T.C. İSTANBUL 10. (TAŞINMAZ SATIŞ) İCRQA MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN GAYRİMENKULÜN AÇIK ARTIRMA İLANI

Dosya No: 2012/765 Esas örnek No:27

Borçluya ait ve bir borçtan dolayı ipotekli bulunan ve aşağıda tapu kaydında cinsi, evsafı, kıymeti ile önemli özellikleri ile satış şartları belirtilen; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Yeniköy Mah., Sait Halim Paşa mevkiinde kain, 640 ada, 176 parsel sayılı, 1.501,32 m2 miktarlı iki katlı bahçeli ev sayılı taşınmazın 1/2 hissesi. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü kaleminde acık 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 iş bu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilanen tebliğ olunur.

2-İMAR DURUMU

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünün Bila tarih ve 178427 sayılı yazısında; Sarıyer ilçesi, Yeniköy Mah. 66/67 pafta, 640 ada, 176 parsel sayılı yerin 22.07.1983 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil şeridi ve Öngörünüm Bölgesi uygulama imar planı, 13,062011 onanlı sayılaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında; “Konut alanında” kaldığı, 13,06,2011 onanlı plan hükümlerinin 3,5 maddesinde ‘2960 sayılı yasanın geçici 4. maddesi uyarınca konut kullanımına ayrılmış, ancak yapı yapılmamış yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır” denmektedir, diğer hususlarda onanlı plan hükümleri uygulanacağı bildirilmiştir.

TAŞINMAZIN HALİ HAZIR DURUMU ve EVSAFI; Satışa konu taşınmaz; İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Yeniköy Mah., 66/67 pafta, 640 ada, 176 parselde mahallen yapılan incelemede: 1.501,32 m2 alanlı parselin bir bölümünün peyzajlı bahçe, olarak düzenlenirken, yaklaşık brüt 500m2 alana kurulu olan, kısmi bodrum kat+zemin kat+zemin kat ve 1.Normal kattan oluşan betonarme binasının yer aldığı, ayrıca parsel içinde yüzme havuzunun bulunduğu görülmüştür. Parsel etrafı taş duvar ve korkuluklarla çevrili olup sokaktan demir doğramalı kapıdan kontrollü bir giriş ile araçlı ve yaya olarak giriş sağlanmaktadır. Araçla ulaşım paket taşlı yoldan bina önüne kadar sağlanırken yine bahçe içinde yaya yolları oluşturulmuştur.

Binanın zemin katı: Özel tasarım içeren mimarı proje ile inşa edilmiş olan binaya zemin kat üzerinden möble cümle kapısı ile giriş verilmiştir. Girişte geniş antre bölümü yine sol bölümde ahşap portmanto dolabı ve önünde aynası olan makyaj alanı ve el yıkama alam olan WC piyesi yer almaktadır. El yıkama bölümünde çift lavabolu granit tezgahı, önünde boydan boya aynası ve WC de klozet takımı ile bidesi yer almıştır. Katın ön bölümünde yüksek tavanlı (galeri boşluklu) şömineli salon piyesi yer alırken, balkon ve geniş pencereleri boğaz manzarasına açılmaktadır. Katın arka bölümünde mutfak piyesi ve yemek hazırlık bölümünü içeren odası ve buradan geçilen yemek odası piyesi yer almaktadır. Bu bölümün pencerelerinde geniş açıklıklı olarak planlanırken, alüminyum doğramalı olup piyesin önünde balkonu yer almaktadır. Mutfak zemini mermer plak kaplamalı olurken piyeste tezgah altı ve üstü möble cilalı ahşap dolapları yer almıştır. Zemin katta oda-salon ye antre ve geçiş alanlarında zemin duvardan duvara halı ıslak hacimlerde mermer kaplamalıdır. İç cephe duvarları badanalı olurken, pencereleri alüminyum doğramalıdır.

1.Normal Kat: Zemin kattan basamakları halı kaplı merdivenle t; Normal kata çıkış verilmiştir. Bu kattaki koridorlar, yine deniz manzaralı, soyunma odası, dinlenme köşesi bulunan ebeveyn odası, yan tarafta banyosu, ayrıca koridor üzerinde 1 adet banyolu süit yatak odası, ayrıca iki adet banyosu olan yatak odası piyesi yer almaktadır. Odalarda zemin duvardan duvara halı kaplamalı, duvarları badanalı, pencereleri alüminyum doğramalı, iç kapıları ahşap doğramalıdır. Ebeveyn banyosunda zemin ve duvarlar granit plak kaplı duvarlarda yer yer ayna kullanılmıştır. Granit tezgahtı lavaboları, klozet takımı, bidesi, gömme küveti ve kabinli duş mahalli yer almaktadır. Yine diğer yatak odalarının banyoları da genelde granit tezgahlı çift lavabolu, bir adedinde tek lavabolu klozet takımlı ve bideli, küvetlidir. Zemin ve duvar granit kaplı olurken yer yer ayna kullanılmıştır. Odaların genelde önlerinde balkonları mevcuttur. Bu katta, alttaki salonun üzerine gelen bölümde önü galeri boşluğuna açılan asma kat görünümlü hobi salonu yer almıştır. Salonda şöminesi mevcut olurken zemini halı kaplamalıdır. Binanın 1. Normal katının galeri boşlukları dışında, yaklaşık 240 m2 kullanım alanı olduğu belirlenmiştir. Katın bazı bölümlerinde, çatı döşemesinde cam fanuslar kullanılmış ve piyeslerin gün ışığından yararlanması düşünülmüştür.

Kısmi bodrum kat: Zemin kattan basamakları halı kaplı merdivenle bodrum kata iniş verilmiştir. Bu katta 2 adet personel odası- banyosu-kazan dairesi-çamaşır hane-koridorlar-havuzdan yararlananların kullanımı için üç adet soyunma giyinme kabini ve WC piyesi yer almıştır. Katın yaklaşık 130m2 kullanım alanı olduğu belirlenmiştir. Soyunma kabinlerinin olduğu bölümden bir kapı ile havuzun olduğu ön bahçeye çıkış verilmiştir. Yaklaşık 10m çapındaki yüzme havuzu cam mozaik kaplamalı olurken çevreside plak kaplıdır. Binada kalorifer, elektrik ve su tesisatı mevcuttur. Yerinde yapılan incelemede binada halen sadece bekçinin yaşadığı, yapının bakım ve onarımı gerektirdiği, bir süredir bakım görmediğinden çatısının yer yer yağmur suyunu içeri sızdırdığı, iç ve dış cephede duvar ve tavan boyalarının yer yer bozulmuş kabarmış ve dökülmüş vaziyette bulunduğu bahçenin ise bakımlı durumda bulunduğu gözlenmiştir. Taşınmaz arka cephesi Yapı Kredi Yeniköy korusuna bitişik konumlu ön cephesi ise tamamen boğaz manzaralıdır. Boğaz yoluna yaklaşık sahil yoluna yaklaşık 200 m2 mesafede konumlanırken yakınında ilkokul ve cami yer almıştır. Yakın bölgedeki binaların İskan amaçlı kullanıldığı, yörenin kamu hizmetlerinden yararlandığı ve ulaşım imkanlarının müsait olduğu belirlenmiştir.

4-TAKDİR EDİLEN DEĞER: Sarıyer İlçesi, Yeniköy mah. 66/67 pafta, 640 ada, 176 parsel sayılı taşınmazın tam mülkiyetinin 12.000.000,00 TL(On iki milyon Türk Lirası Olduğu hesaplanmıştır. Bu değerden Borçlunun 1/2 hissesine 6.000.000,00 TL (Altı milyon Türk Lirası) isabet etmektedir.

5-SATIŞ ŞARTLARI: Yukarıda açık tapu kaydı, imar ve halihazır durumu ve kıymeti belirtilen taşınmazın;

İHALENİN YAPILACAĞI YER, GÜN VE SAAT:

I.Satış İstanbul 10.İcra Müdürlüğünde 16/07/2012 Pazartesi günü saat 10:00'dan 10:10 arasında

2.Satış İstanbul 10.İcra Müdürlüğünde 26/07/2012 Perşembe günü saat 10:00'dan 10:10 arasında

SATIŞ ŞARTLARI:

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

b-Artırmaya iştirak edeceklerin tahmin edilen kıymetin ve alacağa mahsuben iştirak edeceklerin kendinden önceki sırada bulunan alacaklıların alacağının, (muhammen değerin %20'siyle sınırlı olarak) %20'si nispetinde pey akçesi (Yabancı para kurunda günlük değişimler olması ve 508 SK'un 1. maddesine göre “döviz teminat olarak kabul edilemeyeceğinden nakit Türk parası alınacaktır.) veya bu miktar kadar Milli bir bananın ŞARTSIZ-SÜRESİZ ve KESİN TEMİNAT MEKTUBU'nu e-neleri lazımdır.

c-Satış peşin para ile yapılacaktır. Alıcıya talep ederse 10 günü geçmemek üzere verilebilir. İhaleye itiraz vaki halinde dahi, (alacağına tekabül eden satış ece ini müşteri sıfatıyla ödemekte imtina suretiyle alacaklıya ihale yapılmamış t-ası şartı ile) satış bedeli nakten icra veznesine yatırılır, (md. 134/4) Tellaliye resmi İhale pulu, tapu harç ve masrafları ile KDV, (150m2'ye kadar olan net enlerde %1, mesken olmasına rağmen işyeri olarak kullanılmış dairelerde, metruk durumda olan binalarda, tarla bina han otel ve arsalarda %18 olarak KDV renden tahsil edilir) tahliye ve temsil giderleri öncelikle müşteri tarafından •er r. 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 suretiyle ihaleye katıldığını kabul ettiği, Satılacak taşınmazın tapu kaydında varsa; taşınmazın bütünleyici parçalarının (MK md.684,862), taşınmaz eklentilerinin (MK md.686,862), hukuki semerelerinin (MKmd. 879), taşınmazın birleştirilmesi durumunun (MK md. 859) İİK 128. md Göre Taşınmazı mükellefiyetlerinin (İntifa hakkı MK md 794 oturma hakkı MK md 823 üst hakkı MK £34 kaynak hakkı MKmd. 837, irtifak hakları MK md 838, Kaydi hayatla ölünceye bakma akdi BK md. 507)... Mükellefiyetleri nazara aldığı kabul edilir.

e)Uygulamada rehin bedelinin ödemesinde ve alacağa mahsuben satışta İİK 140. E 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 'M -~92 sayılı S.S. Kurumu K.Md. 211479 Bağ-Kur yasası md. 17 3065 sayılı KDV bmarunun 55. Amme Alacağının Tahsili Hakkındaki Kanun md.21 K 766,789,777/2, 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 haklarını dair derkenar ibraz etmeleri gerekir.

f)İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin iş bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile on beş gün 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 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 ayrıca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil olunacak bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktı.

h)Şartname ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için İcra Dairesinde açık im teo gat pul masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir nüshası gönderilebilir.

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

J) Satış ilanı ilgililerin tapu kaydında yazılı adreslerine tebliğe gönderilmiş olup, adreste tebligat yapılamaması halinde veya adresleri bilinmeyenler için de işbu ŞB5 anının İLANEN TEBLİGAT yerine kaim olacağı ilan olunur.(Adresi tapuda e kayıtlı olmayan alakadarlar için ayrıca adres tahkiki yapılmayacaktır.) 15/05/2012

(Basın: 33614-[www.bik.gov.tr](http://www.bik.gov.tr))