# AÇIK TEKLİF VE AÇIK ARTIRMA

## SATIŞ ŞARTNAMESİ

### Koza-İpek Holding AŞ (ŞİRKET) mülkiyetinde bulunan ve 1. madde’de listelenen gayrimenkuller aşağıda belirtilen ilke ve koşullarla ve ihale yoluyla satışa çıkartılmıştır.

**1-GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE TEKLİF**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sıra  No | İl | İlçe | Mahalle/Köy | Ada | Parsel | Şirket Hissesi | Yüz Ölçümü (m²) | Niteliği | Muhammen  Bedel (TL) |
| 1 | İstanbul | Beşiktaş | Bebek | 1259 | 132 | 1/1 | 2.700,00 | Köşk | 750.000.000,00 |
| 2 | İstanbul | Beşiktaş | Bebek | 1259 | 133 | 1/1 | 391,00 | İki Ev ve Garaj |
| Teklif Bedeli (TL): | | |  | | | | | | |

KDV Kanununun 17/4-r maddesinin 7456 Sayılı Kanunla değişmeden önceki şekli uyarınca KDV istisnası uygulanacaktır.

**ÖZELLİKLERİ:**

Taşınmazlar, Bebek Mahallesi, Cevdet Paşa Caddesi, No: 11 ve 11/A, Beşiktaş/İstanbul açık adresinde yer almaktadır.

Satışa konu **1259 ada 132 parsel** üzerinde 2 adet yapı bulunmakta olup;

- 2.derece eski eser niteliğindeki **“Beyaz Köşk”**, 2 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat + çatı katı + teras katından oluşmakta olup mevcutta yaklaşık brüt 695 m² kapalı kullanım alanına ve 208 m² de teras alanına sahiptir. 2. bodrum katta; hol, 2 adet oda, 2 adet banyo, mutfak nişi ve teras, 1. bodrum katta; hol, 2 adet oda ve 2 adet banyo, zemin katta; giriş, salon, yemek salonu, mutfak ve WC, 1. normal katta; hol, 5 adet oda, 5 adet banyo ve 2 adet balkon, çatı katında; hol, 2 adet oda, banyo ve teras, teras katında; hol ve teras bulunmaktadır.

- **“Kahverengi Köşk”** olarak isimlendirilen diğer yapı ise zemin kat + 1 normal kattan oluşmakta olup yaklaşık brüt 230 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin katta; salon, banyo, oda, giyinme odası, WC ve balkon, normal katta; hol, 3 adet oda, giyinme odası, banyo ve 2 adet WC mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde kış bahçesi ve teknik alanlar da yer almaktadır. (kazan dairesi-pompa odası, depo, havuz-makine dairesi, kazan dairesi, jeneratör odası, otopark, personel odaları, tünel, güvenlik odası)

Satışa konu **1259 ada 133 parsel** üzerinde mevcutta müştemilat bulunmakta olup anılan parsel köşkün bahçesi olarak kullanılmaktadır. Ancak söz konusu parselde eskiden var olan yapı tescil edilmiş ve yapının koruma grubu II olarak belirlenmiştir. Tescil edilen yapıya ait restitüsyon projesi onaylanmış olup projeye göre yapı bodrum kat + zemin kat + normal kat olmak üzere 3 katlı ve 502 m² alanlıdır.

Taşınmazlar, “2. Grup Tescilli Eser” niteliğini, 13.04.1989 tarih ve 1093 sayılı 3 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurul Kararı ile kazanmıştır.

Taşınmazlar mevcutta boş durumdadır.

Boğaziçi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre söz konusu parseller, 22.07.1983 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Kültürel Tesis Alanı” ve “Yol”da kalmaktadır.

**2-SATIŞ ŞEKLİ:**

### Yukarıda bilgileri verilen gayrimenkullerin birlikte muhammen peşin satış bedeli “muhammen bedel” sütununda yer almaktadır. Gayrimenkuller birlikte satılacak olup iki taşınmaz için tek teklif verilecektir.

Satış ihalesine, önce teminat yatırılmış veya geçici banka teminat mektubu verilmiş olmak koşulu ile yazılı teklif verilerek katılınabilir.

**3- İHALEYE GİRME KOŞULLARI :**

**1) Teminat:**

Satış ihalesine katılabilmek için muhammen peşin satış bedelinin % 5‘i oranındaki teminat Koza-İpek Holding AŞ’nin T.C. Ziraat Bankası AŞ Balgat Ankara Kurumsal Şubesi nezdindeki **TR69 0001 0027 7757 4025 6051 25** IBAN hesabına yatırılacaktır.

Teminat olarak; Nakit TL veya asgari 2 ay süreli geçici banka teminat mektubundan birisi verilecektir. Satışın onaylanması halinde ŞİRKET hesabına yatırılan ek teminat da teminat kapsamında değerlendirilir.

**2) Açık Teklif Verme Usulü:**

İsteklilerce, satış şartnamesinde belirtilen miktarda teminat mektuplarının veya teminatların depo edildiğini kanıtlayan belgenin ve her sayfasını ayrı ayrı imza edecekleri iş bu şartnamenin doldurulması ve eklenecek belgelerle birlikte **25/06/2024** tarihi saat 17:00’ye kadar Büyükdere Cad. No:143 Esentepe/İstanbul adresine ibraz edilmesi gerekmektedir. Teklif sahiplerinden gerçek kişilerin resimli kimlik (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport, avukatlık kimliği), başkası adına ihaleye katılanların noterden vekaletname ibrazı şarttır. Teklif sahibinin tüzel kişi olması halinde ihale katılım sözleşmesini imzalayan kişinin şirket yetkilisi olduğunu gösterir yetki belgesinin ve imza sirkülerinin de satış şartnamesi ekinde bulundurulması gerekmektedir.

Teklif vermede bu şekil ve usul, ihaleye katılmanın geçerlilik koşuludur.

Teklifler peşin bedel üzerinden TL olarak verilecektir. Peşin bedel üzerinden TL olarak verilmeyen teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

**3) Teklif Mektuplarının Verilmesi veya Gönderilmesi:**

İstekliler, ilan edilen gün ve saatte şartnamede belirtilen teminat ve belgelerle ŞİRKET ihale komisyonuna başvuracaklardır.

**4- SATIŞ KOŞULLARI:**

**a-) Değerlendirme:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1) | **27/06/2024** günü saat **14:00** ve Büyükdere Cad. No:143 Esentepe/İSTANBUL adresinde ihale komisyonunca, hazır bulunan isteklilerin veya temsile yetkili vekillerinin önünde, ihaleye başlanacaktır. |
| 2) | İsteklilerce istenen teminatın verilmemiş olması veya şartnamenin imzasız veya ilana uygun olmaması gibi ilan ve şartnamenin esasına aykırı teklifler kabul edilmez. |
| 3) | Gerekli koşullara sahip olan teklif sahipleri ihale sırasında fiyat vermeye davet olunurlar. Teklif sahipleri ve verdikleri teklif bedelleri “İHALE KOMİSYON TUTANAĞI”na kaydedilir. |
| 4) | İhale Komisyon Başkanınca muhammen bedelden aşağı olmamak kaydıyla en yüksek peşin teklif bedeli üzerinden ihale açık artırmaya dönüştürülür. Açık artırma aşamasında önerilecek teklifler sırasıyla “AÇIK ARTIRMA TUTANAĞI”na bağlanır. |
| 5) | Açık artırma sonucunda ulaşılan en yüksek bedel uygun bedel olarak tespit edilerek ihale sonucu ilgili makam onaylarına sunulmak üzere “İHALE KOMİSYON KARARI”na bağlanır. |

**b) Açık Artırma:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1) | İhale Komisyonu’nca birden fazla isteklinin ihaleye katılması halinde ihaleye açık artırma usulüyle devam edilebilecektir. Bu durumda peşin tekliflerin isteklilere bildirilmesini müteakip, muhammen bedelden aşağı olmamak üzere en yüksek peşin teklif üzerinden ihale açık artırmaya dönüştürülecektir. |
| 2) | İlk teklifleri muhammen peşin satış bedeli altında olan istekliler, ihalenin açık artırmaya dönüştürülmesinde belirlenen en yüksek peşin tekliflerin üzerinde yeni bir öneride bulunmaları halinde açık artırmaya devam edebilirler. |
| 3) | İhalenin, en yüksek peşin bedel üzerinden açık artırmaya dönüştürülmesinde isteklilerce, her arttırılan peşin bedelin üzerinde önerilecek yeni tekliflerle açık artırmaya devam edilecektir. |
| 4) | Aynı teklif birden fazla istekli tarafından önerildiği takdirde, bu bedelin üzerinde artırmaya devam edilmesi istenilmesine rağmen, bu isteğin isteklilerce kabul edilmemesi halinde ŞİRKET’in ihaleyi yapıp yapmamak veya dilediğine yapma hakkı saklı kalmak kaydıyla, istekliler arasında ad çekme usulü ile ihalenin sonucu saptanacaktır. |
| 5) | Açık artırma işlemi satış şartnamesi esasları dahilinde ve ŞİRKET’in usullerine göre AÇIK ARTIRMA TUTANAĞI ile yapılacaktır. |
| 6) | Açık artırma sonucunda, ihalenin neticesi İHALE KOMİSYON KARARI’na bağlanacak ve ŞİRKET’in yetkili makamlarının onayından sonra ihale kesinleşmiş olacaktır. |
| 7) | İhale, sesli ve görüntülü olarak ŞİRKET tarafından kayda alınabilecektir. |

Ancak, söz konusu varlıklar için ihale alıcısına tebligat yapılıncaya kadar teminat yatırmak ve teklif vermek suretiyle ihaleye katılmamış bir kişi ya da kuruluş tarafından tamamı nakden bloke edilmek kaydıyla ihale bedelinin %10’undan az olmamak üzere fazla fiyat verilmesi halinde bu teklif sahibi ile ihale alıcısı ŞİRKET’çe tespit edilecek yer ve zamanda bir araya getirilerek yeni teklif edilen bedel üzerinden aralarında açık artırma yapılmak suretiyle ihale sonucu belirlenir. Sonuç tutanağa bağlanarak ihale makamı onayına sunulur. Bu yolla ihale yenilemesi yalnız bir kez yapılabilir. İhale onaylanıncaya kadar üzerinde ihale kalan istekli ile sonradan artırım yapan isteklinin teminatları iade edilmeyecektir.

**c) Teminatın İadesi:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1)** | Açık artırma sonucunda, 1. ihale alıcısı ve 2. en yüksek teklifi veren isteklinin teminatları hariç diğer isteklilerin teminatları müracaatlarında 5 iş günü içerisinde faizsiz olarak geri verilecektir. İhale üzerinde kalan isteklinin teminatı ancak, ŞİRKET tarafından ihalenin onaylanmaması veya ihale tarihinden itibaren 30 gün geçmesine rağmen ihalenin onaylandığına ilişkin tebligat yapılmaması halinde serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir. |
| **2)** | Gayrimenkullere en yüksek teklifi veren teklif sahibince teminat bedeli **04.07.2024** gün ve saat 17:00’a kadar gayrimenkul teklif bedelinin % 10’u oranına yükseltilecektir. Bu durumda 2. en yüksek teklifi veren isteklinin teminat bedeli 5 iş günü içerisinde iade edilir. Ancak verilen sürede 1. ihale alıcısının teminat bedelini % 10 oranına yükseltmediği takdirde veya teklifinden vazgeçmesi halinde, 1. ihale alıcısının yatırmış olduğu teminat bedeli irat kayıt edilerek satışı iptal edilir.  2. en yüksek teklifi veren isteklinin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş olduğu adresine gönderilen yazılı tebligatla teminat bedelini teklif bedelinin %10’u oranına yükseltmesi istenebilir. Bu süre içerisinde teminatını teklif bedelinin % 10’u oranına yükseltmediği takdirde veya teklifinden vazgeçmesi halinde, yatırmış olduğu teminat bedeli irat kayıt edilerek, satışı iptal edilir. Bu konuda 1. ihale alıcısı ve 2. en yüksek teklifi veren isteklinin ŞİRKET’ten herhangi bir hak ve alacak talebi olmayacaktır*.* |

İsteklilerin belirtilen bu hususlara hiçbir şekilde itiraz hakkı olmayacaktır.

**5- SATIŞ İŞLEMLERİ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1)** | | ŞİRKET’in yetkili makamlarınca ihalenin onaylanıp, onaylanmaması işlemi ihale tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde yapılır. İhalenin onaylanmasından sonra, ihale edilen isteklilerin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş oldukları adresine gönderilen yazılı tebligatların, adres değişikliği sebebiyle istekliye geç yapılmasından veya hiç yapılmamasından ŞİRKET sorumlu değildir. İsteklinin teklif mektubunda veya Satış Şartnamesinde vermiş olduğu açık adresi kanuni ikametgah adresi olarak kabul edilecek olup, değişiklik halinde noter vasıtasıyla ŞİRKET’e bildirilecektir. Aksi halde yazılı adresine yapılan tebligatlar kendisine yapılmış sayılır. İstekli bu konudaki itiraz haklarından vazgeçtiğini kabul etmiştir. Tebligat gönderilmiş, ancak bilatebliğ iade olunmuşsa, tebligat yapılmadığına ilişkin zarf üzerindeki meşruhat tarihinden itibaren 5 işgünü içerisinde başvuruda bulunmayan ihale alıcısının hakkı iptal edilir ve yatırdığı teminat ŞİRKET’e irat kaydedilir. Ancak, ŞİRKET’çe 30 gün içerisinde istekliye bir tebligatta bulunulmadığı taktirde ihale onaylanmamış sayılacaktır. |
| **2)** | | ŞİRKET ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbest olduğundan, ŞİRKET yetkili makamlarınca ihalenin en geç 30 gün içerisinde onaylanmaması halinde, isteklilerin yatırmış olduğu teminatı serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir. |
| **3)** | Gayrimenkullerin devir ve tescil işlemleriyle ilgili her türlü sözleşme masrafları alıcıya, vergi, resim ve harçlar ile buna benzer tüm yükümlülükler yasal düzenlemeler kapsamında taraflara ait olacaktır. | |
| **4)** | Satış ihalesi üzerinde kalan istekliler, bu haklarını 3.şahıslara devredebilirler. Devre ilişkin muvafakatnamenin haricen düzenlenmesi halinde noterde yapılması zorunludur. | |
| **5)** | | İhale onay tebligatı yapılan istekliler satış işlemlerini yerine getirmek üzere tebligatta belirtilen başvuru adresine asaleten veya vekaleten başvurmak zorundadır. |
| **6)** | | Yayımlanan ilan ve kataloglarda varlıklarla ilgili yer alan bilgiler ve fotoğraflar bilgi mahiyetinde olup bir taahhüt niteliğinde değildir. Teklif sahibi varlıkları mevcut durumu ile (kiracı, işgal, hasar, hisse, vefa, şuf’a hakkı, imar, iskan, kadastro v.b.) görmüş, beğenmiş, kabul etmiş ve varlıkla ilgili her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış sayılır. Alıcı ihale konusu varlığı görüp, incelemiş olduğunu, dolayısıyla ihale sonrası teklifte bulunduğu varlıkla ilgili ayıp, eksiklik, vesair nedenlerle ilgili her türlü talep, itiraz, vb. haklarından peşinen feragat etmiş sayılacağını kabul eder. |
| **7)** | | İhale üzerinde kalan isteklinin, tebligatta belirtilen sürede yükümlülüklerini yerine getirmemesi, satın almaktan vazgeçmesi halinde, muhammen bedel üzerinde teklif verilmiş olmak kaydıyla ŞİRKET, ikinci en yüksek teklifi veren alıcıya teklifte bulunabilir. |

**6-) DEVİR ve TESCİL İŞLEMLERİ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1)** | Satış bedelinin tamamı belirtilen süre içerisinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Aksi, ihalenin iptalini, teminatın irat kaydedilmesi sonucunu getirecektir. |
| **2)** | Satış bedelinin tahsilini veya gerekli teminatların tesisini takiben tapu devir ve tescil işlemlerine başlanır.  Satış bedelinin tamamen tahsilini takiben gayrimenkul alıcıya veya göstereceği kişiye teslim edilmiş sayılır ve bu tarihten itibaren gayrimenkullerle ilgili her türlü gider alıcıya aittir.  Satın alınan taşınmazın geçmiş dönemlere ait abonelik, elektrik, su v.s. borçlarının çıkması durumunda, alıcı ŞİRKET ile irtibata geçecek, bu borçlar için ŞİRKET’in bilgisi dışında alıcı tarafından ödeme yapılmayacaktır. |

**7-) DİĞER HÜKÜMLER:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1)**  **2)** | Gerek işbu satış şartnamesinde yazılı ve gerekse bu konuyla ilgili olarak ihale konusu gayrimenkullerle ilgili verilen bilgiler, ilanlar, fotoğraflar ve işbu şartname hükümleri taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.  Paylı mülkiyete konu taşınmazlarda diğer paydaşların yasal önalım hakkını kullanması halinde ŞİRKET’in, teminatın iadesi dışında alıcıya karşı herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. | |
| **3)** | | ŞİRKET Devlet İhale Kanunu’na tabi olmadığından, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbesttir. |
| **4)** | | Satış şartnamesinden veya onun uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde ve kesinleşmiş çözümlerin takip ve sonuçlandırılmasında Ankara Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. |
| **5)**  **6)** | | İşbu satış şartnamesi üzerinde istekliler tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silinti ve kazıntılar geçersiz sayılır.  İhaleye katılanlar, işbu şartnameyi ve ilan metnini okumuş ve kabul etmiş sayılacaktır. |

#### Tarih ve İmza

.........................

|  |  |
| --- | --- |
| **Adı ve Soyadı** | :........................................................................................................ |
| **Şirket Ünvanı** | :......................................................................................................... |
|  |  |
| **Açık Adresi** | :......................................................................................................... |
|  | :......................................................................................................... |
| **Telefon No.su** | :........................................................................................................ |
| **Cep Telefonu** | :......................................................................................................... |
| **Faks No.su** | :......................................................................................................... |
| **E-mail Adresi** | :……………………………………………………………………………. | |
|  |  |

Bu şartnameye göre teminatımın iade edilmesi gereken hallerde teminatımın iadesinin AŞAĞIDA BİLGİLERİNİ YAZDIĞIM BANKA, ŞUBE VE HESAP NUMARASINA YAPILMASINI, bu bilgilerin doğru olduğunu, yanlış veya eksik bilgi vermiş olmam nedeniyle oluşabilecek gecikme ve zararlardan doğabilecek sorumluluğun tarafıma ait olduğunu şimdiden KABUL ve BEYAN EDERİM.

**TEMİNATIN İADE EDİLECEĞİ HESABIN BULUNDUĞU:**

BANKA ADI :...............................................................................................................................

ŞUBE ADI :...............................................................................................................................

HESAP SAHİBİNİN ADI, SOYADI, ÜNVANI: ................................................................

TÜRK LİRASI HESAP NUMARASI:...........................................................................................

**ÖNEMLİ NOT: Bu bilgileri doldurmayan teklif sahiplerine teminat iadesi yapılabilmesi için ayrıca yazılı olarak yukarıdaki bilgileri içeren dilekçeyi vermeleri gerekmektedir.**

KOZA-İPEK HOLDİNG AŞ

Uğur Mumcu Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, No: 310 Batıkent/ANKARA

İhale Adresi:

Büyükdere Cad. No: 143 Esentepe/İSTANBUL

Tel: 0 212 340 22 19, 36, 40