BÜYÜKÇEKMECE 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN

TAŞINMAZ SATIŞ İLANI

DOSYA NO: 2010/6622 Tal.

Bir borçtan dolayı ipotekli olan ve ipoteğin Paraya Çevrilmesi yoluyla yasal takibe başlanılan aşağıda tapu kaydı ve nitelikleri yazılı taşınmazın fiilen üzerinde mevcut yapılarla birlikte BÜYÜKÇEKMECE 2. İcra Müdürlüğü kaleminde açık artırma suretiyle satılarak paraya çevrilmesine karar verilmiştir.

İ.İ.K. 127 MD. GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ: Adresleri tapuda kayıtlı olmayan (mübrez tapu kaydında belirtilen) alakadarlara gönderilen tebligatların tebliğ imkansızlığı halinde işbu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilanen tebliğ olunur.

İ.İ.K. 151,142 MD. GÖRE SIRAYA İTİRAZ VE ŞİKAYET: Uygulama aykırılığı nedeniyle alacağa mahsuben ihalenin yapılması veya satış bedelinin İ.İ.K. 138 md. Cümlesinde ipotek alacaklısına ödenmesi durumunda, alakadarların satışı takip ederek İ.İ.K. 142 md.ye göre şikayet ve itirazları olanın bu hakkını 7 gün içerisinde kullandıklarına dair dosyamıza derkenar ibraz etmeleri İ.İ.K. 83,100.142,151, M.K. 777,789 md.lere göre ilanen tebliğ olunur.

TAPU KAYDI: İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Kapadık Köyü, 175 ada, 1 parselinde kayıtlı, 12/2072 arsa paylı 5. Kat, A-25 blok, D girişi, 12 bağımsız bölüm no'lu ve 175 ada, 1 parselinde kayıtlı, 12/2072 arsa paylı, 4. kat, A-25 blok, D girişi 10 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların tamamı. HÜSEYİN FİKRİ BENLİ adına kayıtlı olup kaydında mevcut ipotekler, satışa arz ve muhtelif haciz şerhleri mevcuttur.

İMAR DURUMU: Esenyurt Belediye Başkanlığının 21.10.2010 tarihli yazısına göre; Esenyurt, Kapadık, 175 ada, 1 Parsel'in İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 15.10.2010 tarihli 2365 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında konut alanında kaldığı anlaşılmaktadır.

TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU: Satışa konu taşınmazlar tapunun Esenyurt ilçesi, Kapadık çiftliği, 175 ada, 1 Parselinde kayıtlı olup, adres olarak Esenkent Toplu Yerleşim alanı içerisinde\* Enver Paşa Caddesi üzerindeki Zehra Yıldız Sokak, Açelya Evleri Mavi Gök Sitesi, A25 Blok D girişi, D: 10/12 adresinde yer almaktadırlar.

12 numaralı daire altkatta bulunan ve birlikte kullanılan 10 numaralı dairenin dublex üst katı olup, 3 yatak odası, banyo ve tuvaletten ibarettir. Daire giriş kapısı ahşap kapı, oda kapıları pres kapısı, salon ve oda zeminleri laminant parke döşeli, ıslak alanlar seramik, duvar yüzeyleri saten boyalı, tavanlar kartonpiyer, pencereler PVC'dir. Alt katta ise (10 no'lu bağımsız bölüm) daire plan olarak, giriş; hol, L salon, mutfak, banyo, tuvalet ve iki balkondan ibarettir. Dairelerin içeriden birbirleriyle irtibatı mevcut olup, ayrca dışarıdan da ayrı girişleri bulunmaktadır. Daireler alt katta 10, dublec ise 12 olarak numaralandırılmıştır. Bina giriş ve ortak alanları mermerdir. Sitenin kendine ait, bakımlı ve düzenli geniş bir bahçesi mevcuttur. Bahçe içerisinde kamelya ve çocuk alanı bulunmaktaddır. Site içinde otopark, güvenlik ve kamera kontrol sistemi mevcuttur. Daire'nin banyosu üst katta olup ısıtma sistemi kolektörleri bir daire içerisinde yer almaktadır.

Bu nedenle 10 no'lu ve üst katındaki 12 no'lu dairenin mevcut haliyle birbirinden müstakil halde kullanımı imkan dahilinde değildir. (Yatak odaları ve banyonun üst katta, mutfak, salon ve kolektörün bir daire içerisinde yer alması dikkate alınmak sureti ile) Daire'nin tadilat yapılarak projesine uygun normal kat daire haline dönüştürülmesi durumunda kullanılabileceği kanaatine vanlmıştır. Bağımsız bölüm takriben bcüt 108 m2 kullanım alan irdir.

Bina eşanjör sistemi ile ısıtılmaktadır. Asansörlü ve Kaloriferidir. Toplu taşıma araçiannın sayısındaki artış e-5 ve TEM karayolu bağlantı lan. yürüme mesafesmde Migros ve Bim gibi mağazalnn açılması, alışveriş merkezleri, Bahçeşetirie komşu duşu modem şehircSc anlayışı ile inşaa edilen çevresi, tamamlanan altyapısı, geçen süre içinde terah edknesi ve rayicini kısa sürede bulması şeklinde özetlenecek faktörlerle Esenkent Toplu Yerleşim Alanı, prim yapan yerleşim alanından biri haline gelmiştir. Taşınmaz yakınında kurulmakta olan, Bahçeşehir semtpazarına yürüme mesafesindedir.

TAPU KAYDINDA VARSA MÜKELLEFİYETLER Beyan Yönetim Planı: 03/03/2000

irtifak M: Beyannamesinde gösterildiği üzere 62 ile 63 no'lu plonlar arasında kalan (331) m2'lik saha üzerinde TEK lehine daimi irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 26/11/1987, Bitiş Tarihi: 26/11/1987 süre:-) Tarih- Yevmiye: 26/11/1987- 3915

iritfak M: 213 m2'lik kısmına Esenkent Isı Dağıtım Mühendislik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi lehine irtifak hakkı (Başlama Tarihi: 03/03/2000, Bitiş Tarihi: 03/03/2000 Süre:-) Tarih- Yevmiye: 03/03/2000-1486

Beyan 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine göre imar uygulamasına alınmıştır. Tarih: 24/05/2004 Yevmiye: 7651

TAŞINMAZIN KIYMETİ: Dosyamızdan düzenlenen 01/11/2010 tarihli kıymet takdir raporuna göre taşınmazın kıymet takdiri yapılmıştır. Buna göre;

Taşınmazların yeri, mevkii, konumu, ulaşım imkanı, kent merkezine nispi uzaklığına rağmen,

E-5 ve TEM karayolu bağlantılarının bu mesafeyi kısaltması, özellikle modern şehircilik anlayışı ile inşa edilen çevresi, doğal ortamı, temiz hava faktörü, özel ısıtma sistemli kalorifer tesisatı mevcudiyeti, kullanım alanları, inşaasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, toplu taşıma araçlarının durağına yürüme mesafesinde oluşu, alışveriş imkanı, yakınında kurulmakta olan Pazar Türk isimli Seemt pazarı bölgede benzer dairelerinin rayiç alım satım değeri, paranın satın alma gücü gibi hususlar dikkate alındığında;

İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Kapadık Köyü, 175 ada, 1 parselinde kayıtlı, 12/2072 arsa paylı 4. Kat, A-25 blok, d girişi, 10 bağımsız bölüm no'lu Mesken niteliğindeki dairenin tamamına 120.000,00 TL (yüzyirmibinlira) kıymet taktir edilmiştir.

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Köyü, 175 ada, 1 parselinde kayıtlı, 12/2072 arsa paylı

5. Kat, A-25 blok, d girişi, 12 bağımsız bölüm no'lu Mesken niteliğindeki dairenin tamamına 120.000,00 TL (yüzyirmibinlira) kıymet taktir edilmiştir.

SATIŞ ŞARTLARI

Yukarıda açık tapu kaydı, imar ve hali hazır durumu ve kıymeti belirtilen taşınmazın:

1. satışı: 07/09/2012 Cuma günü saat: 14.00-14.10 arası 175 ada, 1 parsel sayılı 4. kat, A-25 blok D girişi 10 bağımsız bölüm nolu mesken

1. satışı: 07/09/2012 Cuma günü saat: 14.20-14.30 arası 175 ada, 1 parsel sayılı 5. kat, A-25 blok D. girişi 12 bağımsız bölüm nolu mesken

Büyükçekmece 2. İcra Müdürlüğünde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60'ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakların mecmununu ve satış masrafları geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki kalmak şartiyle bahse konu taşınmazın ikinci ihalesi;

1. satışı: 17/09/2012 Pazartesi günü saat: 14.00-14.10 arası 175 ada, 1 parsel sayılı 4. kat, A-25 blok D girişi 10 bağımsız bölüm nolu mesken

2. satışı: 17/09/2012 Pazartesi günü saat: 14.20-14.30 arası 175 ada, 1 parsel sayılı 5. kat, A-25 blok D. girişi 12 bağımsız bölüm nolu mesken

aynı yer ve aynı saatlerde 2. artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada bu miktar elde edilememişse taşınmaz en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak üzere artırma ilanında gösterilen müddet sonunda en çok artırana ihale edilecektir. Şu kadarki 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; İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Kapadık Köyü, 175 ada, 1 parselinde kayıtlı, 12/2072 arsa paylı 4. Kat, A-25 blok, d girişi, 10 bağımsız bölüm no'lu Mesken niteliğindeki dairenin tamamı için tahmin edilen kıymetin; alacağa mahsuben iştirak edeceklerin kendinden önceki sırada bulunan alacaklıların alacak tutarının (muhammen değerin % 20'siyle sınırlı olarak) % 20'si nisbetinde (24.000,00 TL) pey akçesi veya bu miktar kadar milli bir bankanın (şartsız, kesin ve süresiz) teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 805 sayılı kanunun 1. maddesine göre "döviz" teminat olarak kabul edilmez.

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Köyü, 175 ada, 1 parselinde kayıtlı, 12/2072 arsa paylı 5. Kat, A-25 blok, d girişi, 12 bağımsız bölüm no'lu Mesken niteliğindeki dairenin tamamı için tahmin edilen kıymetin; alacağa mahsuben iştirak edeceklerin kendinden önceki sırada bulunan alacaklıların alacak tutarının (muhammen değerin % 20'siyle sınırlı olarak) % 20’si nisbetinde (24.000,00 TL) pey akçesi veya bu miktar kadar milli bir bankanın (şartsız, kesin ve süresiz) teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 805 sayılı kanunun 1. maddesine göre "döviz" teminat olarak kabul edilmez.

b- Satış peşin para iledir, alıcı istediğinde 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir. İhaleye itiraz vaki olması halinde dahi (alacağına tekabül eden satış bedelini müşteri sıfatıyla ödemekte imtina suretiyle alacaklıya ihale yapılmamış olması şartı ile) satış bedeli icra veznesine yatırılır. Tellaliye harcı, ihale pulu (damga vergisi), tapu harç ve masrafları ile Katma Değer Vergisi (150 m2'ye 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 alıcıdan tahsil edilir.) tahliye ve teslim giderleri öncelikle müşteri tarafından ödenir. Birikmiş emlak vergisi, tellaliye harcı ve Tapu Satım Harcı ihale bedelinden müşteriye iade edilir.

c- İhaleye iştirak edeceklerin icra satış dosyası, tapu kaydı, şartname, ilan ve tebligatları incelemek suretiyle ihaleye katılmayı kabul ettiği; satılacak gayrimenkulun kaydında varsa taşınmazın bütünleyici parçalarının (MK. 684,862 md.), taşınmazın eklentilerinin (M.K. 686,862 md.) hukuki semerelerinin (MK. 879 md.) Taşınmazların birleştirilmesi durumunun (MK. 859 md.), İ.İ.K. 128 md.ye göre taşınmazların mükellefiyetlerinin (intifa hakkı MK. 794, oturma hakkı MK. 823, Üst hakkı MK. 834, Kaynak hakkı M.K. 837 md., İrtifak hakları MK 838, kaydi hayatla ölünceye kadar bakma akdi BK 507 md.ler) mükellefiyetleri nazara aldığı kabul edilir.

d- Uygulamada rehin bedelinin ödenmesinde ve alacağa mahsuben satışlarda İ.İ.K. 140,151 ve 268 md. Hükümlerine rağmen sıra cetveli tanzim edilmediğinden; taşınmaz üzerinde haciz, ipotek, satış vaadi, vesair hakları olan ilgililerin ihaleyi takip ederek satış tarihinden itibaren 7 gün içerisinde İ.İ.K. 100,142/1,151 ve 268. maddelerine göre sıra ve alacağın varlığına (aslına) yönelik şikayet ve dava J»kkını kullanmaları ve icra dosyasına dava açtıklarına dair derkenar ibraz etmeleri gerekmektedir, e- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu taşınmaz 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- İhaleye 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. günün sonundan itibaren temerrüt faizinden müteselsilen sorumlu olacaktır. 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 masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

h- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2010/6622 Tal. Sayılı dosya numarasıyla Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.

(İc.İf. K. 126)

(\*) ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir ır www.ilan.gov.tr'de

B: 42583 ([www.bik.gov.tr](http://www.bik.gov.tr))