

T.C.  
BEYKOZ  
İCRA DAİRESİ  
2007/1328 TLMT.

## TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

### **1 NO'LU TAŞINMAZIN**

**Özellikleri** :İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 6 Parsel Nolu, Çavuşbaşı Köyü Saip Molla Çiftliği Mevkii, A BLOK 15 nolu triplex villa Bağımsız Bölüm Satışa konu taşınmaz Beykoz Acarkent Sitesi içinde yer almakta olan villadır.

Söz konusu villa bodrum katı+ zemin katı+ 1. normal kat ve çatı arası kattan ibaret olup toplam kullanım alanı 785 metrekaredir. Ayrık nizamlı inşa edilmiş,müstakil özel yüzme havuzuna sahiptir.

Giriş bahçe kotunda olan ve bahçe ile irtibatlı olan bodrum katında; salon, açık mutfak,kiler, sinema salonu,hamam,duş ve wc mahalleri ile servis mekanları olarak çamaşırhane,ütü odası ve depo mahalleri yer almaktadır.Döşemeler salon mahallinde laminat ve seramik, açık mutfak mahallinde seramik,sinema salonunda laminat,hamam,duş,wc ve diğer servis mekanlarında seramik kaplıdır.Mutfak tezgahı granit,mutfak dolapları ahşap kaplamadır.

Zemin katında salon, hol, mutfak,wc ve depo mahalleri yer almaktadır.Salon ve mutfak mahallerinden terasa çıkış bulunmaktadır.Döşeme, salon mahallinde ahşap parke, mutfak mahallinde mermer ve laminat, hol ve wc mahallerinde mermer ile kaplıdır.Mutfak mahallinde tezgah granit,mutfak dolapları ahşap kaplamadır.WC Mahallinde duvarlar ithal duvar kağıdı ile kaplı olup, mermer imalatlı hilton tipi lavabo ve klozet mevcuttur.

1.Normal katta; 3 oda,hol,ebeveyn yatak odası (banyo ve giyinme odalı) ve banyo mahalleri bulunmaktadır.İki oda ve hol mahallerinde döşeme ahşap parke,diğer odada ise döşeme laminat parke kaplıdır.Tavan kartonpiyerlidir.İslak hacimleri seramik kaplıdır.

Çatı katında ;ebeveyn yatak odası (banyo ve giyinme odalı), oda ve hol mahalleri yer almaktadır.Odalar ve holde döşeme ahşap parke,banyo mahallinde ise seramiktir.Banyo mahallinde duvar seramik kaplı olup, duşakabin,hilton tipi lavabo ve klozet mevcuttur.

Tüm pencereleri ısıcamlı pvc doğramalı olup, kapılar ise ahşap doğramalıdır.Villanın giriş kapısı çelik kapıdır.Isınma, doğalgazlı panel radyatörler ile sağlanmaktadır.Dava konusu villa, 4 araçlı kapalı otoparka ve 2 araçlı açık otoparka sahiptir.Bahçesi oldukça büyük ve kademeli olup, peyzaj ve bakımı yapılmış vaziyettedir.

Satış konusu taşınmazın yer aldığı Acarkent Sitesi, içinde 1452 adet villanın yer aldığı, etrafı duvarlarla çevrili güvenlik sistemi,sosyal tesislerin, ticari tesislerin bulunduğu mutena semtlerdendir. Site içerisinde "Coliseum" adlı spor ve sosyal yaşam merkezi olarak hizmet veren tesisi yer almaktadır.Tesis, içinde barındırdığı sinema salonları,açık ve kapalı hüzme havuzları,fitness ve skuash salonları,saunası ve türk hamamı ile siteye hizmet vermektedir.Site sahip olduğu özellikleri ile üst gelir seviyesindeki kişilerin tercih ettiği sitedir.Yakın çevresinde TED Koleji ve Doğa koleji bulunmaktadır.Siteye ait bahçenin etrafı çevre duvarları ile çevrilmiş olup,özel güvenlik elemanı ile site korumalı hale getirilmiştir.Tüm altyapı ve belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Fatih Sultan Mehmet Boğaz Köprüsü'ne ve Kavacık Kavşağına yakın olup ulaşımı çevreyolu bağlantı yolları ile sağlanmaktadır.

**Adresi** : Acarkent mah.A Blok 15 nolu bağımsız bölüm BEYKOZ

**Yüzölçümü** : 2.291.280,00 M2

**Arsa Payı** : 560/615750

**İmar Durumu** : 1-2 pafta, 6 parsel sayılı yer İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Kurulunun 15.11.1995 gün ve 7755 sayılı kararı ile tespit edilen Doğal sit alanında kalmaktadır.05.06.1996 gün 8284 sayılı kararı eki 1/25000 ölçekli sit derecelendirme paftasında II.derece doğal sit alanı olarak tanımlanmış alanda kalmaktadır.

Orman Bakanlığından alınan 30.03.1987 tarih ve 0698 sayılı ön izin ; 22.12.1987 tarih ve 21 olur sayılı Kesin izin doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Orman Bakanlığınca onaylı 12.04.1988 tarihli 1/1000 ölçekli vaziyet planı ve avan projelerine uygun olarak 117 adet (A) tipi villa, 835 adet (B) tipi villa, 500 adet (C) tipi villa ile diğer sosyal ve Ticaret Tesisleri için 21.04.1988 tarihinde yapı ruhsatı verilmiştir.

Yine İstanbul III.Numaralı Kültür ve tabiat varlıklarını Koruma kurulunun 06.06.1996 tarih ve 8287 sayılı kararının birinci maddesinde belirtildiği gibi "Dogal SİT kararından önce (15.11.995) Ruhsatı alınmış inşaatların ruhsat eki onaylı projeye göre tamamlanabileceğine, tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılabileceğine, ruhsat süresinin imar mevzuatına uygun olarak ilgili Beledyesince uzatılabileceğine ve yine onaylı ruhsat ve eklerine göre tamamlanmış yapılara iskan ruhsatı verilebileceğine" dair karara istinaden 3194 sayılı imar yasasının 29.maddesine uygun olarak 5 yıllık yasal süreler sonunda yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınmamış yapıların yapı ruhsatları 03.04.1998 ve 31.03.2003 tarihinde yenilendiği A 15 nolu villaya 03.01.1996 tarihinde yapı kullanma izin belgesi verildiği dosyasından anlaşılmaktadır.

**Kıymeti** : 3.500.000,00 TL (Beykoz icra Hukuk Mahkemesinin 18.07.2014 gün 2013/426 Esas sayılı kararı)

**KDV Oranı** : Katma Değer Vergisi Kanunun 17.maddesinin 4.numaralı fıkrasına eklenen 1.bendine göre ihalesi yapılan ve bu maddede belirtilen borçların teminatı olan taşınmazların alıcısının KDV'den istisna olacaktır.

**Kaydındaki Şerhler** : Tapu kaydında mevcuttur.

**1. Satış Günü** : 10/10/2014 günü 15:00 - 15:10 arası

**2. Satış Günü** : 10/11/2014 günü 15:00 - 15:10 arası

**Satış Yeri** : BEYKOZ İCRA MÜDÜRLÜĞÜ -

-----  
Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar [esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr) adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değer % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını

özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye 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 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 gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2007/1328 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.31/07/2014