

İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi Müdürlüğü



i; ,. *• .t

T.C.

İSTANBUL ANADOLU 15. İCRA DAİRESİ 2013/66 TAL.

Satılmasına karar verilen (aşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri: I NOLU TAŞINMAZ

Özellikleri : Satışa konu taşınmaz: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi.Kandilli Göksu Caddesi Mevkiinde kain 173 pafta,932 ada, 16 parsel sayılı 1.957,00 m².yüzölçümlü Kargir Yalı vasıflı taşınmazdır. Kandilli İskelesi-Küçüksu Plajı arasında bulunan, 1957,00 m²,arsa üzerinde kurulu bulunan yalı 1971-1972 yıllarında Doktor Mürse Saviç tarafından yaptın İm ıştır. Yalı prenses İkbal Moniem Yalısı diye bil in inektedir. Ya linin yakınında sahil şeridinde, tarihi eser niteliğinde, üst gelir düzeyinin malik olduğu yalılar bulunmaktadırlar. Taşınmazın İstanbul Boğazında bulunması, muhteşem boğaz manzaralı olması, tarihi dokusu, mimarı özelliği, konumu, belli düzeyde kişilerin ikamet ettiği yer olması gibi üstün Özelliklere sahiptir. Taşınmaz İstanbul'un eski yerleşik prestijli bir bölgesindedir. Kandilli iskelesine yaklaşık 300 m.« Üsküdar merkeze 8.700 m.. Kuleli Askeri Lisesine 2.300 m. uzaklıktadır. Her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ulaşımı çok rahattır. Satışa konu yer 1957.00 m². alanlı olup denize doğru eğimli topoğrafik yapısı vardır. Geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Parsel denize ve Kandilli - Göksu Caddesine yaklaşık 40 m. cephelidir. Arsa üzerinde bir yalı, bir müstemilat bulunmakta olup. bahçesinde peyzaj düzenlemesi yapılmış birçok ağaç ve 3 adet tarihi sütun vardır. Bina ayrık nizam, betonarme karkas inşa edilmiştir. Yaklaşık 40 yaşındadır. Bahçede açık ve kapalı otoparkı bulunmaktadır. Arsadaki villa zemin ve çan katlıdır. Binanın dış cephesi boyalı, çatısı kiremit kaplıdır. Yalı mal sahibi tarafından halen mesken olarak kullanılmaktadır. Yapının bir tanesi araç olmak üzere iki giriş kapısı vardır. Araç yolu caddeye paralel rampa şeklindedir. Girişte cadde üzerinde iki araçlık otopark vardır. Bahçede yürüyüş yolları vardır. Bahçe kısmında ikinci bir bahçeye açılan yaşam alanı bulunmaktadır. Mutfak arkasında, üstü kapalı açık mekan vardır. Bahçede üç tane kolon ve çeşme vardır. Binada Türk tipi geniş saçaklar vardır. Bahçede deniz kenarında yüzme havuzu ve rihtim vardır. Geleneksel sofalı plan tipi uygulanarak, ana yaşama mekanının iki kanadına, denize ve bahçeye doğru çıkma yapan ebeveyn yatak odası ve yemek odası yerleştirilmiştir. Zemin katta: antre, salon-odalar. mutfak. 2 banyo. wc, personel bölümü, çamaşır odası, kazan dairesi, depo alanları ve dolapları bulunmaktadır. Salonun önünde yaklaşık 25.00 m². alanlı veranda vardır. Çatı Katta: iki oda, banyo, hol depo bölümleri bulunmaktadır. Çatı katı yaklaşık 60 m². Alanlıdır. Salon ve oda zeminleri balık sırtı masif ahşap parke kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalı, ıslak hacimlerde zeminler seramik kaplıdır. Salonda şömine vardır. Mutfak bölümünde yemek odasına geçiş vardır. Bahçeye, bahçe terasına çıkış vardır. Banyoda, duvarlar fayans kaplı, banyo İçerisinde küvet, klozet, bide ve hilton lavabo bulunmaktadır. Pencere ve kapılar ahşaptır. Pencere önünde korkuluklar vardır. Bahçede, yaklaşık 30.00 m². Alanlı, sundurma lı otopark, ana binaya bitişik yaklaşık 35.00 m². üstü kapalı yanları açık servis avlusu diye adlandı rıhın alanlar mevcuttur. Yukarıda belirtilen tüm bu yapıların toplam alanı yaklaşık 485.00 m².dir. Bunlardan hariç arsada müstemilat, rihtim, yüzme havuzu bulunmaktadır. Müstemilat: Bahçede, yalıya giriş yolu altında, yaklaşık 40.00 m². alanlı yapı bulunmaktadır. Yapı. 2 oda. banyo bölümlerinden oluşmaktadır ve merdivenle çıkılan oda üzerinde küçük bir asma kat vardır. Rihtim: Yalının özel rihtimi vardır.Boğaz cephesinde 40.0 m. x 3.00 m. boyutundadır. Rihtimin zemini seramik kaplıdır. Kazıklı sistem betonarme olarak inşa edilmiştir. 2 adet denize inen krom korkuluklu merdiven vardır. Tekne yanaşma yerleri ahşap kaplamadır. Teknelerin rihtime bağlantısını sağlayan halkalar mevcuttur. Yüzme Havuzu: Yalının deniz tarafında yaklaşık 30.00 m². alanlı havuz vardır. Parsel, taş duvarlarla çevrilidir. Yaklaşık ortalama toplam 130.00 m. x 5,00 m. ebadındadır. Peyzaj mimarisi yönünden yapılan incelemede: detaylı bir çalışma ile bitkiler tespit edilip incelenmiş sayımları tek tek yapı İm ıştır. İstanbul Boğazını bir uçtan bir uca çevreleyen yalıların peyzajıda tabiki boğazın silüetini etkilemiştir. İstanbul Anadolu (Asya) Yakasında bulunan Prensess İkbal Moneim (Neslişah Sultan Yalısı) denize bağlantılı sayılı tarihi yalılardan biridir.Söz konusu yalıda anıt değerindeki bitkiler haricinde birçok ağaç-çalt grubu, çok sayıda saksıda yetiştirilen çalı fidanları, süs ağaçları, meyve ağaçları, yerörtücüleri-yaşları çok ileri yerörtücüleri ve mevsimlik çiçekler

bulunmaktadır.Yalının yapımından itibaren şimdiye kadar bu değerli bitkilerin yaşamsal faaliyetlerini sürdürmesi için genel bakım olan sulama-gübreleme-budama faaliyetleri ana hatlarıyla yapılmış olduğu gözlenmektedir. Bunun yanında yalının bahçesinde saksıda yetiştirilen birçok çalı formu bitkiler ve mevsimlik çiçeklerde bulunmakta dolayısıyla yalının bahçe tam bir bitki cenneti haline gelmiştir. Yalının bahçesindeki bitkilerin ve çimin ihtiyacı olan su, elle sulama yapılarak sağlanmaktadır. Yine yalının bahçesinde aydınlatma tesisatı elemanları bulunmaktadır.Bütün bu bilgiler ışığında, yalının bahçesinde bulunan bitkiler ve değerleri gruplar halinde (anıt değeri taşıyan, yaşı ileri olan dolayısıyla gövde çapı kalın olan değerli bitkiler) değerleri aşağıdaki tablo'da hesaplanmıştır. Taşınmaz üzerinde bulunan ağaç, çalı, süs bitkileri, meyve ağaçları, yerörtücü ve mevsimlik çiçeklerin; sulama, gübreleme, budama, zirai mücadele (ilaçlama) gibi genel bakımları yapıp yapılmadığı, bitkilerin peyzaj değeri, tarihi değeri, odun değeri, ortalama yaşları (boy ve çap), verime yetkinlikleri

U YAP Bilişim Sisteminde ver ulun bu dokümana hu p://valaidas. uy up.gov.tr adresinden Gf6PMQ+ - Ldv1+KX - gcVyqhH - L+hXul= kodu ile erişebil irsiniz.

incelenmiş, İi Özel İdaresi Fidanlığı, Ağaç A.Ş. Fidanlığı, piyasadaki fidanlıklardan fiyal araştırması yapılarak mesleki bilgi ve birikim ve deneyimlerden faydalanılarak aşağıdaki tabloda peyzaj değerlendirmesi yapılmıştır.

Tah|«-l

SIRA BİTKİ İSMİ (LATİNCE) BİTKİ İSMİ (TÜRKÇE) BOV-ÇAP MİKTAR BİRİM Fİ VAT TUTAR

		(cm)	(Adet- m2.)	(TL.)	(TL.)
İBRELİ AĞAÇLAR VE ÇALILAR					
1	Cryptomeria Japon ica	Kadife Çamı	150	3	650.00 1.950.00
2	Cupressus spp.(10 dallı)	Servi	2000	1	21.000.00 21.000.00
3	Cupressus Scmpervirens	Akdeniz Servisi	1000- 1200	10	s.000.00 80.000.00
4	Cupressus Arizonia	Mavi Servisi	250	5	1.750.00 8.750.00
5	Cupressocyparissicylandii	Melez Servi	150	1	650.00 650
6	Juniperus spp.	Ardıç	70	10	500.00 5.000.00
7	Pinus Pinca(R=397em)	Pistik Çamı	3000	1	290.000.00 290.000.00
8	Picea Pungens	Mavi Ladin	2500- 300	1	16.010.00 16.000.00
9	Taxus Baccata	Adi Porsuk	250- 300	2	20.000.00 40.000.00
10	Taxus Baccata	Adi Porsuk	400- 500	!	25.000.00 25.000.00
11	Thuja Occidentalis "Lulscens" Batı Mazısı YAPRAKLI		100	4	800.00 3.200.00
AĞAÇLAR VE ÇALILAR					
12	Azalea Japon ica	Açelya	60	1	300.00 300.00
13	Acacia Cyanophylla	Akasya	500	5	1.900.00 9.500.00
14	Acer Negundo	Dişbudak Yapraklı Akçangaç	2000	1	3.750.00 3.750.00
15	Acer Negundo	Dişbudak Yapraklı Akcağaç	500	1	1.000.00 1.000.00
16	İğne uçuşma Japonica Varicata	Akuba	150	260	150.00 39.000.00
17	Abies Millii	Sarısabır	50	6	400.00 2.400.00
18	Aspidistra Elatior	Yıldız Kalkan	50	120	110.00 13.200.00
19	Abies Millii	Alkestansci	1000- 1500	1	4.750,00 4.750.00
20	Bambusa spp	Bambu	200	35	1.800.00 63.000.00
21	Berberis thunbergii	Kadın Tuzluğu	150	30	1 10X10 3.300.00

22	Buxus Sempervirens	Şimşir	100	2	35.00	70.00
23	Calalpa Bignonioides	Katalpa	200	1	3.600.00	3.600.00
24	Chamacrops M um il is	Palmiye	700-1000	15	3.600.00	54.000.00
25	Citrus Limon	Limon	200	1	1.800.00	1.800.00
26	Cotoneaster Dam m eri i	Dağ Muşmulası	50	80	110.00	8.800.00
27	Cotoneaster Franchlii	Dağ Muşmulası	100	30	110.00	3.300.00
28	Cotoneaster 1 lorizantalis	Dağ Muşmulası	150	3	150.00	450.00
29	Cortaderia Sellona	Pampas Otu	200	40	160.00	6.400.00
30	Crateagus Monogyna	Alıç	200	1	800.00	800.00
31	Diospiros Kak i	Trabzon Hurması	350	1	1.600.00	1.600.00
32	Euonymus Fortunei	laflan	70	25	110.00	2.750.00
33	Euboea Japonica	Malta Eriği	350-500	2	1.500.00	3.000.00
34	Ficus Carica	İncir Ağacı	350-500	1	2.000.00	2.000.00
35	Hydrangea Macrophylla	Onanca	100	320	80.1X1	25.600.00
36	Juglans Regia (k: 140 cm)	Ceviz Ağacı	700	1	3.000.00	3.000.00
37	Lagerstroemia Indica Kosea	Pembe Çiçek li Oya Ağacı	200	1	1.700.00	1.700.00
38	Laurus Nobilis	Defne	300-600	10	1.400.00	14.000.00
39	Lavandula Spica	Lavanta	40	10	110.00	1.100.00
40	Magnolia Grandiflora	Manolya	800-1000	2	19.000.00	38.000.00

ÜS m. 126)

(*) İlgililer tabirine inifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kul lanı kırı Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

U YAP Bilişim S işleminde yer alan bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden Gf6PMQ+ - Ldvl+KX - gcVyqhH - L+hXul- kodu ile erişebilirsiniz.

5*1

41	Magnolia Grandiflora	Manolya	1000-1200	1	23.000.00	23.000.00
42	Magnolia Grandiflora	Manolya	1200-1500	1	30.000.00	30.000.00
43	Mahonia Aquifolium	Sarı boya Ağacı	100	17	140.00	2.380.00
44	Malus floribunda	Japon Elması	250	1	1.500.00	1.500.00
45	Nerium Oleander	Zakkum	150	20	120.00	2.400.00
46	Pilosporum Tohira	Pilosporum	60	55	60.00	3.300.00
47	Photinia Scrobalata	Alev Ağacı	150	10	110.00	1.100.00
48	Prunus Domestica	Şirazi Ağacı	300-350	3	1.250.00	3.750.00
49	Prunus Laurocerasus	Karayem iş	350	10	600.00	6.000.00
50	Prunus Serrulata Kanzan	Süs Kirazı	350	10	1.600.00	16.000.00
51	Punica Granatum	Süs Narı	350	25	1.500.00	37.500.00
52	Rhododendron spp.	Açelya	80	1	375.00	375.00
53	Viburnum Lonicera	Kış Kartopu	150-200	110	200.00	22.000.00

YERÖRTÜCÖLER vt MEVSİMLİKLER

54	Campanula Persicifolia	Büyük Çançıçgi	30	30	80.00	2.400.00
55	Carex	Ayak otu	20	20	70.00	1.400.00
56	Cyclamen Persicum	Siklamen	20	25	50.00	1.250.00
57	Dracena Fragrans	Kardeş Kanı	60	1	130.00	130.00
58	Erica Canariensis *1 Variegata "	Duvar Sarmaşığı	2000	700	120.00	84.000.00
59	Lonicera Sempervirens	Hanimeli	150	100	175.00	17.500.00
60	Nephtrolepis	Aşk Merdiveni	50	1	60.00	60.00
61	Ophiopogon Japonicum	Osmanlı Çimi	20	300	20.00	6.000.00
62	Parthenocissus Tricuspidata	Amerikan Sarmaşığı	150	130	160.00	20.800.00

63 Pelargonium Domesticum Sardunya	40	1	60,00	60.00
64 PliIon spp. Alev Çiçeği	30	25	so.00	2.<X>0.00
65 Rosa spp. Gül	150	50	200	10.000.00
66 Scenseviera Trifasciata " Laurentii " Paşa Kılıcı	30	20	so.00	1.600.00
67 Viola Tricolor Hercai Menekşe	20	50	12.00	600.00
68 Wisieria Sincensis Morsa İkim	500	10	200.00	2.000.00

TOPLAM

1.105.825.00

KDV %1K

199.048.50

GENEL TOPLAM

1.304.873.50

Taşınmaz içerisinde bulunan tarihi sütunlar ile ilgili olarak dosyaya sunulmuş olan " Eski Eser Koleksiyonu Yapanlara Ait Belge ** ve diğer belgeleri incelenmiş olup; söz konusu sütunların satın alma yolu ile edinildiği anlaşılmaktadır. Belgelerde, bu sütunların gayrimenkulun ayrılmaz bir parçası (mütemmim cüzHi) olduğu ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır. Bu nedenle bu sütunlar değerlendirme dışında tutulmuştur. Taşınmazın bulunduğu yeri, mevki Lalanı, imar durumu u. taşınmazın bulunduğu yerin ana yola ve ulaşım merkezlerine olan yakınlığı, getirebileceği yıllık gelir, civarda emsal olabilecek gayri menkullerde yapılan araştırma sonucu elde edilen serbest alım satım değerlerijntemelte bulunan emlak satış bedelleri, parsel üzerinde bulunan binanın hali hazır durumu, yapımında kullanılan malzeme ve işçiliğin kalitesi, büyüklüğü ve kullanım alanı. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2014 yılı yapı yaklaşık maliyetleri çizelgesine göre IV B sınıfındaki binanın yaş.durum ve özelliklerine göre yıpranma payı oranı %10 alınarak (endekse göre artış oranı 16081,90/15006,51 = 1,071) , taşınmazın değerine etki eden tüm faktörler ile taşınmazın izah edilen tüm özellikleri göz önünde bulundurularak :

Arsa Bedeli

Bina Bedeli : 485.00 m2. x 730,00.-TL./m2. x (1,00 - 0,10) x 1,071

Havuz : 30 m2.

Duvar : 120 m. x 6 m. x 85,00.-TL./m2. x % 10 yıp. x 1.071

= 78.671.400.00.-TL.

341.268.79.-TL. 64.000.00.-TL. 59.000.00.-TL.

fiİK m. 126)

(*) İlgililer tabirine inifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu Örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

UYAP »ilişim Sisteminde yer alan bu dokümana <http://vaianas.uyap.gov.tr> adresinden Gf6PMQ+ -

Ldvl+KX - gcVyqhH • L+hXuI- kodu ile erişebilirsiniz.

Rıhtım : 40.00 m. x 3.00 m. = 410.000.00.-TL.

Misafir Evi : 40,00 m2. X 585,00.-TL./m2. x %!0 yıp. x 1.071 ?? SSO flft -Tl

Toplam 79.568.168.79.-TL. d ir.

Taşınmazın Bina+Arsa+Müştemilat+Havuz+Rıhtım bedeli 79.568.168.79.-TL. ve Bitki+Ağaç bedeli

1.304.873,50.-TL. olmak üzere toplamı değeri 80.873.042,29.-TL. d ir.

Adresi : Kandilli Mahallesi. Kandilli Göksu Cad. No:1 I (Eski:3) Üsküdar/İST.

Yüzölçümü : 1.957.00 m2.

Arsa Payı : Tanı

KDV. Oranı :%18

Kıymeti : 80.873.042,29.-TL.

İmar Durumu : Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 19/01/2012 tarih ve429 sayılı yazısında: İstanbul İli. Üsküdar İlçesi, Kandilli Mahallesi,Kandilli Göksu Caddesi, 173 pafta,932 ada, 16 parsel nolu 1957.00 m2.miktarlı yerin 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planınının 13/06/2011 onaylı, sayılandırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında " sahil şeridinde *' kalmakta olup parselde G.E.E.A.Y.Kuruluşunun09/06/1973 tarih ve 7231 sayılı kararı ile tescilli, grubu belli olmayan Korunması Gerekli Kültür Varlığı mevcut olduğu,Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları doğrultusunda. Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma

Yüksek Kurulunca karar alınarak uygulama yapılabileceği. Onanlı planda işli ve yerinde mevcut olan, yıkılmış veya yıkılarak yapılmasında sakınca olmadığına dair kurulca karar alınan taşınmaz, kültür varlığı uygulamalarında, restore edilen binanın kontur gabari ve kat adedini değiştirmemek, lokanta, kahvehane gibi kamuya açık kullanımlar dışında, bağımsız bölüm artışı yapmamak kaydı ile uygulama yapılacağı. Sahil şeritindeki taşınmaz kültür varlıkları kamuya açık kullanışlara tahsis edilebileceği gibi konut olarak kullanılabilmesi gibi. diğer hususlarda onanlı plan hükümleri uygulanabileceği, belirtilmiştir.

I.SatışGünü ve Saati : 11.08.2015günü 14.00-14.10

2.Satış Günü ve Saati : II.09.2015 günü 14.00-14.10

Satış Yeri : ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU KARTAL/İST.

Satış Şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden Önceki gün sonuna kadar psatk.nyflp.gnv.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 damalın tahmin edilen değerinin %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, talibin edilen değer %20'si oranında nakit Türk Lirası veyahut bu oranda Kesin.süresiz ve şartsız banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para ile, alıcı isteğined (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV. 1/2 tapu harcı ile tahliye ve teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resin i, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bıkırılacaktır.

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 yatılmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilileri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden

İİK m, 12\$)

(*) İlgililer la biri ne irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

U YAP B ilişim S işleminde yer al un bu dokümana <http://vatand.as.uyap.gov.tr> adresinden Gf6P MQ+ - Ldİ+KX - gcVyqhH - L+hXul= kodu ile erişebilirsiniz.

müteselsildi mesul olacaklardır.İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olacaktır.bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden ödenecektir.

5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışı iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/66 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.22/05/2015

(İİKm.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

* : Bu örnek, bu Yönetmelikten önceki uygulamada kullanılan Örnek 64'e karşılık gelmektedir.

U YAP Bil işim Sisteminde yer alan bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden Gf6PMQ+ - Ldvl+KX - gcVyqhH - L+hXul- kodu ile erişebilirsiniz.