

T.C.
STANBUL ANADOLU
10. CRA DA RES
2014/216 TLMT.

TA INMAZIN AÇIK ARTIRMA LANI

Satılmasına karar verilen ta inmazın cinsi, niteli i, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

1 NO'LU TA INMAZIN

Özellikleri: Satı a konu stanbul ili, Kandilli Mahallesi, Kandilli Göksu Cad. Mevkiinde kain 173 pafta, 932 ada, 16 parsel sayılı 1957,00 m2 yüzölçümünde kargir yalı vasfındaki ta inmaz stanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mah. Kandilli Göksu Cad. No:11, adresinde bulunmaktadır.Prensese kbal Moneim Yalısı (Nesli ah Sultan Yalısı) olarak bilinen yalı, 1971-1972 yıllarında Dr. Mürsel Saviç tarafından Mimar Sedat Hakkı Eldem'e yaptırılmış tır. Ta inmazın muhte em bo az manzaralı olması, tarihi dokusu, mimari özelli i, konumu belli düzeyde ki ilerin ikamet etti i yer olması gibi üstün özelliklere sahiptir. Kandilli iskelesi ile Küçüksu Plajı arasında yer almakta, her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Ula ımı çok rahattır. 1957 metrekairelik alan üzerinde 1 yalı, 1 mü temilat bulunmakta olup, bahçesinde peyzaj düzenlemesi yapılmı birçok a aç ve 4 adet tarihi sütun vardır.(A a ıda belirtildi i üzere satı a dahil de ildir).Ta inmaz Yalı mal sahibi tarafından halen mesken olarak kullanılmaktadır. Binada Türk tipi geni saçaklar vardır. Bahçede, deniz kenarında 30 metrekairelik yüzme havuzu 40 metrelik rıhtımı vardır. Zemin ve çatı katı alanı toplam 485 metrekairedir. Bo azda in a edilmi tek katlı bir yapıdır. Geleneksel sofalı plan tipi uygulanarak ana ya ama mekanının iki kanadına denize ve bahçeye do ru çıkma yapan ebeveyn yatak odası ve yemek odası yerle tirilmi tir. Yalının en büyük özelli i lebiderya yani denize sıfır konut olmasıdır. Ta inmazın muhte em bo az manzaralı yalı olması, tarihi dokusu, mimari özelli i, konumu belli düzeyde ki ilerin ikamet etti i yer olması gibi üstün özelliklere sahiptir. Ta inmaz, stanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mah. Kandilli Göksu Cad. 173 pafta, 932 ada, 16 parsel sayılı 1957 m2 lik arsa içinde zemin kat+çatı piyesli tek katlı kargir yalıdır. G.E.E.A.Y.K. Ba kanlı ının 09.06.1973 tarih ve 7231 sayılı kararı ile tescil edilen (grubu belli olmayan) Korunması Gerekli Kültür Varlı ı mevcut oldu undan yapının yaklaşık 41 ya ında oldu u anlaşılmaktadır. Mimari tarzda 90 derecelik dik açılar kullanılarak yapılan yapı zemin kat+çatı piyesinden olmaktadır. Binanın dı cephesi beyaz boyalı ve geni saçaklı çatısı kiremit ile örtülüdür. Yalı halen ta inmaz sahibi tarafından mesken olarak kullanılmaktadır. Kandilli Göksu caddesindeki cephesinde 1 yaya kapısı+1 otopark kapısı bulunmaktadır. Yalıya ini -çıkı rampa yolu ile ula ılmaktadır. Sundurmalı 2 otopark yeri bulunmaktadır. Yapının kuzey-batı tarafında servis avlusu da bulunmaktadır. Yalının zemin katında denize bakan kısmında salonun yemek bölümü ve oturma bölümü ile tek yatak odası bulunmaktadır. Di er odalar kom u parsellere ve Kandilli Göksu Caddesi tarafı arka bahçeye bakmaktadır. Bahçe kısmında 4 tane antik mermer sütun ve çe me bulunmaktadır. Satı a konu ta inmazın bahçesinde bulunan sütunlar ve çe meler gerek dosyamızca yapılan kıymet takdir raporunda gerekse kıymet takdirine itiraz davasında yapılan incelemelerde menkul niteli inde oldu u, satı a konu ta inmazdan ayrı olarak satılmasının mümkün oldu u ve ta inmazın ayrılmaz parçası niteli inde bulunmadı ı tespit edildi inden bu sütunlar ve çe meler satı kapsamı dı ında tutulmu tur. Ta inmazın;

Zemin Kat; Bina giri holü, bo aza bakan terası(yaklaşık 25.00 m2) ömineli oturma bölümü salonu, yemek bölümü, 1 yatak odası, 6 oda, 1 mutfak, 2 banyo-wc, 1 adet wc, 1 kazan dairesi, 1 depo,

Çatı Piyesi Katı; 2 oda, Hol, Banyo-WC, depo olmak üzere toplam yaklaşık 485.00m2 dir.Bo azda in aa edilmi tek katlı bir yapıdır. Geleneksel sofalı plan tipi uygulanarak, ana ya ama mekanının iki kanadına denize ve bahçeye do ru çıkma yapan ebeveyn yatak odası ve yemek odası yerle tirilmi tir.

Mü temilat; Bahçe kısmında olup, yalıya inen giri yolu altında yaklaşık 40 m2 alanlı ya am mekanı bulunmaktadır. 2 oda, banyo ve merdivenle çıkılan oda üzerinde küçük bir asma kat vardır.

Rıhtım; Yalının kendisine ait 40 mt uzunlu unda, 3 mt geni li inde= 120 m2 alanında özel rıhtımı vardır. Rıhtım yer serami i ile

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

kaplıdır.

Yüzme Havuzu; yalının deniz tarafında yaklaşık 30.00 m2 civarında yüzme havuzu bulunmaktadır.

Ta Duvar; Yaklaşık 130.00 mt x 5.00 mt= 650.00 m2 ebatlarındadır. Ta duvardaki peyzaj çalı malarının incelenmesinde; Ta duvarın bahçesinde bulunan bitkilerin sıklığı, cinsi, ebatları itibarıyla ayrı bir değerlendirilmiştir. İstanbul Boğazının tuzlu sularına ve kuvvetli rüzgarlarına dayanıklı olması bahçeye olan adaptasyonu ve bitkilerin doğal seleksiyondan yararlanması ile geçimliliği önemlidir. Oldukça bakımlı bir bahçe olup alanda otomatik sulama tesisatı bulunmamaktadır. Bitkilerin değerlendirilmesinde bazı bitkileri piyasada aynı ebatları ile temin edilmesinin mümkün olmaması sebebiyle emsal olabilecek aynı tür ve cinsteki bitkilerin değerlerinin yaklaşık bitki yağı ile çarpılması sonucu elde edilen fiyatlarıdır. Bazı bitkilerin internet ve kamu fidanlıkları ve özel fidanlıklardan araştırılan satış fiyatlarının ortalaması alınması sonucu çıkan rakamlar, bazı bitkilerin fiyatı ise mesleki tecrübemiz sonucu oluşan birim fiyatlarıdır. Bahçeye ait bitkilerin değerlendirilme KDV dahil 1.032.195,00-TL olarak hesaplanmıştır olup değerlendirilmesine ait aşağıdaki tabloda detaylar açıklanmıştır.

BTK SM (TÜRKÇE) BTK SM BOY-ÇAP MİKTAR BİRİM FİYAT TOPLAM FİYAT
(LATİNCE) (cm) (Adet-m2) (TL) (TL)

BRELA AÇ VE ÇALILAR

1Kadife çamı Cryptomeria Japonica	150	3	600.00	1,800.00
2Adi PosukTaxus Buccata	400-500	1	25,000.00	25,000.00
3Adi PosukTaxus Buccata	300-350	2	20,000.00	40,000.00
4Akdeniz ServisiCupressus Sempervirens	1000-1200	10	9,000.00	90,000.00
5ArdıçJuniperus spp.	70	10	500.00	5,000.00
6Bata MazısıThuja Occidentalis	100	4	650.00	2,600.00
7Fıstık ÇamıPinus Pinea	3000	1	300,000.00	300,000.00
8Mavi LadinPicca Pungens	2500-3000	1	15,000.00	15,000.00
9Mavi ServiCupressus Arizonica	250	5	1,500.00	7,500.00
10Melez ServiCupressocyparis Leylandii	150	1	650.00	650.00
11ServiCupressus Spp	2000	1	24,000.00	24,000.00

YAPRAKLI AÇ VE ÇALILAR

12AçelyaAzelea Japonica	60	1	200.00	200.00
13AkasyaAcacia Cyanophyllia	500	5	2,000.00	10,000.00
14Di budak Yapraklı AkçaaçAcer Negundu	2000	1	4,000.00	4,000.00
15Di budak Yapraklı AkçaaçAcer Negundu	500	1	1,000.00	1,000.00
16AçelyaRhodendron spp.	80	1	375.00	375.00
17AkubaAucuboa Japonica Variegata	150	260	150.00	39,000.00
18Alev AcağıPhotonia Serrulata	150	10	100.00	1,000.00
19AlıçCrateagus Monogyna	200	1	800.00	800.00
20AtkestanesiAesculus Hippocastanum	1000-1500	1	5,000.00	5,000.00
21BambuBambusa spp	200	35	1,200.00	42,000.00
22Ceviz AcağıJuglans Egia	700	1	2,120.00	2,120.00
23Dağ MuluşuCotoneaster Dammerii	50	80	100.00	8,000.00
24Dağ MuluşuCotoneaster Franchetii	100	30	115.00	3,450.00
25Dağ MuluşuCotoneaster Horizontalis	150	3	150.00	450.00

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

26	Defne	Laurus Nobilis	300-600	10	1,500.00	15,000.00	
27	Erik A	acıPrunus Domestica	300-350	3	1,200.00	3,600.00	
28	ncir A	acıFicus Carica	350-500	1	2,500.00	2,500.00	
29	Japon Elması	Malus Floribunda	250	1	1,500.00	1,500.00	
30	Kadın Tuzlu u	Berberis Thunbergil	150	30	115.00	3,450.00	
31	Karayemi	Prunus Laurocerasus	350	10	650.00	6,500.00	
32	Katalpa	Catalpa Bignonioides	200	1	3,000.00	3,000.00	
33	Defne Yapraklı	KartopuViburnum Tinus	150-200	110	230.00	25,300.00	
34	Lavanta	Lavandula Spica	40	10	25.00	250.00	
35	Malta Eri i	Eiobotrya Japonica	350-500	2	1,500.00	3,000.00	
36	Mandarin	Citrus Reticulata	200	1	1,500.00	1,500.00	
37	Manolya	Magnolia Garndiflora	800-1000	2	20,000.00	20,000.00	
38	Manolya	Magnolia Garndiflora	1000-1200	1	25,000.00	25,000.00	
39	Manolya	Magnolia Garndiflora	1200-1500	1	35,000.00	35,000.00	
40	Ortanca	Hydrangea Macrophyila	50-100	300	80.00	24,000.00	
41	Palmiye	Chamaerops Humilis	200-700	11	3,500.00	38,500.00	
42	Pampas Otu	Cortaderia Sellona	200	40	175.00	7,000.00	
43	Pembe Çiçekli Oya A	acıLegerstroemia Indica Roseau	200	1	1,550.00	1,550.00	
44	Pitosporum	Pittosporum Tohira	60	55	65.00	3,575.00	
45	Sarıboya A	acıMuhonia Aqnifolium	100	17	150.00	2,550.00	
46	Sarısabır	Aloe Arborecens	50	6	400.00	2,400.00	
47	Süs Kirazı	Prunus Serrulata Kanzan	350	10	1,500.00	15,000.00	
48	Süs Narı	Punica Ganatum	150-300	25	750.00	18,750.00	
49	im ir	Buxus Sempervirens	100	2	300.00	600.00	
50	Taflan	Etonymus Fortunei	70	25	110.00	2,750.00	
51	Trabzon Hurması	Diospiros kaki	350	1	1,750.00	1,750.00	
52	Yıldız Kalkan	Aspidistra Elaitior	50	120	100.00	12,000.00	
53	Zakkum	Nerium Oleander	150	20	100.00	2,000.00	
YER ÖRTÜCÜLER VE MEVS ML KLER							
54	Büyük Çanççe i	Campanula Persicifolia	30	30	35.00	1,050.00	
55	Amerikan Sarma ı	ıParthenocissus Tricuspidata	150	100	150.00	15,000.00	
56	A k Merdiveni	Nephrolepis	50	1	40.00	40.00	
57	Ayakotu	Carex	20	20	20.00	400.00	
58	Duvar Sarma ı	ıHedera Canariensis	1000-2000	700	125.00	87,500.00	
59	Gül	Rosa spp	30-50	50	50.00	2,500.00	
60	Hanımeli	Lonicera sempervirens	150	100	100.00	10,000.00	
61	Karde Kanı	Draseana Fragrans	60	1	50.00	50.00	
62	Osmanlı Çimi	Ophiogon Japonicus	20	300	15.00	4,500.00	
63	Sardunya	Pelargonium Domesticum	40	1	35.00	35.00	

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

64Siklamen Cyclamen Persicum	20	30	25.00	750.00
65Pa a KılıcıSunsevieria Trifasciata	30	20	45.00	900.00
66MorsalkımWisteria Sinensis	500	10	250.00	2,500.00

TOPLAM1,032,195.00

Ta nınmaza ait Armatür, elektrik tesisatı ve i çilik de eri de a ıdaki tabloda detaylı olarak açıklanmı tır.

ARMATÜRLER	ADET	B R M F YAT TL	TOPLAM TL	
Dı Cephe Yalıtımlı Duvar Armatürü		25	50	1250
Plaj Bölümü Yalıtımlı Duvar Armatürü		4	50	200
Bahçe Kısmında Gömme Bahçe Spotları(hareketli)		11	75	825
Bahçe Kısmında Gömme Bahçe Spotları(Sabit)		19	45	855
Plaj Merdiveni Yalıtımlı Duvar Spotları		4	25	100
Küçük Kapı Giri i Gömme Duvar Armatürleri		10	50	500
Havuz Sualtı Aydınlatma Aramtürleri		4	150	600
Çardak Bölümü Tavan Spot Aydınlatmaları		18	20	360
Bahçe Bölümü Toprak Üstü Dikey Yalıtımlı Aydınlatmalar	12		80	960
Muhtelif Bahçe Aplikleri	3	11	330	

Toplam5980

Ta nınmaza ait Armatür bedellerine, Bahçe Elektrik Tesisatı olan Panolar, V Otomatlar , NYY Kablolar, TTR Kablolar, Kablo Hortumları, Havuz Aydınlatmaları, Yalıtımlı Anahtar ve Prizler, Buatlar, Elektrik Tesisat dolapları vs. piyasa rayiç de eri olan 75.000.TL ile Ta nınmazın Tüm Elektrik Tesisatının Montaj, çilik Bedeli olan 40.000.-TL'nin eklenmesiyle birlikte ta nınmaza ait elektrik tesisatı armatürler ve i çilik de erinin 120.980.00-TL oldu u tespit edilmi tır.

Ta nınmazın bulundu u yeri, konumu, imar durumu ta nınmazın bulundu u ana yola yakınlı ı ve ula ım kolaylı ı, denize manzaralı olu u, getirebilece i yıllık gelir durumu, civarında emsal te kil edebilecek di er gayrimenkullerin emlak alı satı rayiç bedelleri, parsel üzerinde bulunan tarihi eser niteli indeki tek katlı yalınım vaziyet durumu, yapıda kullanılan malzeme ve i çilik kalitesi m2 büyüklü ü kullanım türü %10 yıpranma payı, bakım, binanın ya ı ve vb. özelliklere göre 6 Mayıs 2014 tarih ve 28992 sayı ile Resmi Gazetede, Çevre ve ehircilik Bakanlı ının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedelleri hesabında kullanılacak 2014 yılı yapı yakla ık birim maliyetleri hakkında Tebli 'de tabloya bakıldı ında 5D sınıfı (korunması gerekli kültür varlı ı mevcut oldu undan tarihi eser niteli inde olup, restore edilerek ve yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar) dikkate alınarak 2014 yılı yapı m2 yakla ık birim maliyetinin 1.900.-TL/m2 oldu u tespit edilmi olup ta nınmazın de erine ili kin tespitlere a ıdaki tabloda yer verilmi tır.

TÜRÜALAN B R M F YATTUTARI

ARSA BEDEL 1957.00M2	41.000.-TL/M2	80,237,000.00
B NA BEDEL 485.00M2	1900.-TL/M2X(1.00-%10)	829,350.00
HAVUZ30.00 M2	65,000.00	
DUVAR650.00 M2	100.-TLX(1.00-%10 Y.P)	58,500.00
RIHTİM120.00 M2	3.500 TL/M2	420,000.00
M SAF R EV 40.00 M2	650.-TL/M2X(1.00-%10)	23,400.00

TOPLAM81,633,250.00

Ta nınmazın Bina+Arsa+Mü temilat+Havuz+Duvar+Rıhtım Bedeli olan 81.633.250-TL'ye Botanik ve Peyzaj Bedeli olan 1.032.195.-TL ile Elektrik Tesisatı ve çilik Bedeli olan 120.980.-TL olmak üzere toplam de eri 82.786.425.-TL'dir

Adresi:Kandilli Mahallesi, Kandilli Göksu Cad. No:11, Üsküdar, st

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

Yüzölçümü : 1.957,00 m2

ArsaPayı : Tam

KDV Oranı : %18

Kıymeti : 82.786.425.-TL

mar Durumu: stanbul Büyük ehir Belediye Ba kanlı 1- Bo aziçi mar Müdürlü ü'nün 24.12.2013 tarih ve 74796371-310.01.03-7903-7904 BB-223912 sayılı yazısında; “ stanbul ili-Üsküdar İçesi-Kandilli Mah.-Kandilli Göksu Cad. 170 pafta, 932 ada, 16 parsel sayılı 1957 m2'lik yer : 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Bo aziçi Sahil eridi ve Ön Görünüm Bölgesi Uygulama mar Planının 13.06.2011 tarihli, sayısalla tırılmı ve güncelle tirilmi paftalarında “sahil erisinde” kalmakta olup G.E.E.A.Y.K. Ba kanlı mın 09.06.1973 tarih ve 7231 sayılı kararı ile tescil edilen (grubu belli olmayan) Korunması Gerekli Kültür Varlı ı Mevcut oldu u, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu lke Kararları do rultusunda ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nce karar alınarak uygulama yapılaca ı, Onaylı planda i li ve yerinde mevcut olan yıkılmı veya yıkılarak yapılmasında sakınca olmadı ına dair Kurulca karar alınan ta ınmaz kültür varlı ı uygulamalarda, restore edilen binanın kontur gabari ve kat adedinin de i tirmemek, lokanta, kahvane gibi kamuya açık kullanımlar dı ında ba ımsız bölümü artı ı yapmamak kaydı ile uygulama yapılaca ı, ancak ba ımsız bölüm sayısı için bu plan nolu hükmünün onayından önce Koruma Kurulu tarafından onaylanan projeler esas alınarak uygulama yapılaca ı, sahil erisindeki ta ınmaz kültür varlıkları kamuya açık kullanı lara tahsis edilebilece i gibi konut olarak da kullanılabilce i di er hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulaca ı belirtilmi tir.

Kaydındaki ehler: Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satı Günü: 14/09/2015 günü 11:00 - 11:10 arası

2. Satı Günü: 12/10/2015 günü 11:00 - 11:10 arası

Satı Yeri: ANADOLU ADALET SARAYI MEZAT SALONU

Satı artları :

1- hale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyp.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen de erin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmek artı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadı ı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki be incigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen de erin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satı giderlerini geçmesi artıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satı talebi dü ecektir.

2- Artırmaya i tirak edeceklerin, tahmin edilen de erin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satı pe in para iledir, alıcı iste inde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı iletislim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, ta ınmazın ayından do an vergiler satı bedelinden ödenir.

3- potek sahibi alacaklılarla di er ilgilerin (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayana ı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça payla madan hariç bırakılacaktır.

4- Satı bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse cra ve flas Kanununun 133 üncü maddesi gere ince ihale feshedilir. haleye 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 di er zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. hale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizde tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- artname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildi i takdirde isteyen alıcıya bir örne i gönderilebilir.

6- K 127 Md. GÖRE SATI LANI TEBL : Adresleri tapuda kayıtlı olmayan (mübrez tapu kaydında belirtilen) alakadarlara

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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

gönderilen tebligatların teblihi imkansızlığı halinde işbu satış ilanı teblihi yerine kaim olmak üzere ilan edilen teblih olunur.

7- Satışa ilişkin tirak edenlerin arnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2014/216 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurularını ilan olunur.02/07/2015

Muhittin VURAL
Müdür Yardımcısı
100525

(K m.126)

(*) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

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