**T.C. BÜYÜKÇEKMECE 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ Örnek No: 27**

Dosya No: 2009/ 3286 Talimat

TAŞINMAZ SATIŞ İLANI BÜYÜKÇEKMECE 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

Borçlu'ya ait ve bir borçtan dolayı ipotekli bulunan ve aşağıda tapu kayıtlan, kıymetleri, satış gün ve saatleri ve önemli özellikleri ile satış şartlan belirtilen taşınmazların ayn ayrı olarak açık artırma suretiyle satılarak paraya çevrilmesine karar verilmiştir.

1. İİK. 127. MD. GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ: Adresleri tapuda kayıtlı olmayan (Mübrez tapu kaydında belirtilen) alakadarlara takip borçlularına gönderilen tebligatların tebliğ imkânsızlığı halinde işbu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilanen tebliğ olunur.
2. İİK. 151.142. MD. GÖRE SIRAYA ŞİKAYET ve İTİRAZ: Uygulama aykınlığı nedeniyle, alacağa mahsuben ihalenin yapılması veya satış bedelinin İİK. 138. md. cümlesinde ipotek alacaklısına ödenmesi durumunda, alakadarların satışı takip ederek İİK. 142. md. göre şikayet veya itirazları olanın, bu hakkını 7 gün içinde kullandıklarına dair dosyamıza derkenar ibraz etmeleri İİK. 83,100,142,151, MK. 789,777. md. göre ayrıca ilanen tebliğ olunur.
3. SATILACAK TAŞINMAZLARMIŞ TAPU KAYDI: İstanbul ili Esenyurt İlçesi Esenyurt Köyünde kain tapunun 1352 ada 4 parselinde kayıtlı, 7.328,24 m2 yüzölçümlü arsa nitelikli ana taşınmazın, kat irtifakına ayrılmış;

1174/7328 arsa paylı B Blok Zemin + Bodrum Kat 1 Bağımsız Bölüm numaralı Depolu İmalathane ve

1174/7328 arsa paylı B Blok 1. Kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı İmalathane

vasıflı taşınmazların tamamı.

1. TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU: Esenyurt Belediye Başkanlığının yazışma göre; İstanbul İli Esenyurt İlçesi 1532 Ada 4 Parsel Esenyurt Belediye Meclisince 06.06.2008 tarih ve 2008/31 sayılı meclis kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince ise 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onaylanan Esenyurt 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında E: 1:50 sanayi alanında kaldığı belirtilmektedir.
2. TAŞINMAZLARIN HALİHAZIR DURUMU ve EVSAFI: Satışa konu taşınmazlar tapunun Esenyurt 1352 Ada 4 Parsel üzerindeki B Blok 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümleri olup adres olarak Esenyurt ilçesi Örnek Mahallesi Evren-2 Sanayi Sitesi bitişiğindeki 1586. Sokak üzerindeki Kardeşkent Sanayi Sitesi olarak bilinen B Blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerdir. Site faal olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerindeki yapı betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Site Al, A2, A3.

A4 ve B Bloklarından oluşmaktadır. Bloklar bitişik nizamdır. Sitede 18 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Blokların her biri projesinde bodrum + zemin + 1. Normal kattan oluşmaktadır. Sığınak ve otoparkı parsel bünyesinde sağlanmıştır. 106 adet araçlık otopark mevcuttur. Parsel sığmağı 700 m2 alanlı olarak B Blokta oluşturulmuştur. Sanayi elektriği mevcuttur. Bahçe içi yollar beton kaplama, açık otopark aynmlıdır. Tesis içinde A tipi 1600 KW trafo ve LPG tankı mevcuttur. TEM hadımköy otoban girişine yakın konumdadır. Taşmmazın yer aldığı bölge yoğun olarak, sanayi tipi yapılaşmalıdır. Parsel yakın çevresi nispeten seyrek yapılaşmalıdır. Esenyurt Hoşdere Yoluna 140 Km uzaklıktadır. Bölgede Kıraç Sanayi alanı, Nokta ve Bim Lojistik Merkezi, Set Beton tesisleri Betonsa tesisleri, Mercedes Benz Fabrikası, Alüminyumcular Sanayi Sitesi Evren 1 ve 2 Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi kuruludur. Bölgede sanayi yapılaşmasının yanı sıra toplu konut alanları mevcuttur.. Bahçeşehir, Boğazköy, Alkent Tülipa ve Kiptaş Evleri gibi yerleşim alanına yakındır. Kamu hizmetleri mevcuttur. Site etrafında ihata duvarı vardır. Site girişinde güvenlik kulübesi mevcuttur.

1. Bağımsız Bölüm numaralı Depolu imalathane: Bodrum + zemin katlı, 1174/7328 arsa paylı, depo eklentili imalathane niteliklidir. Bodrum kat giriş kapısı demir doğrama malzemeli, döşemeleri sanayi kuvars zemin kaplama tarzlıdır. Dış cephe doğramalan demir doğramadır. Duvarlan sıvalı ve plastik badanalıdır. Elektrik ve mekanik tesisleri mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır. Bodrum zemin kat arası merdivenler mermer kaplamadır. Zemin katta ortak alanlar granit kaplıdır. Bürolarda doğramalar ısıcamlı eloksal renkli boyalı alüminyum malzemelidir. İç mekan kapıları alüminyum ve mobilya kaplıdır. Ofis alanları kısmen granit çoğunukla laminant parke kaplıdır. Lavobalarda zemin ve durvarlar fayans/seramik kaplıdır. B blok 1 nolu Bağımsız bölüm projesinde; bodrum katta 216,25 m2 alanlı depo alanı, zemin katta 700 m2 alanlı imalathane 83,25 m2 alanlı depo alanı, 163,25 m2 alanlı depo alanı, 289,25 m2 alanlı depo alam. 163,25 m2 alanlı depo alanı, 42,25 m2 alanlı wc-Iavabo, 272,25 m2 alanlı griş holü, 40,75 m2 alanlı sekretcrya, 67,18 m2 alanlı büro, 21,76 m2 alanlı büro ve 45,56 m2 alanlı muhasebe tarzındadır.
2. Bağımsız Bölüm numaralı İmalathane : 1 normal katlı 1174/7328 arsa paylı depo eklentli imalathane niteliklidir. Zemin normal kat arası merdivenleri granit kaplamalı, küpeşte ve korkuluklan alüminyum malzemelidir. Normal kat asma kat seviyesindedir. Ortak alanları ve ıslak zeminler granit kaplamalıdır. Ofis alanlan laminant park kaplamalıdır. Dış cephe doğramaları renk alüminyum malzemeldir. Duvarlan alçı üzerisaten boyalıdır. Bu kat idair bölüm ( makam odası- toplantı salonu-muhasebe-ardiye/depo -lavabolar) olarak kullanılmaktadır. B Blok 2 nolu bağımsı

ı bölüm projesinde; normal katta 700 m2 alanlı imalathane, 83,25 m2 alanlı depo alanı, 163,25 m2 alanlı depo alanı, 289,25 m2 alanlı depo alam 163,25 m2 alanlı toplantı odası, 42,25 m2 alanlı wc lavabo, 272,25 m2 alanlı giriş holü, 40,75 m2 alanlı sekreterya, 52İ25 m2 alanlı müdür odası 41 ‘ m2 alanlı müdür odası, 40,75 m2 alanlı müdür odası tarzındadır.

1. TAKDİR OLUNAN KIYMETLERİ: Büyükçekmece 2. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2009/2228 E. 2011/380 K. Sayılı 07.06.2011 tarihli kararı ile kesinleşen;
2. 1174/7328 arsa paylı B Blok Zemin + Bodrum Kat (1) B. Bölüm nolu Depolu İmalathane nitelikli taşınmaza: 1.296.183,54 TL,
3. 1174/7328 arsa paylı B Blok 1. Kat (2) B. Bölüm nolu İmalathane nitelikli taşınmaza: 563.278,14 TL,

kıymet takdir edilmiştir.

8- SATIŞ ŞARTLARI: 1) Yukarıda açık tapu kaydı,.imar ve halihazır durumu ve kıymeti belirtilen taşınmazlardan;

1. a) 1174/7328 arsa paylı B Blok Zemin + Bodrum Kat (1) bağımsız bölüm nolu Depolu İmalathane nitelikli taşınmazın I.Satışı: 27.07.2012 günü, saat: 11.00'dan 11.10'a kadar,
2. 1174/7328 arsa paylı B Blok 1. Kat (2) B. Bölüm nolu İmalathane nitelikli taşınmazın 1 .Satışı: 27.07.2012 günü, saat: 11.20'dan 1130 a kadar

Büyükçekmece 1. tcra Müdflrlüğünde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60'ni ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ye satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartıyla,

1. a) 1174/7328 arsa paylı B Blok Zemin + Bodrum Kat (1) bağımsız bölüm nolu Depolu İmalathane nitelikli taşınmazın 2.Satışı: 06.08.2012 günü, saat: 11.00'dan 11.10'a kadar,
2. 1174/7328 arsa paylı B Blok 1. Kat (2) B. Bölüm nolu İmalathane nitelikli taşınmazın 2.Satışı: 06.08.2012 günü, saat: 11.20'dan 1130'a kadar

Büyükçekmece 1. 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 maluı tahmin edilen kıymetinin % 40'ını bulması ve satış isteyenin

alacağına rüçham olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka, paraya çevirme ve paylaşırına 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 nispetinde pey akçesi (nakit) 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. İhaleye itiraz vaki olması halinde dahi, (alacağma 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 (Yasal Oranda), tahliye ve teslim giderleri öncelikle müşteri tarafında ödenir. Birikmiş emlak vergisi, tellaliye ve tapu satım harcı satış bedelinden müşteriye iade edilir, c- İhaleye iştirak edenlerin icra satış dosyası, tapu kaydı, şartname, ilan ve tebligatları incelemek suretiyle ihaleye katıldığını kabul ettiği. Satılacak taşınmazın Tapu kaydmda varsa; taşınmazın bütünleyici parçalarının (MK.. md. 684, 862), taşmmazm eklentilerinin (MY. Md. 686, 862), hukuki semerelerinin (MK., md. 879), Taşınmazın birleştirilmesi durumunun (MK. Md. 859), 1İK. 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, İrtifak haklan 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 1İK. 140, 151, 268. md. emredici hükmüne rağmen sıra cetveli düzenlenmemekte olduğundan; Taşınmaz üzerinde haciz, ipotek, satış vaadi vesair haklan olan ilgililerin ihaleyi takip ederek satış tarihinden itibaren yedi gün içinde 1İK. Md. 100,151 ve 268.4792 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 Hakkıııdaki Kanunu md 21, MK.766,789, 777/2,796/1 İİK. 83/c-2, 100, 142/1,151,. maddelerine göre sıra ve alacağm aslma yönelik şikayet ve itiraz dava haklarını kullanınalan ve icra dosyasma dava açtıklarına dair r derkenar ibraz etmeleri gerekir.

e- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin ( \* ) bu gayrimenkul üzerindeki haklarım hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde haklan tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.

f- İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmam ak 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, i h- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatmı kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2009/3286 - Talimat sayılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

\*(İc. If. K. 126)

) \*( \* ) İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

\*Yönetmelik Örnek No: 27

B.: 37687 (Resmi İlanlar www.ilanlar.gov.tr’de)