PENDİK 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN GAYRİMENKUL SATIŞ İLANI

Dosya No: 2009/2393 Tal.

Satılmasına karar verilen taşınmazın adedi cinsi vasfı

Bir ipotek borcundan dolayı: İstanbul ili, Pendik ilçesi, Doğu mahallesi.

1. Kocadere Mevkii, 2322 ada, 46 parselde 1.615.66 m2 bahçeli kargir atölye binası
2. Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski857 ada) 30 parselde 302.44 m2 arsa
3. Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada), 31 parselde 262,00 m2 arsa
4. Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada) 32 parselde 262,00 m2 arsa
5. Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada) 33 parselde 262,00 m2 arsa
6. Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada) 34 parselde 439,42 m2 arsa
7. Taşlıbayır Mevkii 2322 ada (Eski 857 ada), 28 parselde 369,00 m2 arsa vasıflı taşınmazın tamamının satılarak paraya çevrilmesine karar verilmiştir, işbu satış ilanın, tapuda adresi bulunmayan ve tebligat yapılamayan ilgililere ilanen tebligat yerine kaim olacağı ilan olunur.

GAYRİMENKUL İMAR DURUMU: Pendik Belediye Başkanlığı imar Müdürlüğü'nün 26.05.2009 tarih ve 2468 sayı nolu yazısına göre Doğu Mahallesi, 100 pafta 2322 ada, 28-30-31-32-33-34 ve 46 parsel sayılı yerler 1/1000 ölçekli Dolayoba Uygulama imar Planında kısmen yolda, kısmen de (BL4) yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır.

GAYRİMENKUL HALİ HAZIR DURUMU:

İstanbul ili, Pendik ilçesi, Doğu mahallesi, a) Kocadere Mevkii, 2322 ada, 46 parselde 1.615,66 m2 bahçeli kargir atölye binası

bj Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada) 30 parselde 302,44 m2 arsa c) Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada), 31 parselde 262,00 m2 arsa d) Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada) 32 parselde 26 2.00 m 2 arsa e )Kocadere Mevkii 2322 ada (Eski 857 ada) 33 parselde 2 62,00 m2 arsa f) Kocadere Mevkii, 2322 ada (Eski 857 ada) 34 parselde 439,42 m2 arsa g) Taşlıbayır Mevkii 2322 ada (Eski 857 ada), 28 parselde 369,00 m2 arsa vasıflı taşınmazlar: Doğu mahallesinde E-5 Otoyolunun kuzeyinde yanyol üzerinde bulunmaktadır. Düzgün dikdörtgen biçiminde olan parsellerin sayısı 7 olarak tesbit edilmiştir. 2322 ada 28 parsel sayılı yerin üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş bodrum kat dahil toplam 4 katlı bir bina bulunmaktadır. Bu bina henüz nataman olup, tuğlaları örülü vaziyettedir. Sıvası yapılmamıştır. Çatısı yoktur. Yaklaşık 120.00m2 alan üzerine kuruludur. Konut ve işyeri olarak projelendirilmiş olduğu anlaşılan binanın iç duvarları örülüdür. Yapının ruhsatı yoktur, kaçak yapı hüviyetindedir. Kapısı ve penceresi takılı değildir. Cemal Gürsel Caddesi üzerindedir. Pendik E 5 kavşağına yakın bir konumdadır. Satışa konu olan diğer parsellerin 2322 ada, 30-31-32-33-34 ve 46 parseller oldukları anlaşılmıştır. Bu parsellerin üzerinde tek katlı betonarme ve çelik konstrüksiyon sistemle inşa edilmiş bir yapı yer almaktadır. Atölye olarak kullanılan binanın zemin kaplaması beton ve mozaiktir. Çeşitli parseller üzerinde tek bir atölye olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır, idari binası, işçi soyunma ve giyinme yerleri, yemekhane ve benzeri birimler vardır. Yüksekliği 5,50 metre civarındadır. Çelik konstrüksiyon çatılıdır. . 30-31-32-33 ve 34 nolu parsellerin alanlarının toplamı 1527,86 m2 olarak tesbit edilmiştir. Bu parselleri de kapsayan binanın alanı 1615.66 m2 olarak belirlenmiştir. Emaye tencere ve benzeri mutfak gereçlerinin imal edilmekte olduğu fabrika olarak kullanılmaktadır. Binalar ve atölye olarak kullanılan yapıların tümünün belediyenin bütün altyapı hizmetlerinden faydalandığı görülmüştür. Ulaşımı kolay olup merkezi görünümlü bir yerde yer almaktadır. Yapıların değişik parsellerin üzerine yayılı olması parsellerin müstakil satışlarına olumsuz etki edebilecek etken olarak telakki edilmiştir.

Satışa konu Atölyenin Bayındırlık bakanlığı verileri ile mühendislerin meslek odaları bilgilerine göre, 3.Sımf B grubu yapılar niteliği taşıdığı anlaşılmıştır. Buna göre 2011 yılı itibari ile aşağıdaki hesaplamalar yapılmıştır.

A-2322 ada 28 parsel sayılı 369.00 m2 alanlı yer;

Hesaba esas toplam inşaat alanı: 650.00 m2

Yapı sınıfı ve grubu: 3.sınıf B grubu yapı

2011 yılı m2 birim maliyeti: 565.00 TL/m2

Eskime ve yıpranma bedeli: % 40

650.00m2/565.00 TL/m2: 367.250.00 TL

% 40 yıpranma : -146.900.00 TL

Toplam bedel: 220.350.00 TL

Satışa konut diğer parselin bulunduğu bölge, çevresindeki yapılaşma emsal reyiçler ve belediyenin alt yapı hizmetlerinden faydalanışı gibi özelliklerinin ışığında m2 sinin bedelinin günümüz serbest fiyatlarına göre 1.100.00 TL olabileceği hesap ve takdir edilmiştir. Bu durum muvacehesinde parselin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

1.100.00TL/m2 X 369.00 m2 : 405.900.00.-TL

Parselin üzerindeki muhtesatla birlikte toplam değerinin 626.250,00.-TL olduğu hesaplanmıştır.

B- 2322 ada 30-31-32-33-34 ve 46 parsel sayılı (302,44m2+ 262.00m2+ 262.00m2+ 262.00m2+ 439,42m2+ 1615.66m2) alanlı yerler: Hesaba esas toplam inşaat alanı: 3200.m2 Yapı sınıf ve grubu : 3.Sınıf B grubu yapı 2011 yılı m2 birim maliyeti: 565,00TL/m2 Eskime ve yıpranma bedeli :%10 3143,52m2X565,OOTL/m2:1.776.089,00.-TL

%10 Yıpranma: -177.609,00.-TL j

Toplam bedel: 1.598.480,00.-TL

Satışa konu olan parselin bulunduğu bölge, çevresindeki yapılaşma, emsal rayiçler ve belediyenin alt yapı hizmetlerinden faydalanışı gibi özelliklerinin ışığında m2 sinin bedelinin günümüz serbest piyasa fiyatlarına göre 1.100,00 -TL olabileceği hesap ve takdir edilmiştir. Bu durum muvacehesinde parselin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

1.100.00.-TL/m2 X 3143,52m2 : 3.457.872,00.-TL

Parsellerin üzerindeki muhtesatla birlikte toplam değerinin 5.056.352,00.-TL olduğu hesaplanmıştır. Satışa konu parsellerin müstakil satılmaları halinde üzerlerine isabet eden yapıların bölüneceği, kendi başlarına bir anlam kazanamayacakları, albenileri olmayacağı, bölünen ve parçalara ayrılan bir atölye binasının randımanlı Verim vermeyeceği ve asıl işlevini yerine getirmiyeceği aşikaredir. Bu mealden hareketle bir el altında bulunan parsellerin üzerindeki fabrika binası ile birlikte değerlendirilmeleri söz konusu olmuştur.

GAYRİMENKÜLÜN KIYMETİ

Satışa konu taşınmaz Pendik l.icra Hukuk Mahkemesi’nin 2011/486 E, 2011/407 K. Sayılı dosyasından 12.09.2011 tarihinde;

A- 2322 ada, 28 parsel sayılı 369,00m2 Parselin üzerindeki muhtesatla birlikte toplam değerinin 626.250,00,-TL.sı

B- 2322 ada 30-31-32-33-34 ve 46 parsel sayılı (302,44m2+ 262,00m2+ 262,00m2+ 262,00m2+ 439,42m24 1615,66m2) alanlı yerler. Parsellerin üzerindeki muhtesatla birlikte toplam değerinin 5.056.352,00.-TL sı kıymet taktir edilmiştir 5- SATIŞ ŞARTLARI:

İHALENİN YAPILACAĞI YER, GÜN ve SAAT:

A- 2322 ada 28 parsel sayılı 369,00m2 taşınmaz

1. Satış Pendik 2. İcra Müdürlüğünde 07/08/2012 günü saat 10:10 ‘dan 10:20 saatleri arasında
2. Satış Pendik 2. İcra Müdürlüğünde 17/08/2012 günü saat 10:10 ‘dan 10:20 saatleri arasında

B- 2322 ada 30-31-32-33-34 ve 46 parsel sayı lı (302,44m2+ 262,00m2+ 262,00m2+ 262,00m2+ 439,42m2H 1615,66m2)

1. Satış Pendik 2. İcra Müdürlüğünde 07/08/2012 günü saat 10:30 ‘dan 10:40 saatleri arasında
2. Satış Pendik 2. İcra Müdürlüğünde 17/08/2012 günü saat 10:30 ‘dan 10:40 saatleri arasında SATIŞ ŞARTLARI

a- Birinci satış yukarıda tayin edilen gün, yer ve saatleri arasında açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bı artırmada tahmin edilen kıymetin % 60'ını ve rüçhanlılar varsa alacakları toplamını ve satış masraflarır geçmek şartı ile en çok artırana ihale olunacaktır. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranı taahhüdü baki kalmak kaydı ile, yukarıda yazılı yer, gün ve saatlerde ikinci arttırmaya çıkarılacaktır. B arttırmada rüçhanlı alacakların alacaklarını tahmin edilen kıymetin %40'ını bulması ve satış isteyeni alacağına rüçhanı olan alacaklıların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaştırma masrafları geçmesi lazımdır.

b-Artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin ve alacağa mahsuben iştirak edeceklerin en önceki sırada bulunan alacaklıların alacağının, (muhammen değerin %20’siyle sınırlı olarak) nispetinde pey akçesi (Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve'508SK’un 1. maddesine ' 3öviz teminat olarak kabul edilemeyeceğinden nakit Türk parası alınacaktır) veya bu miktar kadar r bankanın ŞARTSIZ- SÜRESİZ ve KESİN TEMİNAT MEKTUBU’nu vermeleri lazımdır.

c) Satış peşin para ile yapılacaktır. Alıcıya talep ederse 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir, itiraz vaki olması halinde dahi, (alacağına tekabül eden satış bedelini müşteri sıfatıyla ödemekte suretiyle alacaklıya ihale yapılmamış olması şartı ile) satış bedeli nakden icra veznesine md. 134/4) Tellaliye resmi, ihale pulu, tapu harç ve masrafları ile KDV,(150m2'ye kadar olan net meskenlerde %1, mesken olmasına rağmen işyeri olarak kullanılmış dairelerde, metruk durumda olan tarla bina han otel ve arsalarda %18 olarak KDV müşteriden tahsil edilir) tahliye ve temsil incelikle müşteri tarafından ödenir. Birikmiş Emlak vergisi cezaları ve ferileri ile tellaliye ve tapu satım harcı satış bedelinden müşteriye iade edilir.

d) İhaleye iştirak edenlerin icra satış dosyası, tapu kaydı, şartname, ilan ve tebligatları incelemek e laleye katıldığını kabul ettiği, Satılacak taşınmazın Tapu kaydında varsa; taşınmazın bütünleyici ı (MK md.684.862), taşınmazın eklentilerinin (MK md.686,862), hukuki semerelerinin (MK md.

taşınmazın birleştirilmesi durumunun (MK md. 859) İİK128. md. Göre Taşınmazı mükellefiyetlerinin 1 MK md 794 oturma hakkı MK md 823 üst hakkı MK md 834 kaynak hakkı MK md. 837, irtifak ; md 838, Kaydı hayatla ölünceye kadar bakma akdi BK md. 507.) ... mükellefiyetleri nazara aldığı kabul edilir.

e) Uygulamada rehin bedelinin ödemesinde ve alacağa mahsuben satışta İİK 140. 151. 268. md. Emredici hükmüne rağmen sıra cetveli düzenlenmemekte olduğundan; taşınmaz üzerinde haciz ipotek satış vaadi vesaire hakları olan ilgililerin ihaleyi takip ederek satış tarihinden itibaren yedi gün içinde, l W0. 151 ve 268. 4792 sayılı S.S. Kurumu K.Md. 211479 Bağ-Kur K yasası md. 17 3065 sayılı KDV r 2 Amme Alacağının Tahsili Hakkındaki Kanun md.21 K 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 dava açtıklarına dair derkenar ibraz etmeleri gerekir.

f) İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve r olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılır.

g) İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca satış bedelinin 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 ne varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

h) Şartname ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için icra Dairesinde açık olup, tebligat pul masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir nüshası gönderilebilir.

i) Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş, içeriğini ve şartlarını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin yukarıda yazılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olurdur.

j) Satış ilanı ilgililerin tapu kaydında yazılı adreslerine tebliğe gönderilmiş olup, adreste tebligat "alinde veya adresleri bilinmeyenler için de işbu satış ilanının İLANEN TEBLİGAT yerine ilan olunur.(Adresi tapuda kayıtlı olmayan alakadarlar için ayrıca adres tahkiki yapılmayacaktır. (İİK. 126)