T.C. İSTANBUL 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ

DOSYA NO: 2011/3843 Esas ÖRNEK NO: 27 GAYRİMENKUL SATIŞ İLANI

İSTANBUL 10. (TAŞINMAZ SATIŞ) İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN Borçlu ya ait ve bir borçtan dolayı ipotekli/hacizli bulunan ve aşağıda tapu kaydı, kıymeti, satış gün ve saati ve önemli özellikleri ile satış şartları belirtilen; İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy Köyü, 1417 parsel sayılı 14.200,40 m2 yüzölçümlü, Arsa nitelikli B1 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı, 24694/416384 arsa paylı, Kat irtifaklı Dubleks Mesken borçlu adına kayıtlı İstanbul 10. icra Müdürlüğü kaleminde açık artırma suretiyle satılarak paraya çevrilecektir.

1. İİK. 127. MD. GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ: Adresleri tapuda kayıtlı olmayan (Mübrez tapu kaydında belirtilen) alakadarlara takip borçlularına gönderilen tebligatların tebliğ imkansızlığı halinde işbu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilanen tebliğ olunur.
2. İMAR DURUMU: Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.12.2011 gün 8034 sayılı yazılarında; Sarıyer İlçesi, 1 pafta 1417 parsel sayılı yerin, 20.10.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer Uskumruköy-Zekeriyaköy Mevkii koruma Amaçlı Uygulama imar Planında KAKS:0.30, maksH=6.50 m. Yapılanma koşullarında M lejantlı konut alanında kaldığı bildirilmiştir
3. TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU ve EVSAFI: Satışa konu taşınmaz; İstanbul ili, Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy'nde kain pafta 1417 parsel sayılı arsada 24964/416384 arsa paylı, B1 Blok 6 no'lu bağımsız bölümün tamamı niteliğindedir. Gayrimenkulünün adresinin; Sarıyer ilçşsi, Zekeriyaköy Mahallesi Doğa Evleri Yolu No: 16'da, 16 adet dubleks meskenin bulunduğu Doğa Evleri Sitesi'nde B1 Blok 6 no'lu dubleks mesken olduğu belirlenmiştir. Değerlendirme yapılan mesken; 1 Bodrum 1 Zemin, ve Normal Kattan oluşan dubleks meskendir. Meskenin bulunduğu site; güvenlikli bir site olup, otoparkı, iç hat telefonu mevcut site içerisi bakımlı ve temizdir. Site Zekeriyaköy Jandarma Bölge Komutanlığı'na yaklaşık 300 m. mesafededir. Sitede yer alan meskenlerin malzeme ve işçilik kalitesinin iyi olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu site tüm alt yapı hizmetinden istifade etmektedir. Değerlendirmeye konu dubleks meskenin dış cephesi PVC esaslı yalı kaplama malzemesi kaplıdır. Giriş katında 1 salon, 1 mutfak, 1 od 1 wc, üst katta 2 oda, 1 salon, 2 banyo wc mevcuttur. Tüm odalar ve salon parke kaplıdır. Mutfak, banyo wc hacizleri seramik kaplıdır. Mutfak dolapları ankastre olarak yapılmıştır, salonda 1 adet şömine ocak bulunmaktadır. Isıtma sistemi doğalgaz kombi olarak tabandan ısıtmalı olarak yapılmıştır. Tüm pencere doğramaları PVC esaslıdır, iç kapılar pres baskılı Amerikan Kapı tabir edilen imalattır. Bodrum katında depo olarak kullanılan bir alan oluşturulmuştur. Meskenin mutfak bölümünün arkasında bulunan dış bahçede bir adet jeneratör bulunmaktadır. İhata duvarları demir ferforje olarak yapılmıştır, bahçenin tamamı ihata altına alınmıştır, bahçe içerisinde açık araç otoparkı olarak bir yer düzenlenmiştir. Tüm bahçe çim bitkisi ile kaplı olup bakımlıdır. Bahçede, meskenin salonu yanına cepheli olarak barbekü servisi için alan tesis edilmiştir. Meskenin toplam kullanım alanı yaklaşık 340 m2 brüt olarak hesaplanmıştır.
4. TAKDİR OLUNAN KIYMETİ: Taşınmaz tamamı için 1.200.000,00 TL Kıymet Takdir edilmiştir.
5. SATIŞ ŞARTLARI: Yukarda açık tapu kaydı, imar ve halihazır durumu ve kıymeti belirtilen taşınmazın;
6. Satışı: 24/07/2012 günü, saat 10:00'dan 10:10'a kadar İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60'ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartıyla,
7. Satış: 03/08/2012 günü, saat 10:00'dan 10:10'a kadar İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nde ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da bu miktar elde edilmemişse gayrimenkul en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak üzere artırma ilanında gösterilen müddet sonunda en çok artırana ihale edilecektir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin % 40'ını bulması ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

a- Artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin ve alacağa mahsuben iştirak edeceklerin kendinden önceki sırada bulunan alacaklıların alacağının, (muhammen bedelin % 20'siyle sınırlı olarak) % 20'si nisbetinde pey akçesi (nakit Memleket parası) veya bu miktar kadar milli bir bankanın "şartsız, kesin ve süresiz" teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 805 sayılı Kanun'un 1. maddesine göre "döviz" teminat olarak kabul edilmez.

b- Satış peşin para iledir, alıcı istediğinden 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir, ihaleye itiraz vaki olması halinde dahi, (alacağına tekabül eden satış bedelini müşteri sıfatıyla ödemekte imtina suretiyle alacaklıya ihale yapılmamış olması şartı ile) satış bedeli nakten icra veznesine yatırılır (md. 134/4). Tellaliye resmi, ihale pulu, tapu harç ve masrafları ile Katma Değer Vergisi (150 m2ye kadar olan net meskenlerde % 1, mesken olmasına rağmen işyeri olarak kullanılmış dairelerde, metruk durumda olan binalarda, tarla, bina, han, otel ve arsalarda..% 18 olarak KDV müşteriden tahsil edilir), tahliye ve teslim giderleri öncelikle müşteri tarafında ödenir. Birikmiş emlak vergisi, cezaları ve ferileri ile, tellaliye ve tapu satım harcı satış bedelinden müşteriye iade edilir.

c- ihaleye iştirak edenlerin icra satış dosyası, tapu kaydı, şartname, ilan ve tebliğatları incelemek suretiyle ihaleye katıldığını kabul ettiği. Satılacak taşınmazın Tapu kaydında varsa; taşınmazın bütünleyici parçalarının (MK..md. 684,862), taşınmazın eklentilerinin (MY.Md. 686,862), hukuki semerelerinin (MK. md. 879), Taşınmazın birleştirilmesi durumunun (MK. Md. 859), İİK. 128. md. göre Taşınmaz mükellefiyetlerinin (İntifa hakkı MK. m. 794, oturma hakkı MK. m. 823, üst hakkı MK. m. 834, kaynak hakkı MK. m. 837, irtifak hakları MK m.

838, Kaydi hayatla ölünceye kadar bakma akdi BK. m. 507)... mükellefiyetleri nazara aldığı kabul edilir.

d- Uygulamada rehin bedelinin ödenmesinde ve alacağa mahsuben satışta İİK. 140,151,268. md. emredici hükmüne rağmen sıra cetveli düzenlenmemekte olduğundan; Taşınmaz üzerinde haciz, ipotek, satış vaadi vesair hakları olan ilgililerin ihaleyi takip ederek satış tarihinden itibaren yedi gün içinde İİK. Md. 100,151 ve 268,47S2 sayılı S.S. Kurumu K. Md. 21,1479 sayılı Bağ-Kur K. Yasası md. 17,3065 sayılı Katma D.V. Kanunun 55, Amme Alacağının Tahsili Hakkındaki Kanunu md 21, MK.766,789,777/2,796/1 İİK. 83/C-2,100,142/1,151,. maddelerine göre sıra ve alacağın aslına yönelik şikayet ve itiraz dava haklarını kullanmaları ve icra dosyasına dava açtıklarına dair derkenar ibraz etmeleri gerekir.

e- ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır, f- ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatılmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca satış bedelini yatırması için verilen 10. gün sonundan itibaren temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi ve ayrıca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil olunacak, bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır, g- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup tebligat pul masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir, h- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2011/3843 Esas dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. B: 37103