**T.C. İZMİR 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ**

**Orrtek** No: 27

I DOSYA NO: 2012/7308 ESAS

I TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATIŞ İLÂNI

| Müdürlüğümüz yukarıda numarası yazılı dosya borcundan dolayı aşağıda tapu kaydı, cinsi ve | kıymeti yazılı bulunan taşınmaz, açık arttırma suretiyle satışa çıkartılmıştır. Satış ilanı ilgililerin adreslerine tebliğe gönderilmiş olup, adreste tebligat yapılamaması veya adresleri bilinmeyenler | için de işbu satış ilanının tebliğ yerine kaim olacağı ilan olunur.

“î TAPU KAYDI : İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Mansuroğlu Mahalesi, 24 NIIB

f Pafta, 4111 ada, 14 parselde kayıtlı, 1.264,00 m2 miktarlı ana taşınmazda; 94 cilt, 9329 sayfa i no.da kayıtlı 318/4976 arsa paylı 1 bağımsız bölüm no.lu dükkan vasıflı, 94 cilt, 9330 sayfa no.da 1 kayıtlı 2475/4976 arsa paylı 2 bağımsız bölüm no.lu dükkan vasıflı, 94 cilt, 9331 sayfa no.da kayıtlı I 267/4976 arsa paylı 3 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9332 sayfa no.da kayıtlı I 125/4976 arsa paylı 4 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9333 sayfa no.da kayıtlı | 272/4976 arsa paylı 5 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9334 sayfa no.da kayıtlı | 135/4976 arsa paylı 6 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9335 sayfa no.da kayıtlı | 218/4976 arsa paylı 7 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9336 sayfa no.da kayıtlı 3 135/4976 arsa paylı 8 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9337 sayfa no.da kayıtlı t 188/4976 arsa paylı 9 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9338 sayfa no.da kayıtlı ; 135/4976 arsa paylı 10 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9339 sayfa no.da kayıtlı 144/4976 arsa paylı 11 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9340 sayfa no.da kayıtlı : 135/4976 arsa paylı 12 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9341 sayfa no.da kayıtlı | 99/4976 arsa paylı 13 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9342 sayfa no.da kayıtlı , 135/4976 arsa paylı 14 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9343 sayfa no.da kayıtlı i 66/4976 arsa paylı 15 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı, 94 cilt, 9344 sayfa no.da kayıtlı I 135/4976 arsa paylı 16 bağımsız bölüm no.lu büro vasıflı taşınmaz.

İMAR DURUMU : Bayraklı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün,

02.07.2012 tarih ve 1200 sayılı yazılarında; taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; blok nizam, max:8 kat, Hmax:24.80 m. gabarili, Taks:0.6, Kaks;3 yapı oranlı, her cephesinde minimum 5.00 m bahçe mesafeli, Yönetici Merkez (M Koşullu) alınma isabet ettiği bildirilmiştir.

| ÖNEMLİ ÖZELLİKLERİ : Satışa konu taşınmaz, iş merkezi olarak inşa edilmiş,

| sonradan 2008 yılında tadilat projesi yapılıp, tadilat ruhsatı alınarak, otel projesine dönüştürülmüş y ve bina da bu projeye göre tadil edilmiş taşınmazdır. Tamamlanmamış, gayri faal, kullanılamaz | durumda bulunan taşınmaz; betonarme karkas sistemle yapılmış, asansör ve kaloriferli, bodrum,

] zemin, batar; 7 adet normal kat ve çatıda asansör makine dairesinden oluşmaktadır Bodrum kat;

I otopark, zemin kat; restoran, lobi, resepsiyon, batar kat; ofis ve üst katlar otel odaları şeklinde düzenlenmiştir. Odaların bulunduğu katlar, Ankara Caddesi tarafından her katta geriye doğru kat ; alanı küçültülerek ve önde teras bırakılarak, geriye doğru merdiven tarzında yapılmıştır. 21,80 ^ metre genişlikte, sağ cephesi 35,60 metre, sol cephesi 38,40 metre derinlikte bodrum katı 794,00 '! m2, zemin katı 794 m2, asma katı 586,00 m2,1. Katı 543,00 m2,2. Katı 500 m2,3. Katı 456,00 | m2,4. Katı 411,00 m2,5. Katı 366,00 m2,6. Katı 320,00 m2,7. Katı 100,00 m2 olacak şekilde | yapılmış binanın toplam brüt alanı 4.870,00 m2’dir.

| Bodrum Kat; otopark olarak bırakılmış, projede gösterilen kazan dairesi, personel we, duş, kadın | erkek lavabo ve depo kısımlarının tamamlanmadığı görülmüştür: Zemin Kat; projede restoran | lobi, mutfak resepsiyon, büro, bay, bayan wc olarak gösterilmiş ise de yerinde bu imalatların | yapılmadığı görülmüştün Asma Kat, çocuk oyun salonu, çok amaçlı salon, büro ve 4 adet otel İ odası şeklinde gösterilmiş olup, mevcut haliyle ofis olarak kullanılmaktadır Birinci Kat; projede | dilatasyonla ayrılmış merdivenli yapının sol tarafında kalan ve her katta değişmeden yukarıya I kadar devam eden 8 katlı blokta her katta 4 oda çizilmiş olmasına rağmen yerinde bu blokta her ! katta 3 oda vaoıldıöı aörülmüstür. Birinci katta 11+3=14 oda bulunmaktadır foroiede 15 adet) -

(projede 8 adet) Yedinci katta 2+3=5 oda bulunmaktadır, (projede 6 adet) Satışa konu taşınmaz; | otel konseptine uygun olarak kaba inşaatı yapılmış, odalarda banyo, wc bölmesi oluşturulmuş, | elektrik ve sıhhi tesisatı çekilmiş, dış cephe doğramalar haricide tamamlanmıştır. Yapılmış ve f projeye uygun hale getirilmesi için yapılması gerekli imalatlar oranlandığında genel olarak %18 > eksik durumdadır. İlk projesinde iş merkezi olarak yapılmış ise de 2008'deki tadilat projesi ile otel projesine dönüştürülmüş ve yerindeki imalatlar otel inşaatı şeklinde olduğu için binanın maliyet hesabı yapılırken 28.04.2012 tarih ve 28277 sayılı Resmi Gazetenin" Mimarlık ve Mühendislik hizmet bedellerinin hesabına kullanılacak 2012 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ" kısımda yer alan IV C'de tarif edilen otel (3 yıldızlı) ve moteller kısmından hesap edilmesi gerekmektedir. Satışa konu taşınmaz İzmir'in yeni kent merkezi olarak nitelendirilen ve yüksek j binaların inşa edilmekte olduğu bölgede yer almaktadır. Ankara Caddesine cepheli olması, alanının yeteri kadar büyük olması gibi özellikleri vardır.

SATIŞA ESAS DEĞERİ : Satışa konu, tapu kayıtları ve özellikleri belirtilen taşınmazlar |

2008 yılında tadilat projesi yapılıp, tadilat ruhsatı alınarak otel projesine dönüştürüldüğünden ve bina bu projeye göre tadil edilmiş, ekonomik ve kullanım bütünlüğü nedeniyle İzmir 4 İcra Hukuk Mahkemesinin 2012/587 Esas sayılı dosyasından verilen 20.12.2012 tarihli kesin karar ile belirlenen; Bina Bedeli; 4.870,00 m2 X 800,00 Tl7m2 X 0,82 = 3.194.720,00 TL î

Arsa Bedeli; 1.264,00 m2 X 3.200,00 TL/ m2 = 4.044.800,00 TL olmak üzere toplam 7.239.520,00 TL (yedimilyonikiyüzotuzdokuzbinbeşyüzyirmi Türk Lirası) kesinleşmiş bedel J üzerinden satışa çıkarılmıştır.

SATIŞ ŞARTLARI !

1 - Taşınmazın, birinci satışı 12.02.2013 Salı günü 13:30 ile 13:40 saatleri arasında, İzmir Adliyesi jj D3 Blok Zemin Kat No:Z-24 (Müzayede Salonu) Bayraklı - İZMİR adresinde açık artırma ı suretiyle yapılacaktır. Bu artırmada tahmin edilen değerin % 60'ını ve rüçhanlı alacaklılar varsa | alacakları toplamını ve satış ve paylaştırma giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur Böyle bir \ bedelle alıcı çıkmazsa en çok artıranın taahhüdü saklı kalmak şartı ile taşınmaz 22.02.2013 I Cuma günü;13:30 ile 13:40 saatleri arasında, İzmir Adliyesi D3 Blok Zemin Kat No:Z-24 I

(Müzayede Salonu) Bayraklı - İZMİR adresinde ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada ise I rüçhanlı alacaklıların alacağını ve tahmin edilen kıymetin %40'nı ve satış ve paylaştırma |

masraflarını geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. 2- Taşınmaz İİK m. 132 gereğince | kayıtlarındaki tüm takyidatlardan ari olarak satılarak paraya çevrilecektir. 3- Artırmaya iştirak I edeceklerin tahmin edilen kıymetin %20 si nispetinde nakit veya bu miktar kadar bir bankanın 1 teminat mektubunu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir. Alıcı istediğinde İİK.md.130 1 gereğince 10 günü geçmemek üzere mehil verilebilir, ihale damga vergisi, K.D.V, tapu alım harcı ! ve masrafları, taşınmazın teslim masrafları alıcıya aittir Tapu satım harcı, taşınmazın aynından i doğan birikmiş vergiler ile tellaliye resmi satış bedelinden ödenir. 4- Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla, ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhal veya İİK.md.130uncu maddeye göre verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar. 5- İpotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin (\*) ve irtifak hakkı sahiplerinin bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair iddialarını dayanağı belgeler ile | 15 gün içerisinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaklardır. 6- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içerisinde ödenmezse İİK.nun 133.maddesi gereğince ihale feshedilir İki ihale arasındaki farktan ve temerrüt faizinden alıcı ve kefilleri mesul tutulacak ve hiçbir hükme hacet kalmadan kendilerinden tahsil edilecektir. Bu fark varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır. 7- İşbu I satışın gazetede yayınlanan ilanı, tapuda adresi olmayanlar için İİK m 127 gereğince tebliğ yerine ! kaim olmak üzere ilan ve tebliğ olunur 8- Şartname ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi ■ için dairemizde açık olup, masrafı verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir 9- Satışa iştirak edenlerin sartnamevi aörmüs ve iceriâini kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi ■