, damga vergisi, tapu harç ve teslim masrafları alıcıya aittir. Birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (İcra ve İflâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)



(İİK m.114 ve m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.



T.C.
İSTANBULANADOLU
GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ
2022/451 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA ŞARTNAMESİ VE TUTANAĞI

Alacaklı Adı ve Soyadı	: ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. vekili Av. KEMAL TOK
Borçlu Adı ve Soyadı	: 1- DURKAYA TURİZM İNŞAAT MADENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2- İSTANBUL YAPI İNŞAAT GIDA TURİZM BİLİŞİM TİC. LTD. ŞTİ.
Birinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	: 02/02/2023 - 09/02/2023 günü saat 10:45
İkinci Artırmanın Yapılacağı Gün ve Saat Aralığı	: 28/02/2023 - 07/03/2023 günü saat 10:45
Şartnamenin Açık Bulundurulduğu İlk Gün	: İlan tarihinden itibaren.
Taşınmazın Tapu Kaydı ve Niteliği	: İstanbul İl, Pendik İlçe, ŞEYHLİ Mahalle/Köy, 7297 Ada, 7 Parsel, Bodrum+Zemin+1kat 50BB Nolu Bağımsız Bölüm sayılı Taşınmazın tamamı satılıktır.
Taşınmaz Tapu Kaydında Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi, 7297 ada 7 parsel sayılı, 49.448,80 m ² arsa miktarlı Elli Adet B.A.K. Villa, Dükkan, Yüzme Havuzu Ve Arsası vasıflı ana taşınmazın üzerinde bulunan; 12/670 arsa paylı, bodrum+zemin+1,50 no'lu Tripleks Villa nitelikli bağımsız tamamı (1/1 hisse) satılıktır.	
Yapı Ruhsatı : Taşınmazın dosyası içerisinde parsel üzerindeki bütün bloklar için düzenlenmiş 22.12.2000 tarih, 2/36 nolu Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. 16.04.2008 tarih ve 454 nolu yenileme ruhsatı olduğu görülmüştür. 23.06.2010 tarih ve 109 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.	
TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ (YERİNDE YAPILAN İNCELEME)	
Ana Taşınmaz Özellikleri (7297 ada, 7 Parsel)	
Papatya Sitesi 18.244,62 m ² arsa üzerinde konumlanmış 50 adet villadan oluşmaktadır. Özel güvenlikli, sosyal tesisli ve spor sahaları bulunmaktadır. Parselin etrafı betonarme duvarlar ile örtülü olup güvenlikli giriş mevcuttur. Sitedeki her villa için 2 araçlık açık otopark alanı mevcuttur.	
Bağımsız Bölüm Özellikleri (Bodrum+zemin+1,50 nolu Tripleks konut)	
Kıymet takdirine konu bağımsız bölümün bulunduğu 50 nolu tripleks konut; parselin doğudan batıya 1. sırasında, kuzeyden güneye doğru 2. sırasındaki villadır. Villa bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Taşınmaz mimari projeye göre villa bodrum katta sığınak, tesisat odası, banyo, wc, yaşam odası, mutfak ve teras hacimleri şeklinde 100 + 24 m ² alanlı, zemin katta 2 oda, salon, banyo, wc, mutfak, antre ve teras hacimleri şeklinde 120 + 16 m ² teras alanlı, 1. normal katta 4 oda, soyunma odası, 2 banyo, hol ve teras hacimleri şeklinde 110 m ² alanlıdır. Taşınmaz mimari projesine göre 3 katta toplam brüt 330 + 52 m ² alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın konum olarak vaziyet planına uygun olduğu tespit edilmiştir. Bina (villa) girişi zemin kattan yapılmaktadır. Bina girişi güneydoğu yönündedir. Dış cephesi cephe boyalı cephe kaplamalıdır. Ana giriş kapısı çelik konstrüksiyon yapı, ahşap kaplamalı ve camlıdır. Salon, oda ve hol duvarları saten boyalı, duvar tavan birleşme yerleri dekoratif alçıldır. Bodrum katta bulunan mekanların zemin kaplamaları seramik, duvarları boyalıdır. Isıtma sistemi doğalgaz kombi sistemidir. Taşınmazın zeminleri yaşam mahallerinde parke, ortak alanlar, balkon, mutfak, banyo ve teras hacimlerinde seramiktir. Duvarlar alçı üzeri duvar kağıdı, iç kapılar ahşap kapı, dış doğramalar kısmen ahşap kısmen pvc, dış kapısı çelik kapıdır. Banyo hacimlerinde vitriyeller tam, mutfak dolapları lake, tezgah çimstone granittir. İKatlar arası bağlantıyı sağlayan merdiven basamakları ve korkulukları ahşap, iç kapılar mobilya kapı, pencereler ahşap görünümlü PVC doğramadır. Villanın kendi kullanımına ait alanlarının çevresi demir korkuluklar ile çevrilidir. Binanın dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplı, kendi kullanımına 2 araçlık açık otopark alanı ve bahçe kullanımını mevcuttur. Taşınmaz bakımlı, işçilik ve malzeme kalitesi iyi düzeydedir. Çamlık Mah. Pirreis Cad. No:4/50 Pendik / İSTANBUL adresli	
Tapu Sicilindeki Diğer Bilgiler	: Tapu Kaydındaki Gibidir
Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler	: Tapu Kaydındaki Gibidir
Takdir Olunan Değer	: 7.500.000,00 TL
Artırmaya İştirak İçin	
Alınan Teminatın Nev'i ve Miktarı	: 750.000,00 TL
Taşınmazın Son İmar Durumu	: Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre konu parsel 10.07.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "YENİŞEHİR VE ÇAMLIK MAHALLELERİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI"nda konut alanında kalmaktadır. Konut alanı için yapılaşma şartları ayrıık nizam, TAKS: 0.25, KAKS= 0,50, Kat adedi= 6.50 m olarak belirtilmiştir. Taşınmazın terki bulunmamaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içinde kalmaktadır



ARTIRMA ŞARTLARI:

1- Artırmaya katılabilmek için mahcuz malın kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması gerekmektedir. Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem alt yapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

2- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklıdan ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinden, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar teminat alınmaz. Alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur.

3- Taşınmaz üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte satılacak borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borcu alıcıya intikal edecektir. İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olup bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmiş olmasına bağlıdır. (Türk Medeni Kanunu madde:888 Taşınmaz üzerindeki rehlinle temin edilmiş muaccel borçlar müşteriye devredilmeyerek satış bedelinden tercihan ödenecektir.)

4- Birinci ve ikinci artırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı'nda yapılacaktır. Bu artırmada Elektronik Satış Portalı'nda verilecek teklifler malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da geçmesi şartı ile ihale olunur.

5- Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırma ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılır.

6- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmez. Öncelikle satış masraflarına mahsup edilir. Teminat bedelinin kalması hâlinde Kanun hükümlerine göre belirlenecek hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.

7- %18 KDV, damga vergisi, tapu harç vetaeslüm masrafları alıcıya aittir. Birikmiş vergiler satış bedelinden ödenir. (İcra ve İflâs Kanununun 206 ncı maddesinin birinci fıkrası ile 6183 sayılı Arzın Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümleri mahfuzdur.)

8- Başkaca lüzumlu izahat :



(İİK m.124, 125)

