T.C. SİLİVRİ 1. İCRA DAİRESİ 2013/678 TLMT.TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Tapu Kaydı:Silivri Tapu Sicil Müdürlüğünün 10.12.2013 tarih, 4677 sayılı tapu kaydı göre; İstanbul İli, Silivri ilçesi, Selimpaşa Köyünde kain, 1193 ada, l nolu parsel sayılı, 3.572,31 m2 yüzölçümlü, "Otel ve Benzin İstasyonu M üst." vasfı ile ana taşınmaz olarak kayıtlı gayrimenkulün tamamı Muratcan Akaryakıt Turizm ve İnşaat Ltd. Sti. adına kayıtlı olup kaydında; Dosyanın 4 adet icrai haciz şerhinin yanı sıra Türkiye İş Bankası AŞ. lehine 1. dereceden ipotek, 3 adet icrai haciz şerhi, 1 adet kamu haciz şerhi ve 06.01.2011 başlangıç tarih 15 Yıl süreli "Kira Sözleşmesi" şerhi kayıtları bulunmaktadır.

HALİHAZIR DURUMU : 06.01.201 başlangıç tarih 15 Yıl süreli "Kira Sözleşmesi" şerhi kayıtları bulunmaktadır.

Satışa konu taşınmaz ; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selipaşa Mahallesi, D-100 Karayolu yan yolu, 2089 Sokak, No:20' de kain, 1193 ada, 1 nolu parselde kayıtlı, Rain Otel, Energy Akarkayıt istasyonu ve müş. tamam'ıdır.

Ana Gayrimenkul : Taşınmazın bulunduğu parsel; 3.572,31 m2 yüzölçümlü olup "Otel ve Benzin istasyonu Müst." vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde; Rain Otel, Energy Akarkayıt İstasyonu ve müştemilatı bulunmaktadır. Taşınmaz komini olarak, Selimpaşa merkezinden, Büyükçekmece istikametine ilerlenirken 1.7 km sonra sol tarafta yer almakta olup D-100 Karayoluna cephelidir. Yakın çevresinde Kadir Has Üniversitesi, Selimpaşa Acil Yardım Hastanesi ve Gökkuşağı Market bulunmaktadır.

Rain Otel Söz konusu parsel üzerinde, Rain Otel olarak adlandırılmış bina; Bodrum+ Zemin+Asma+ 3 Normal Çatı katlı olarak betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. Dış cephesi BTB dir. Lobi üstü ve Otel ön kısmı kısmen çelik konstrüksiyon cam sistemi ile kapatılmıştır. Kiracı tarafından kullanılmaktadır. Otelde 3 adet demir doğrama yangın merdiveni, biri yük olmak üzere 2 adet asansör bulunmaktadır.

Bodrum Kat: Disko, mutfak, 1 oda, kazan dairesi, çamaşırhane ve hol hacimlerinden, Zemin Kat : Market kısmı, lobi, resepsiyon, 2 WC, kafeterya, mutfak, muhasebe odası, ofis ve giriş hacimlerinden,

Asma Kat : Restaurant, Lobby-Bar, mutfak, ofis odası ve 2 adet lavabo hacimlerinden,

1. Kat: 20 adet standart oda, balkonlar, galeri ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

2. Kat: 20 adet standart oda, balkonlar, galeri ye koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

3. Kat: 20 adet standart oda, balkonlar, galeri ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

Çatı Kat: 16 adet oda ( Sekizi Suit), balkonlar, galeri ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

Malzeme özelliği olarak: Otel yer döşemesi mermer olup odalarda kısmen seramik, kısmen ise halı ile kaplanmıştır.Restaurant, Lobby-Bar ve koridor yer döşemeleri halı kaplıdır. Duvarlar saten boyalıdır. Restaurant ve Lobby-Bar tavanları alçıpan asma tavandır. Koridor tavanları kartonpiyerdir. Isıtma amaçlı petekti kalorifer sistemi kullanılmaktadır-. On cephe odalarda klima bulunmaktadır. Islak hacimlerin yer döşemesi seramik, duvarlar 'seramik, tavanlar plastik boyalıdır. Oda banyolarında küvet, klozet ve lavabo bulunmaktadır. Otel malzeme özellikleri 2. sınıftır. Ancak keşif günü yapılan tespitler ile otelin tadilattan geçtiği bu tadilatın devam ettiği görülmüştür. Bu tadilat kapsamında bazı odaların kapılarının değiştiği, yer döşemesi laminat parke, koridor ve oda duvarları, kağıt ile kaplandığı, banyo vitriflyeleri ve seramikleri değiştiği görülmüştür. Oetlde ayrıca 100 m2 yüzme havuzu bulunmaktadırı Otel binası için 4.301,00 m2 alana sahip olarak yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

Energy Akarkayıt istasyonu ve Binası Özellikleri;

Akaryakıt Binası ; Oto Servis, Yıkama ve Market kısımları bulunmaktadır. Zcmin+ 1 Normal katlı olarak betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. Bina dış cephesi alüminyum cephe giydirmedir. Servis kısmı, asma katı çelik konstrüksiyondur. Market yer döşemesi seramik, duvar saten boya, tavan alçıpan asma tavandır. Market kısmının 1. katında idari büro, muhasebe ve sekreter odası hacimlerinden oluşmaktadır. Servis duvarları seramik kaplıdır. WC kısımları bulunmaktadır. Kanopi alanı ; 285 m2 dir. Benzin istasyonunda; 6 adet 20.000,-lt kapasiteli akaryakıt tankı bulunmaktadır. İstasyon 4 Adet adadan oluşmaktadır. 32 adet pompa mevcuttur. LPG tankı ve pompası mevcut olup ruhsatı alınmak üzere! olduğu öğrenilmiştir. Halen Energy adı altında kiracı tarafından işletilmektedir.

Akaryakıt Binası 448 m2 alana sahip olarak yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup mahallinde 545 m2 alana sahiptir. Sundurma yıkama alanı 85 m2 'dir.

Yüzölçümü : 3.572,31 m2

İmar Durumu :Silivri Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün 17.12.2013 tarih,24640 sayılı yazısına göre; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 1193 ada, 1 nolu parsel, 19.11.2002 onay tarihli l/l000 ölçekli Uygulama imar Planında; "Akaryakıt Turistik Tesis Alanı" olarak kalmaktadır. Ancak parsel ve çevresinde l.B.B tarafından Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı Tem Otoyolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmış olup bu planda Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanları olarak planlanmıştır. KAKS.0.20 yi maks. H:2 katı aşamaz.

Ancak, Selimpaşa Ortaköy ve Kavaklı Tem Otoyolu Nazım imar Planı için l.B.B ye yapılan itirazlar sonucu imar ve Bayındırlık Komisyonunun 09.07.2013 tarih ve 313/1127 nolu raporuna göre 1/5000 ölçekli planın daha önceki planlardaki yapılaşma değerleri, bölgede yapılan imar uygulamaları dikkate alınarak revizyonunun hazırlanması, 1/5000 ölçekli plan revize edilinceye kadar meri l/l000 ölçekli planlar doğrultusunda uygulama yapılmasına karar verilmiş olup, Selimpaşa Mahallesi, 1193 ada 1 nolu(parsel meri planda, Akaryakıt Turistik Tesis Alanında ; E:0.80 , H: 15.50 metre olarak planlanmış olup, söz konusu parsel üzerindeki yapının tamamı için; Selimpaşa Belediyesi tarafından, 20.02.1998 tarihli Yapı Kullanma izin Belgesi düzenlendiği belirtilmiştir. Plan örneği vc İskan yazı eklerinde sunulmuştur.

Kıymeti :

Rain Otel Binanın değeri : 7,300,000,00

Akaryakıt İstasyonu ye Binası : 12,8000,000,00

Çevre Düzenlemesi :480,0000,00

Toplamda : 20.580.000,00 TL(silivri icra hukuk

mahkemesinin 2014/60 esas ve 2014/262 karar sayılı ilamında belirlenen miktar)

KDV Oranı :%18

Kaydındaki Şerhler : Türkiye Iş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden ipotek,

1. Satış Günü : 19/03/2015 günü 10:00- 10:10 arası

2. Satış Günü : 15/04/2015 günü 10:00 - 10:10 arası

Satış Yeri : SİLİVRİ 1 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ KALEMİ SİLİVRİ/İSTANBUL

Satış şartları :

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyap.gov.tr adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değerin %50 sini ve rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %50 sini, rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir. j

2- Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen değerin % 20'si oranında pey akçesi veya bu miktar kadar banka teminat mektubu vermeleri lazımdır. Satış peşin para iledir, alıcı isteğinde (10) günü geçmemek üzere süre verilebilir: Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellaliye resmi, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgilerin (\*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özellikle faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları' tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mühlet içinde ödenmezse icra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir, ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak sureti ile ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesul olacaklardır, ihale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairemizce tahsil olunacak, bu fark. varsa öncelikle teminat bedelinden alınacaktır.

5- Şartname, ilan tarihinden itibaren herkesin görebilmesi için dairede açık olup gideri verildiği takdirde isteyen alıcıya bir örneği gönderilebilir.

6- Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2013/678^ Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.20/01 /2015