T.C. İSTANBUL 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN GAYRİMENKUL SATIŞ İLANI

Borçlu’ya ait ve bir borçtan dolayı ipotekli/hacizli bulunan ve aşağıda tapu kaydı, kıymeti, satış gün ve saati ve önemli özellikleri ile satış şartları belirtilen; İstanbul ili, Bayrampaşa ilçesi, Sağmalcılar Mahallesi, Ayvalıdere Mevki, 20780 parsel sayılı 1.503,77m2 miktarlı Arsa olaraktapuya kayıtlı gayrimenkulun 1/2 hissesi, İstanbul 10. İcra Müdürlüğü kaleminde açık artırma suretiyle satılarak paraya çevrilecektir.

1. IİK.127.Md. GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ: Adresleri tapuda kayıtlı olmayan (Mübrez tapu kaydında belirtilen) alakadarlara takip ilgililerine gönderilen tebligatların tebliğ imkânsızlığı halinde işbu satış ilanı tebliğ yerine kaim olmak üzere ilanen tebliğ olunur.
2. İMAR DURUMU: Bayrampaşa Belediye Başkanlığı imar ve Şehircilik Müdürlüğünün 21.12.2010 tarih, 2010/7478-199110-4937 sayılı yazısı ile, Bayrampaşa ilçesi, Terazidere Mahallesi, 18/2 Pafta, 20780 Parsel sayılı yerin 21.11.2005 Tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli, Bayrampaşa Uygulama imar Planında ÖZEL HASTANE SAHASINDA kalmakta olduğu ve Blok nizamda H = 18,50mt (6 kat) irtifalı olduğu bildirilmiştir.
3. TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU ve EVSAFI: Satışa konu taşınmaz; İstanbul, Bayrampaşa ilçesi, Terazidere Mahallesi, Yöntem Sokak No İde, tapunun 20780 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul tapuda “ARSA” olarak gözükmektedir. Parsel üzerinde halihazırda 8 katlı Betonarme Karkas bir bina İnşa edilmiştir. 20780 No.lu Parsel S=1.503,llm2 alana sahip olup, üzerinde 3 Bodrum kat+zemin kat+4 normal kat+Çatı Katından kargır bir HASTANE binası olarak yapılmıştır. Ayrıca inşaatı yarım kalmış olan Çatı Arası bir mahal de mevcuttur.Parselin bina dışında kalan kısmı BAHÇE olarak düzenlenmiştir. Binanın kabası tamamlanmış, bina dış caphesinde cephe kaplamaları ve söveleri yapılmış, pencere doğramaları ve bir kısım camların takılı olduğu görülmüştür.Su basmanı oldukça yüksek tutulmuştur, iç kapılar takılı değildir, kapıların koridorda istiflenmiştir. Hastane odaları, Muayene ve hizmet odalarına ait bölüm duvarları örülmüş, eski olmakla birlikte genelde alçı sıvaları yapılmıştır tavanlarda metal karkas sistemi yapılmış ancak alçıpanları monte edilmemiştir. Binada sıva altı Mekanik ve Elektrik tesisatları yapılmıştır imalatların çoğu çattı açık olduğundan zarar görmüştür. Zeminler beton olarak bırakılmıştır. Katlar arası çıkış merdivenlerinin ve sahanlıkların kaplamaları ile korkulukları yapılmamıştır. Yangın merdiveni basamaklarının mermer kaplamaları ve demir korkulukları yapılmıştır. Korkulukların paslıdır. Asansör kovaları yapılmış, tesisatları döşenmemiş, makine daireleri, kabinleri, kapıları mevcut değildir. Binanın 2.ve 3 normal katlarında Hasta Odaları içi ile WC piyeslerinin duvar fayanslarının döşendiği, yine bu katlarda bir kısıfn kapı kanatları takılıdır. Bina taşıyıcıları çelik konstrüksiyon olup osebe döşeme üzerine yalıtım malzemeleri ile çatı kapatılmış, ancak tamamlanmamıştır. Yapılmış olan havalandırma tesisatı ve kanalları da zedelenmiş olup tamamlanması gerekmektedir, inşaat tamamlanmamış vaziyettedir. Taşınmaz Egemen Sokak ile 60. Yıl Caddesinin kesiştiği köşebaşı konumdadır. Terazidere camii ile taşınmaz arasında yöntem Sokak bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ve çevresi tüm Kamu Hizmetlerinden yararlanabilmektedir. Ulaşım imkanları çok müsaittir. Merkezi ve iyi bir mevkide olup İstanbul Otogar’ına ve hafif metro hattına çok yakın mesafededir. Yoğun bir konut ve ticaret alanı içerisindedir. TEM bağlantı yollarına ve E-5 Karayoluna da kolaylıkla ulaşılabilmektedir. IKEA, PRAKTIKER, FORUM İSTANBUL, CARREFOUR Alışveriş merkezlerine yakın mesafede sayılabilir.
4. TAKDİR OLUNAN KIYMETİ: Taşınmazın 1/2 hissesi için 4.618.331,00 TL ( Dört Milyon Altı Yüz Onsekiz Bin Uçyüz Otuz bir Türk lirası) kıymet takdir edilmiştir.
5. SATIŞ ŞARTLARI:

Yukarda açık tapu kaydı, imar ve halihazır durumu ve kıymeti belirtilen taşınmazın; ' 1 .Satışı; 03/12/2012 günü, saat 10:30 -10:40 arasında İstanbul 10. icra Müdürlüğü’nde açık artırma suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen kıymetin % 60’ni ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları mecmuunu ve satış masraflarını geçmek şartı ile ihale olunur. Böyle bir bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü baki ’ kalmak şartıyla,

2. Satış; 13/12/2012 günü, saat: 10:30 -10:40 arasında aynı yerde 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 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) 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 ihaleye itiraz vaki olması 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- ihaleye 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. 584, 862), taşınmazın eklentilerinin (MY. Md. 685, 862), hukuki semerelerinin (MK.. md. 879) , Taşınmazın birleştirilmesi durumunun (MK. Md. 859), İIK. 128. md. göre Taşınmaz mükellefiyetlerinin (intifa hakkı MK m. 794, oturma hakkı MK. m 823, üst hakkı MK. m 834, kaynak hakkı MK. m. 837, irtifak 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 Bağ-Kur 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/C-2,100,142/1,151, maddelerine göre sıra ve alacağın aslına yönelik şikayet ve itiraz dava haklarını kullanmalan ve icra dosyasına dava açtıklarına dair derkenar ibraz etmeleri gerekir, e- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklannı hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile onbeş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde haklan tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaştırmadan hariç bırakılacaklardır, j 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 sayılacaklar, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2012/376 Esas sayılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 28.09.2012 i \*(lc if. K. 126) \*( \* ) ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

! \*Yönetmelik Örnek No: 27