T.C. BODRUM 1. İCRA DAİRESİ 2015/1 TLMT.

TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI

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

1 NO'LU TAŞINMAZIN

Özellikleri : Muğla İl, Bodrum İlçe, 183 Ada No, 7 Parsel No, Torba / Torba Kuyucak Mahalle/Mevkii, Konu taşınmazların şerh hanesine 26/09/1997 tarih ve 6193 yevmiye ile taşınmaz mala aynı köy 2689 parsel 01/01/1998 tarihinden başlamak üzere 31/12/2012 tarihinde sona ermek üzere 5 yıl süreyle 97.609.000,00 bedelle Regaller İnşaat Otel İşletmeciliği Turizm ve Ticaret Ltd. Şti'ye kiraya verilmiştir şerhi işlenmiştir.

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 11/03/2015 tarih ve ----/2572-4823 sayılı yazı eki ile gelen imar durumu bilgilendirme yazısında konu taşınmazların 1/1000 ölçekli Torba 1.Etap Revizyon ve İlave İmar Planında E:0,30 Yoğunluklu Turzim Tesis Alanında kalmakta olduğu belirtilmiştir.

Dosya içerisindeki yapı ruhsatlarına göre konu taşınmazlardan 181 ada, 1 parsel için Bodrum Belediyesinden Cilt:159, sahife no:8 ile toplam 1771 m2'lik 3 yıldızlı otel ve müştemilatları (oda, yüzme havuzu, lokanta, toplantı salonu gibi) için yapı ruhsatının düzenlendiği, 183 ada, 7 parsel içinBodrum Belediyesinden Cilt No:166, sahife no:21 ile toplam 4386 m2'lik 3 yıldızlı otel ve müştemilatları (oda-yüzme havuzu vb) için yapı ruhsatının düzenlendiği anlaşılmıştır.

181 ada, 1 parsel 30 m2'lik Torba-Gültürkbükü yoluna cepheli, 183 ada, 7 parsel ise bu parselin arkasında bu yola 2. sırada yer almaktadır. Konu parseller arasında yer alan ve parselleri birbirinden ayıran imar yolu ise 10 m. genişliğindedir. Kıymet takdirine konu taşınmazlardan 181 ada, 1 parsel toplam 7029,96 m2, 183 ada, 7 parsel ise toplam 14.594,52 m2' yüzölçümündedir.

Kıymet taktirine konu parseller her ne kadar ayrı parseller olsa da yerinde yapılan incelemelerde iki parsel üzerinde betonarme bina ve müştemilatlarından oluşan yapıların fiili olarak tek bir otel işletmesi şeklinde imal edildiği ve keşif tarihi itibariyle halen otel olarak kullanıldıkları görülmüştür. Konu taşınmaz Bodrum Merkez Mahallelerinden biri olan Torba Mahallesinde yer almakta olup Torba-Gündoğan karayoluna cepheli ve yola 2.sırada, Bodrum Torba sahiline yaklaşık 400 metre, Bodrum Merkeze 5 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmazın çevre ve komşu parselleri üzerinde (batısında yapılaşma olmamakla birlikte) site ve konut amaçlı, Torba-Gündoğan Karayolu üzerinde ise ticaret ve turizm amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Bodrum Belediyesi içinde yer alan taşınmazlar, çöp toplama hizmetleri, toplu taşıma, ulaşım, sokak aydınlatması, şebeke suyu gibi tüm belediye hizmetleri ile elektrik, telefon gibi diğer alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır.

Yapılan incelemelerde konu 181 ada, 1 parsel ve 183 ada 7 parseller üzerinde yapılaşmanın (tüm betonarme bina ve müştemilatlarının) halen Savur Bodrum Resort otel işletmesi tabelası altında kullanılmakta olduğu görülmüştür. Her iki parsel üzerinde fiili durumda otel işletmesi olarak kullanılan betonarme bina ve müştemilatlarının dosya içindeki Turzim İşletmesi Belgesine göre 256 oda+8 suit oda+536 yatak kapasiteli, 160 kişilik kapalı lokanta, 120 kişilik açık yemek terası, 100 kişilk alakart lokanta, 100 kişilik açık terası, 2 adet açık yüzme havuzu, sauna, hamam, anfidisko, kreş, spor alanları, talih oyunları salonu gibi hizmet veren bölümlerden oluştuğu, keşif tarihi itibariyle bu bölümlerin bir kısmının yine otel işletmesi bünyesinde farklı sosyal amaçlar için düzenlendiği ve kullanılmakta olduğu görülmüştür.

Konu otel işletmesi bünyesinde yer alan betonarme binalar ve müştemilatların hali hazır durumu, taban inşaat alanları ve konumlandırıldığı parseller rapor ekinde kroki ile gösterilmiştir. Rapor ekindeki krokiden de görüleceği gibi 181 ada, 1 parsel üzerinde 8 adet otel odalarının bulunduğu betonarme blok, 1 adet lobi bloğu, 1 adet ayrık blok bulunmaktadır.

**181 ada 1 parselde**; otel odalarının yanı sıra resepsiyon, bekleme salonu, bar, oyun odası, yönetici odaları, yüzme havuzu, çocuk havuzu, havuz, bar, güneşleme terası, kapalı restoran, açık restoran mutafak işyerleri, bay, bayan wc duşlar bulunmaktadır. Bu parselde alandaki otel odalarının bulunduğu 8 adet bloğun her biri tabanda 153-155 m2 arasında, lobi bloğu tabanda 526,74 m2, ayrık blok ise 39,85 m2'dir.

**183 ada 7 parselde** ise; otel odalarının yanı sıra fitness, kreş, kapalı restoran, mutfak, bay, bayan wc, duşlar, açık teras, kaydıraklı yüzme havuzu, çocuk havuzu, yatay ve dikey asansör, Türk hamamı, 2 adet sauna, masaj odaları ve dinlenme odaları bulunmaktadır. 183 ada, 7 parsel üzerinde otel odalarının bulunduğu 26 adet betonarme bloğun her biri tabanda 153-155 m2'dir. Parselin üst tarafında yer alan 4 adet otel odalarının bulunduğu blokların bir kısmı 8 sayılı parsele tecavüzlü olup tenis kortu 8 sayılı parselde kalmaktadır.

Yapılan incelemelerde otel odaları ve müştemilatlarının bulunduğu betonarme blokların yer yer yıprandığı, iç tefrişatları ve oda demirbaş eşyaları büyük oranlarda tamam olmakla birlikte tüm tesisin kapılarının yerinde mevcut olmadığı görülmüştür.

Otel içinde su kaydıraklarının da olduğu, otelin iç mekanlarının zemin döşemelerinin kullanım amaçlarına göre seramik-lamine parke-doğal taş kaplamalar yapıldığı, doğramaların ağırlıklı olarak pvc doğrama olduğu, betonarme bina dış cephelerinin sıva üzeri boya, iç cephelerinin alçı sıva, ıslak mekanlarının seramik yapıldığı, 181 ada, 1 parsel içindeki yol cepheli binaların dış cephelerinde kısmı taş kaplamaların yapıldığı, betonarme binaların genel olarak gönümüz 3. Sınıf 3 A Grubu yapı tarzında imal edilmiş olduğu görülmüştür.

Taşınmazlar ve üzerindeki tüm bina ve yapılar taşınmazların doğru yönünde eğimli olması nedeniyle hakim ve panoramik Torba Mahallesine deniz manzarasına sahiptir.

Adresi : Torba-Gündoğan Karayolu Üzeri (Savur Bodrum Resort)

Yüzölçümü : 14.594,52 m2

Kıymeti : 27.000.000,00 TL

KDV Oranı : %18

Kaydındaki Şerhler : 26/09/1997 tarih ve 6193 yevmiye ile taşınmaz mala aynı köy 2689 parsel 01/01/1998 tarihinden başlamak üzere 31/12/2012 tarihinde sona ermek üzere 5 yıl süreyle 97.609.000,00 bedelle Regaller İnşaat Otel İşletmeciliği Turizm ve Ticaret Ltd. Şti'ye kiraya verilmiştir şerhi işlenmiştir.

1. Satış Günü : 31/07/2017 günü 14:00 - 14:10 arası

2. Satış Günü : 28/08/2017 günü 14:00 - 14:10 arası

Satış Yeri : 1. İcra Müdürlüğü Önü - Adalet Sarayı BODRUM / MUĞLA

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 beşincigünden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir.Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin %50 sini,rüçhanlı alacaklılar varsa alacakları toplamınıve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.

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 ileteslim masraflarıalıcıya aittir. Tellâllık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek 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 İcra ve İflas Kanununun 133 üncü maddesi gereğince ihale feshedilir. İhaleye 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. İhale 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 2015/1 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.26/04/2017