T.C. İSTANBUL 10. (TAŞINMAZ SATIŞ) İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GAYRİMENKUL SATIŞ İLANI

Dosya No: 2012/1540

Borçluya ait ve bir borçtan dolayı ipotekli/hacizli bulunan ve aşağıda tapu kaydı, kıymeti, satış gün ve saati ve önemli özellikleri ile satış şartları belirtilen Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Mah. 44 Ada, 1 Parsel de kayıtlı 62.766,34 m2 Beş Bodrum +Zemin Kat+ÜÇ Normal Katlı A Bloklu 1690 Dükkan + 5 Trafo Mekezli Bahçeli Betonarme Sitenin 69/264000 arsa paylı tam hisseli A Blok 4. Kat 1601 nolu Bağımsız bölüm tamamı ve Bayrampaşa İçesi, Sağmalcılar Kocatepe Mahallesi 44 Ada, 1 Parsel 62.766,34 m2 Beş Bodrum +Zemin Kat + ÜÇ Normal Katlı A Bloklu 1690 Dükkan + 5 Trafo Mekezli Bahçeli Betonarme Sitenin 315/264000 arsa paylı tam hisseli A Blok Zemin Kat 43 NOLU Kat Mülkiyetli tesisli Asma Katlı Dükkannın tamamı 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-İİK. 151,142. MD. GÖRE SIRAYA ŞİKAYET ve İTİRAZ; Uygulama aykırılığı 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 TAŞINMAZIN TAPU KAYDI: Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mah. 44 Ada, 1 Parsel de kayıtlı 62.766,34 m2 Beş Bodrum + Zemin Kat+ÜÇ Normal Katlı A Bloklu 1690 Dükkan + 5 Trafo Mekezli Bahçeli Betonarme Sitenin 69/264000 arsa paylıtam hisseli A Blok 4. Kat 1601 nolu Bağımsız bölüm tamamı Mustafa Oğl. HAYRİ KARACA adına kayıtlı olduğu ve Bayrampaşa içesi, Sağmalcılar Kocatepe Mahallesi 44 Ada, 1 Parsel 62.766,34 m2 Beş Bodrum +Zerjnm Kat+ÜÇ Normal Katlı A Bloklu 1690 Dükkan + 5 Trafo Mekezli Bahçeli Betonarme Sitenin 315/264000 arsa paylı tam rffsseli A Blok Zemin Kat 43 NOLU Kat Mülkiyetti tesisli Asma Katlı Dükkanını tamamı KARACA ET MAMULMîRI SAN. Ve TİC.LTD.ŞTİ. adına kayıtlı olduğu anlaşılmıştır.

4-İMAR DURUMU: Bayrampaşa Belediye Başkanlığının 05 Nisan 2012 tarihli ve M.34.3.BAY.0.13.01.310.05.01 .-3694/27827 Sayılı yazılarında 21.11.2005 tarih 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama imar Planında Kısmen Toptan Ticaret sahasında kalmaktadır. Ayrık nizam olup, irtifa hıserbest E:1.50 Avan projeye göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

5-TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU ve EVSAFI: Satışa konu taşınmazlardan (1601) Nolu dükkan; İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Kocatepe Mahallesi, 44 Ada, 1 parsel deki mahallen, gümrük iskelesi cadde, Mega Çenter numara (89) deki, A Blok 4. Kat (1601) Nolu Dükkandır. Parsel üzerinde Mimarlı hizmetlerine esas IV. Sınıf B Grubu Yapılardan olan, bodrum kat + giriş kat + 3 normal katlı Betonarma karkas sisteminde, yaklaşık 18 yıl önce inşa edilen bir bina vardır. A Blok ta toplam 1695 dükkan 5 trafo bulunmaktadır. Ancak Mega Çenter ismi ile anılan (89) nolu yerde A Blok ve C Blok olmak üzere iki blok bulunmakta olup, C Blokta ise 442 dükkan + 575 Ofis olmak üzere toplam 1017 bağımsız bölüm bulunmaktadır. A Blok 18 yıl önce inşa edilmiş, C Blok ise 20 yıl önce inşa edilmiştir. Dosya konusu yer olan A Blok BEŞ BODRUM KAT + ZE¬MİN KAT+ÜÇ NORMAL KATTAN oluşmaktadır. Aslen zemin kattan 1 kat yukarı çıkılarak (1601) nolu bağımsıza ulaşılmakla beraber, ilgili bölgede kot farkı bulunmaktadır. Zemin kat tarafından bir kat yukarı çıkı Isa bile kot farkından dolayı zemin olarak bulunan yer aslında 3. Normal kat kot seviyesi bölgesidir. Bahse konu olan bağımsız bölüm 4. Kat (1601) numaralı dükkandır. Yapılan proje incelemesinde (1601) nolu bağımsız dükkan 32 m2 lik yüzölçüme sahip olduğu hesaplanmıştır. Binada toplam 1695 bağımsız bölüm vardır. Binanın inşaasında standart olduğu kabul edilen malzemeler kullanılmıştır. Asansör tertibatı bulunmaktadır. Dosya konusu olan bu dükkanda ikame eden kiracı bulunmakta olup, Keşif esnasında dükkanda kimse olmadığı için içeriye girilememiştir. 1602 nolu yan tarfata buluna emsal dükkana girilmiş incelemeler yapılmıştır. Dosya konusu taşınmaz içeride gıda sektörü (yoğurt) faaliyeti bulunmakta olup soğuk hava deposu olarak kullanılmakta olduğu çevreden ve yönetimden alınan bilgilerdir. Faaliyette bulunan kiracının sık sık satış yapmak üzere dükkanını kapatıp gittiği sadece mal almak için dükkanı açtığı yan tarafta bulunan (1602) nolu dükkandan alınan bilgidir. (1601) nolu bağımsız bölüm olan dükkan Dikdörtgen şeklinde olup zemin bölümü betondan olup, içeride florasan ampul tipi ışıklandırması ile aydınlanmış olduğu, penceresinin olmadığı, yani dışarı kısma aydınlığa bakan bir bölümün olmadığı, giriş kapısının bina içine baktığı küçük bir dükkan olduğu hem preje kapsamında görülmüş, hemde çevreden alınan bilgilerdir. Duvarların plastik boyalı olduğu da yan komşusundan alınan bilgidir. Isınma şekli ise elektirkli ısıtıcı şeklindedir. C Blok üst kısmında doğalgaz tertibatı kombi sistemi, bazıkarında ise yine doğalgaz tertibatı Merkezi Isıtma sistemi bulunmaktadır. Ancak A Blokta Doğalgaz tertibatı bulunmamaktadır. Belediye alt yapı hizmetlerden yararlanmaktadır. Ulaşım imkanı ise kolay olan bir bölgededir. Kocatepe Kartaltepe Metro istasyonuna Münibüs duraklarına çok yakın bir durumdadır. Satışa konu taşınmazlardan (43) nolu dükkan; İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Kocatepe mahallesi, Pafta (4/5-7/1), 44 ada,. 1 Parsel daki mahallen, Gümrük iskelesi cadde, Mega çenter numara 89 deki yine A Blok ta olup, zemin kat (43 nolu nolu Dükkandır. İlgili taşınmaz yan tarfta buluna (44) nolu bağımsız bölüm ile ortadaki duvarlar kaldırılmak üzere fiziki anlamda birleştirilmiş (43-44) nolu bağımsızlar fiziki anlamda tek dükkan haline getirilmiştir. Proje kapsamında dükkan içine girildiği zaman sol tarfa (43) nolu Dükkan, sağ taraf ise (44) nolu dükkan şeklindedir.Tapu kayıtlarında asma katlı dükkan geçmekle beraber, sadece.(43-44) nolu dükkanlarda asma kat olup preje kapsamında asma katı olması gereken diğer dükkanlarda ise asma kat halihazır durumunda mevcut değildir. Proje kapsamında 149 m2 lik yüzölçüme sahip olduğu tespit edilmiştir. Kuruyemişçilik sektöründe faaliyet gösteren kiracı bulunmaktadır. Giriş kat zemini betondan olup girişte sol tarafta idari bölüm bulunmakta asma kat olan üst katta ise iş veren odası odası bulunmakta üst katta demir parmaklıklı, mermer basamaklı merdivenlerden çıkılmaktadır. Hem idari büro hemde iş veren odası 1. Sınıf ahşap kaplama ile örtülmüştür, yine işveren odası, tavanlarda kartonpiyer, yerler parke, iç kapı ahşap kaplam şeklindedir. Isınna şekli ise elektirkli ısıtıcı şeklindedir. MUTFAK+ WC BÖLÜMLER İSE PVC KAPLAMA ile örtülmüştür. Mutfakta tezgah granit kaplama, mutfak dolapları lake kaplama şeklindedir. Depo ŞefcSnde kuianrtan bölüm tavanları bir bölümü pvc ile örtülmüştür. Depo içerisinde alüminyum ile ayrılmış bötümier bulunmakladır (43) nolu taşınmaz temiz, bakımlı bir durumdadır. Dükkan giriş kapısı A\* dükkanın tamamını sağlamaktadır. Yukarıda bflgisi voritan dükkanın dzcMdori sadece dosya konusu otan 43 nolu dükkanı lapsamMİh Parsel üzerinde mimarlı hizmetten ne esas IV. B Gurubu yaprtardan ohy betedrye a\* yapı lâzıımtfrlenrıdenyarartanmaktadır. Ulaşım imkanı ise kolay olan bir bölgededir. Kocatepe-Kartaltepe Metro istasyonuna mınübüs duraklarına çok yakın bir durumdadır. Ancak Kiracı olan kuruyemişçi merdivenler dahil olmakla Beraber asma katı ve diğer idari bölüm, işveren odası gibi bölümleri kendisi yaptığını iddia edip, kendisinin ilgili dükkanı tahliye etmesi durumunda ise dükkanı ilk halindeki durumuna getireceğini beyan etmiştir.

6-TAPU KAYDINDA VARSA MÜKELLEFİYETLER: Yoktur.

7-TAKDİR OLUNAN KIYMETİ: 1601 nolu Bağımsız bölüm tamamı 53.000.- TL (ELLİÜÇBİN) 43 nolu dükkan 800.000.-TL (SEKİZYÜNBİNTÜRKLİRASI) kıymet takdir edilmiştir.

8- SATIŞ ŞARTLARI:

Yukarda açık tapu kaydı, imar ve halihazır durumu ve kıymeti belirtilen taşınmazın;

1.Satışı; 30.10.2012 günü, saat 09:00'dan 09:10 09:20-09:30 kadar İstanbul 10.icra Müdürlüğü’nde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60'ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu va satış mas¬raflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartıyla,

2. Satış; 09.11.2012 günü saat 09:0'dan 09:10'a kadar ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da bu miktar ej.de 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 nispetinde pey akçesi (nakit) veva 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 vakiaolması 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, 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 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, İrtifak 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, 4792 sayılı S S Kurumu K. Md. 21,1479 sayılı BağKur 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. 83/0-2,100,142/1,151.. 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 masrafsfdair olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde lakları tapu sicîlî ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır.

f ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak 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, ihale 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 2012/1540 E sayılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

•Yönetmelik Örnek No; 27

\*(ic. if. K. 126) \*( \*) ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

Basın: 53105 www.bik.gov.tr