T.C. İSTANBUL 10. (TAŞINMAZ SATIŞ) İCRA MÜDÜRLÜĞÜNDEN GAYRİMENKUL SATIŞ İLANI

Borçlulara 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, Şişli ilçesi, Harbiye Mahallesi, 776 ada, 63 parsel sayılı 1.336,00m2 miktarlı kat mülkiyeti tesisli” Dört Bodrum, Zemin ve Yedi Normal Katlı Kargir Bina" vasıflı taşınmazda;

* 4/8 arsa paylı 3Bod.2Bod.1Bod. Zemin ile 7 katta, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel'in; 1/3 hissesinin, 1/4'lük ipotekli kısmı ile 2/3 hissesinin 1/4 lük ipotekli kısmı
* 4/8 arsa paylı 1Bod. Zemin katta 2 bağımsız bölüm numaralı Dükkanın; 1/3 hissesinin, 1/4’lük ipotekli kısmı ile 2/3 hissesinin 1/4'lük ipotekli kısmı, İstanbul 10. İcra Müdürlüğü kaleminde açık artırma suretiyle satılarak paraya çevrilecektir.

1. IIK.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 : Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Proje ve Ruhsat Biriminin 23.12.2011 tarih, 2011/11681 sayılı imar durum belgesine göre; Şişli, Harbiye Mahallesi, 92 pafta, 776 ada, 63 parsel sayılı taşınmaz; 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında H1=5.50m, H2=24.50m. irtifada, blok nizam, ticaret+konut sahasında kalmaktadır denilmiştir
3. TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU ve EVSAFI: Satışa konu taşınmazlar;

İstanbul, Şişli İlçesi, Harbiye Mahallesi, Teşvikiye Caddesinde, tapunun 776 ada, 63 parsel numarasında kayıtlı ve Teşvikiye Caddesinden 41 dış kapı numarası alan 1.336,00m2 miktarlı arsa dahilindeki kat mülkiyeti tesisli “Dört Bodrum, Zemin ve Yedi Normal Katlı Kargir Bina” vasıflı taşınmazda;

* 4/8 arsa paylı 3Bod.2Bod.1Bod.Zemin ile 7 katta, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel'in; 1/3 hissesinin, 1/4'lük ipotekli kısmı ile 2/3 hissesinin 1/4’lük ipotekli kısmı,
* 4/8 arsa paylı 1Bod. Zemin katta 2 bağımsız bölüm numaralı Dükkanın; 1/3 hissesinin, 1/4'lük ipotekli kısmı ile 2/3 hissesinin 1/4’lük ipotekli kısmı niteliğindedir. (1) ve (2) bağımsız bölümlerin bulunduğu ana bina; 4 Bodrum kat+zemin kat+6 Normal kat+7.Çekme kat ile teras kattan müteşekkil, betonarme statik sistemde, bitişik blok nizamda, 1.sınıf işçilik ve lüks malzemeyle inşa edilmiş olup, İstanbul’un seçkin semtlerinden olan Nişantaşı’nda bulunan binanın zemin katında, yol cepheli konumda 2 bağımsız bölüm numaralı dükkan ve otel girişi, 1.bodrum katında 2 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile diğer katları otel olmak üzere binada toplam iki bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu binanın;

4.Bodrum katı 1182,72m2 inşaat alanına sahip ortak alan,

3.Bodrum kati; 869,07m2lik kısmı (1) bağımsız bölüm numaralı otele ait, 297,37m2lik kısmı ortak alan olmak üzere 1166,45m2 inşaat alanına sahip,

2.Bodrum katı 1178,03m2 inşaat alanına sahip ve (1) bağımsız bölüm numaralı otele ait,

1. Bodrum kati; 112,97m2lik kısmı (1) bağımsız bölüm numaralı otele ait, 1064,96m2lik kısmı (2) bağımsız bölüm numaralı dükkana ait olmak üzere 1177,93m2 alana sahip, Zemin katı 233,1 lm2lik kısmı (1) bağımsız bölüm numaralı otele ait, 992,59m2lik kısmı (2) bağımsız bölüm numaralı dükkan olmak üzere 1225,70m2 alana sahip, 1.normal kat ve üzerinde yer alan 2, 3, 4, 5, 6, 7,(çekme) kat ile teras katın tamamı 1 bağımsız bölüm numaralı otele ait olup, kat alanları; 1 .Kat: 1.225,70m2, Kat, 3.Kat, 4.Kat, 5.Kat: 877,55’er m2, 6.Kat:864,89m2, 7.(çekme) kat: 617,36m2 olup, 7.kat üzerinde ofis, açık teras, mutfak mahalleri yer almaktadır. Söz konusu binanın ortak alan olan 4.Bodrum katı makine-kazan dairesi, hizmet içi ofis piyesleri, 3.Bodrum katı, resepsiyon, yüzme havuzu, jakuzi, tepiderium, sauna, masaj, jimnastik salonu, dinlenme ve soyunma odaları, duş-wc kabinleri, personel hizmetli dinlenme mahalleri içeren SPA merkezi, 2.Bodrum katı fuaye, toplantı salonları, mutfak, depo ve çok amaçlı salon ile Lavabo-wc mahalleri, 1,Bodrum katında otele ait depo bölümleri ile 2 bağımsız bölüm numaralı dükkan ve deposu, zemin katında otel Kirişi ve bağımsız bölüm numaralı dükkan, 1.normal katında resepsiyon, lobby, restaurant, cafe, mutfak, idari bölüm, WC-Lavabo kabinleri, 2, 3, 4, 5, 6 normal katlarında süit ve normal otel odaları, 7.(çekme) katı teraslıdır. Sauna, mutfak nişi ve jakuzi ihtiva eden kral dairesi bu kattadır. 7.kat üzerindeki yerf yani teras katında ofis vardır. Otel dahilinde dört adet asansör ile bir adet yük asansörü, merkezi sistem ısıtma ve havalandırma tertibatları, bina yangın merdivenli ve mahaller yangın siprinklidir. Duvarlar genel olmalı saten alçı üstü boyalı, zeminler laminant parke, ıslak hacimler gre-seramik, süit odalarında banyo küveti, diğer odalarda duş teknesi olup, armatür ve vitrifiye malzemeler lüks sayılı özelliktedir. (2) bağımsız bölüm numaralı dükkan: Ana binanın zemin ve 1 .Bodrum katında yer almakta olup, zeminde 992,59ııı^,
2. bodrum katta 1064,96m2 olmak üzere 2057,55m2 alana sahip, granit seramik zeminli, duvarları alçı saten boyalı, dâhili asansörlüdür. Dış cephe prekast elemanlı, alüminyum kompozit malzemeden pencere doğramalı ve ısıcamlıdır. İç dekorasyonu mükemmel dizayn edilmiş, spa olanaklarının ve kişisel hizmetlerin yanı sıra konforlu mobilyalarıyla çağdaş konaklama sunan bir mekandır. Söz konusu taşınma/ Şişli-Beşiktaş-Taksim üçgeninde Konferans Vadisi olarak bilinen Uluslar arası Kongre ve Sergi Sarayı, Askeri Müze, Şehir Tiyatrosu, Ordu ve Radyo evleri ile Hilton, Swiss, Divan, intercontinental, Cartoon, Süzer Plaza gibi lüks oteller ve de Dolmabahçe Sarayı, İnönü Stadı’nın bulunduğu bölgede kalmaktadır. Turizm İşletme Belgesine haizdir. 5 yıldızlı olan bu otel, 6 yaşındadır. Belediyenin tüm altyapı hizmetlerinden istifade etmektedir. Taşınmazın bulunduğu yer İstanbul’un istenilen-beğenilen yerindedir. Alanı yeterli, imar durumu yönünden gelecekte kısıtlılığı yok, ön ve arka cephe açık konumlu, 4. Kattan itibaren eşsiz boğaz manzaralı olup, turistik merkezlere, ana artere ve önemli alış-veriş merkezlerine ulaşım çok kolaydır. Bina yeni, çağa uygun yapılmış olup yapımında lüks malzemeler ve 1. Sınıf işçilik kullanılmıştır
3. VARSA MÜKELLEFİYETLER: Taşınmazın kaydında;
4. Kira Şerhi.
5. Vefa Hakkı Şerhi.
6. İntifa hakkı vardır.
7. TAKDİR OLUNAN KIYMETİ:

* 4/8 arsa paylı 3Bod.2Bod.1Bod. Zemin ile 7 katta, 1 bağımsız bölüm numaralı Otel’in; 1/3 hissesinin, 1/4’lük ipotekli kısmı ile 2/3 hissesinin 1/4'lük ipotekli kısmı için toplam 15.000.000,00TL,
* 4/8 arsa paylı 1Bod. Zemin katta 2 bağımsız bölüm numaralı Dükkanın; 1/3 hissesinin, 1/4'lük ipotekli kısmı ile 2/3 hissesinin 1/4'lük ipotekli kısmı için toplam 9.500.000,00TL kıymet takdir edilmiştir

1. SATIŞ ŞARTLARI:

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

1 .Satışı; 03/09/2012 günü, 1 bağımsız bölümdeki hisse saat 08:40 - 08:50 arası, 2 bağımsız bölümdeki hisse saat: 09:00 - 09:10 arasında İstanbul 10. İcra 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,

1. Satış; 13/09/2012 günü, aynı saatler ve 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 nakden icra veznesine yatırılır (md. 134/4).Tellaliye resmi, ihale pulu, 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 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 (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 kullanmaları ve icra dosyasına dava açtıklarına dair derkenar ibraz etmeleri gerekir.

e) İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile on beş gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır. Aksi takdirde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakacaklardır.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 ve ayrıca hükme hacet kalmaksızın Dairemizce tahsil ulunacak, 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 .ılmak isteyenlerin 2011/4082 Esas sayılı dosya numarası ile Müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur. 18.06.2012

(lc. If. K. 126)

( \*) ilgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir.

Yönetmelik Örnek No: 27

BN: 39686