**SERİK 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NDEN TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLANI**

Dosya No: 2011/2036 TALİMAT

1-Tapu Kaydı:

Antalya ili, Serik ilçesi, Kadriye Köyü, Çamlık Mevkiinde, 1510 sayılı Parsel 169.683,00m2.lik orman vasıflı gayrimenkulun 160.464,00 m2.ll kısmında yer alan Daimi Üst Hakkının tamamı. ( 42 Cilt, 4533 Sayfa) Tatil Köyü, Hizmet Binası, 86 adet konaklama binası müştemilatı ve arsası Tapu Kaydının “Taşınmaz Şerh/Beyan/İrtifak" bölümü “Beyanlar” hanesinde 02.02.1996 tarih 308 yevmiye nosu ile “Geldisi 1012 Parselin Beyanlar Hanesinde 20 Maddelik Teferruat Kaydı vardır.” beyanı ile “irtifak” hanesinde 15.03.2005 tarih 1038 yevmiye nosu ile “160.464,00 m2 lik kısmında AK-ÖZ Turizm inş. San. Ve Tic. A.Ş. lehine daimi üst hakkı vardır." irtifak kaydı mevcuttur.

Hali Hazır Durumu:

1. Antalya ili, Serik ilçesi, Kadriye Köyünde kain, 1510 Parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapılmış olan Attaleia Tatil Köyü ve AttaleiaShineLuxur Otel, Antalya ilinin 30 kilometre doğusunda yer alan Belek Turizm Bölgesi içerisinde 47 adet beş yıldızlı otellerin bulunduğu alanda yer almaktadır. Denize sıfır konumdadır. Belek Bölgesi 22/10/1990 tarihinde “Özel Çevre Koruma Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Otelin bulunduğu bölgenin değeri oluşu turizm bölgesi olduğu kadar, kıyı şeridine kadar inen orman alanı sınırları içerisinde kalmasının da etkisi bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup, ulaşımı kolaydır.
2. Attaleia Tatil Köyü ile Attaleia Shine Otel, 169.683,00 m2 alanlı maliye hâzinesi adına kayıtlı Kadriye Köyü 1510 parsel üzerine yapılmıştır. Attaleia Tatil Köyü adlı tesis 5 yıldızlı tatil köyü olarak 1993 yılında yapılmış, Shine Otel adlı 5 yıldızlı otel ise 2008 yılında yapılmıştır. Tesisle arası geçiş tek kapıdan yapılmaktadır. Her iki tesis mülkiyeti hâzineye ait olan 1510 parsel üzerinde olup 49 yıl süre için üst hakkı sözleşmesin istinaden inşa edilerek çalışılmaktadır. Taşınmazın üst hakkının kullanım süresi 1990 yılında başlamıştır.
3. Serik Milli Emlak Müdürlüğünden gelen yazılarda; üst hakkı tesisi olmayan parsel içindeki 9.219 m2 lik alanla ilgili olarak prosedürle tamamlandıktan sonra üst hakkının tesis edilebileceği belirtilmiştir.

YAPILARIN KULLANIMI ve ALANLARI

ATTALEİA SHİNE LUXURY OTEL

Shine Otelin bulunduğu alan yaklaşık 70.000 m2 dir. 2008 tarihinde tamamlanan binanın onaylı Mimari projesine göre bodrum, bodrum ara kat, zemin ve 6 normal katı bulunmaktadır. Mevcut yapıda ise 2 adet tesisat katı daha bulunmaktadır. Tesisat katları bodrum kat altında ve zemin kat ile 1 Normal kat arasındadır. Parsel alanına %40 emsal ile 67.918 m2 lik inşaat yapılabilir durumda olduğu ancak bu emsal alanın 50.577 m2 sinin kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Bodrum Katta : Onaylı Mimari Projesine göre restaruant, kapalı havuz, ana mutfak, çok amaçlı salon ve disko bölümleri bulunmakta olup, Bodrum kat alanı projesinden 11.965 m2 olarak hesaplanmıştır.

Bodrum Ara Katta: Onaylı Mimari Projesine göre personel odaları, depolar, sığınak, çocuk Kulübü, bovvling salonu ve animatör odaları bulunmakta olup, kat alanı 5.250 m2 olarak hesaplanmıştır.

Zemin (giriş) katta : Onaylı Mimari Projesine göre doğu bölümünde sinema salonu, yönetici bölümü ve bir toplantı salonu ile lobi bar, batı bölümünde gril bar ve çeşitli büyüklüklerde toplam 4 adet toplantı salonu, restaurantlar ve lobi bölümler bulunmaktadır. Kat alanı 6.985 m2 olarak hesaplanmıştır.Otelin yatak katları, ana yapının doğu ve batı köşelerinde yapılmış olan 2 adet blokta yer almaktadır. Projede A ve B olarak adlandırılmış olan bloklar mimari olarak benzerdir.Binanın zemin ve bodrum katlarında olduğu gibi, Asansör ve merdiven çıkışlarının yer aldığı kat hollerinin zeminleri mermer kaplıdır. Yatak katlarının koridorları ise hajj kaplıdır.

1. Normal Katta: Projesine göre yaklaşık olarak A Blok 2.765 m2 ve B Blok 2.950 m2 olmak üzere toplam 5.715 m2 kullanım alanlı katta yine projesine göre A Blokta 35, B Blokta 38 olmak üzere toplam 73 oda görülmektedir.

Mevcut durumda ise A-Blokta 36, B-Blokta 39 olmak üzere Toplam 75 oda bulunmaktadır. \*

1. Normal Katta: Projesine göre yaklaşık olarak A Blok 2.765 m2 ve B Blok 2.855 m2 olmak üzere toplam 5.620 m2 kullanım alanlı katta yine projesine göre A Blokta 33, B Blokta 36 olmak üzere toplam 69 oda görülmektedir.

Mevcut durumda ise A Blokta 34 , B Blokta 37 olmak üzere Toplam 71 oda bulunmaktadır.

1. Normal Katta: Mimari olarak her iki blokta Kuzey ve Orta Bölümlerde küçülme dolayısı ile projesine göre yaklaşık olarak olarak A Blok 2.560 m2 ve B Blok 2.655 m2 olmak üzere toplam 5.215 m2 kullanım alanlı katta yine projesine göre A Blokta 30, 6 Blokta 31 olmak üzere toplam 61 oda görülmektedir.

Mevcut durumda ise A Blokta 31, B Blokta 33 olmak üzere toplam 64 oda bulunmaktadır.

1. Normal Katta: Projesine göre yaklaşık olarak A Blok 2.260 m2 ve B Blok 2.390 m2 olmak üzere toplam 4.650 m2 kullanım alanlı katta yine projesine göre A Blokta 26, B Blokta 28 olmak üzere toplam 54 oda görülmektedir.

Mevcut durumda ise güney uçlardaki odalar deluxe ve süper deluxe olmak üzere A Blokta 27, B Blokta 29 olmak üzere toplam 56 oda mevcuttur.

1. Normal Katta: 3 adet kral dâiresinin bulunduğu katta, projesine göre yaklaşık olarak A Blok 1.415 m2 ve B Blok 1.835 m2 olmak üzere toplam 3.250 m2 kullanım alanlı katta yine projesine göre A Blokta 8, B Blokta 12 olmak üzere toplam 20 oda görülmektedir.

Mevcut durumda ise A Blokta 12 adet, B Blokta 13 adet olmak üzere toplam 25 oda bulunmaktadır.

1. Normal Katta: Sadece B Bloğa ait olan ve projesine göre yaklaşık 1.650 m2 kullanım alanlı katta mevcutta biri kral dairesi olmak üzere toplam 8 adet oda ve yaklaşık 350 m2 lik Gurme Restoran bölümü bulunmaktadır. Gurme Restoran bölümünün kuzeyinde restorana ait mutfak mevcuttur.

Toplamında 598 yataklı bir oteldir. Özel odaların tümUnde jakuzi mevcuttur.

Yapılmış olan otel binası için ise 17.06.2005 tarih ve 14/02 nolu yapı ruhsatı ile 02.03.2010 tarih ve 15/16 nolu yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu görülmüştür. Bu bağlamda 2 yaşında bir tesisdir. Otel ve Tatil köyünün birlikte yaklaşık 455 m boyunda kumsal plajı bulunmaktadır. Tesis içerisinde 16 adet tenis kortu, 1 adet mini, 1 adet normal futbol sahası, 1 adet büyük havuz, büyük havuz yanında 2 adet jakuzili havuz, 1 adet çocuk havuzu, bali havuzu, otopark alanı bulunmaktadır.

Shivve Otelin toplam inşaat alanı emsal olarak 31.246,00 m2 olmasına rağmen emsale girmeyen inşaat alanları ile birlikte toplam alan 44.785,00 m2 dir.

ATTALEİA TATİL KÖYÜ

Binaların bulunduğu ve etrafı çevrili alanının yaklaşık 90.000,00 m2 büyüklükte olduğu, üzerine kurulmuş olan tesisin, 1993 yılında tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olduğu anlaşılmaktadır. Tesis alanı içerisinde; restoran ve toplantı odalarının bulunduğu merkez bina ile diğer sosyal tesisler ve açık kapalı yüzme havuzlarından oluşiuğu görülmektedir. Taşınmazlar dış ölçüleri itibari ile mimari projelerle uyumludur. Tatil köyünde farklı konaklama evleri ve tesisler bulunmaktadır.

A Tipi Evler: zemin + 1 kattan oluşmakta ve her katta 2 şer adet onaylı projesine göre yaklaşık 45 m2 kullanım alanlı banyo, oturma bölümü, yatma bölümü ve 1 adet balkon bölümlerinden meydana gelmektedir. Bu tip konaklama üniteleri 75 Blok olup toplam 300 odadan oluşmaktadır.

C Tipi Evler: Süit tipi konaklama üniteleri olarak adlandırılan bu tipler tatil köyünde 5 Blokta toplam 20 adet odadan oluşmakta, birbirine bitişik ikili blok şeklinde yapılmış olan bölümün her katında 4 adet oda mevcuttur. Zemin +1 katlı taşınmazın bir odası onaylı projesine göre yaklaşık 65 m kullanım alanlı yatma, oturma, banyo ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

1. Tip Müdür Lojmanları: Zemin +1 katlı taşınmazın bir katlı onaylı projesine göre yaklaşık 100 m2 kullanım alanlı ve antre, 2 yatak odası, 1 oturma odası ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda konaklama ünitesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Villa tipi konaklama ünitesi olarak adlandırılan bölüm tatil köyünde tek blokta iki adet odadan ibarettir.
2. Tip Müdür Lojmanları: Zemin+1 katlı taşınmazın bir katlı onaylı projesine göre yaklaşık 65 m2 kullanım alanlı olup, antre, 1 oda, salon kısmı ve 1 adet balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda konaklama ünitesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Villa tipi konaklama ünitesi olarak adlandırılan bölüm tatil köyünde iki blokta iki adet oda olmak üzere toplam 4 odadan meydana gelmiştir.

Genel Müdür Evi; Onaylı projesine göre bodrum kat 170 m2 zemin kat 170 m2 1. Kat 170 m2 olmak üzere toplam 510 m2 kullanım alanlıdır. Taşınmaz, zemin katında 25 m2 ve 55 m2 lik iki teras, 1. Katındaki 15 m2 kullanım alanlı bir adet, 10 m2 kullanım alanlı iki adet teras bölümleri bulunmaktadır. Teras bölümleri hariç yaklaşık 395 m2 kullanım alanlı bir binadır.

Snack Bar: Onaylı projesine göre tek katta yaklaşık 740 m2 kullanım alanlı olup, 100 m2 lik bölümü taşınmaz dışarıdan bağlantılı wc - lavabo kısmıdır. Tatil köyünün güney tarafında bulunmaktadır.

Resepsiyon Bölümü : Onaylı projesine göre yaklaşık bodrum kat 500 m2, zemin kat 735 m2, 1. Kat 340 m2 olmak üzere toplam 1.575 m2 kullanım alanlıdır.

Disko Bölümü : Tesis alanının kuzey batı köşesinde bulunan fiiliyatta sadece depo amaçlı kullanılan taşınmaz onaylı projesine göre 530 m2 bodrum kat ve 530 m2 zemin katlı olmak üzere toplam 1.060 m2 kullanım alanlıdır. Taşınmazın, bodrum katı disko olarak hizmet vermektedir. Dans pisti, personel soyunma ve wc bölümleri, ofis ve depo bölümleri olarak projelendirildiği görülmektedir.

Merkez Bina: Tesis alanının orta bölümünde yer alan yapı onaylı projesine göre 2. Bodrum kat 630 m2,1. Bodrum kat 3.850 m2, zemin kat 3.085 m2,1. Kat 1.455 m2 olmak üzere yaklaşık 9.030 m2 kullanım alanlıdır.

Tatil Köyü için 07.07.1993 tarihli mimari proje ile inşaat ruhsatı aldığı ve 16.08.1996 tarih 1/19 nolu yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu görülmüştür, incelenen mimari projelerinde, genel olarak, vaziyet planı ve mimari projelerine uygun tatil köyüdür.Attaleia Tatil Köyünün, tip evleri, merkez bina, snack bar kısmı, müdür lojmanları, genel müdür evi, resepsiyon kısmı, diskotek, personel evleri, havuz bar, gölet bar, Dr. Ünitesi, satış birimleri, sörf okulu, batik, trafo binası ve giriş binası ile toplam 25.028,79 m2 lik bir alana sahiptir.

ZİRAİ YÖNDEN

ATTELIA SHİNE OTEL: 70.000 m2’lik alana kurulmuş 2008 yılında faaliyete geçmiş konsept tarzında düzenlenmiştir. Otelin kuzeyinde yer alan 2 adet boş olan plastik seranın iç mekan ve dış mekan bitki üretiminde kullanıldığı tespit edilmiştir. Sera içersinde yapılan incelemede, begonya, fıcus starlight v.b. iç ve dış mekan süs bitkileri yetiştirilerek sera içerisinde muhafaza edildiği tespit edilmiştir. 299 otel odasından oluşan Shine Otel Tesisinde; bodrum kat, bodrum ara kat, zemin ve 6 normal kattan oluşan otel binasında kullanılan bitki çeşidi sayısı ve konumlandırmada özel intizam gösterilmiştir. Otelin lobi salonunda büyük saksılarda Dienffenbachia çiçekleri, ayrıca otel içerisinde her katta ve odaların balkonlarında iç mekan peyzaj düzenlemesi mevcuttur. Otelin lüks sayılan odalarının balkonlarında jakuzi bulunmakta ve etrafı çit bitkileri ile çevrilmiştir. Otel lobisinin teras kısmı toprakla doldurularak, teraslama yapılmış ve çeşitli peyzaj bitkileri dikilmiştir, iç mekan peyzaj düzenlemesinde ağırlıklı olarak; begonia, araucaria, areka, Benjamin şpp, kalanhoe, Dienffenbachia çeşitleri kullanılmıştır.

ATTALEIA TATİL KÖYÜ: 90.000 m2 lik alana kurulu bulunan tatil köyü 1993 yılında tamamlanmış 80 adet konaklama ünitesi, (standart bungalov suit tipi konaklama ünitesi, müdür lojmanları, genel müdür evi, Snack Bar, resepsiyon, disko) alanların peyzaj çalışmaları tamamlanmış iç mekan, dış mekan ve çit için kullanılan bitkiler mevcuttur. Konaklama üniteleri arasında geçişlerde boş alanlarda çimle kaplanmış birim alana kullanılan iç mekan dış mekan çit bitkileri miktarının yeterli olduğu tespit edilmiştir. Bungalovların arasında meyve ağaçları da bulunmaktadır! Tatil köyünde kullanılan başlıca dış mekan bitkileri arasında Vucca, cycas, agav, taflan, palmiye çeşitleri, turunçgil ağaçları, ateş dikeni(pyracantha), lantana, muz ağaçlan, hedara helix, Japon şemsiyesi (cyperus alternifolius), zakkum (nerum oleanderfyer almaktadır. Tatil köyü alanı içinde 1 adet cam sera olup içinde saksıda kaliteli iç mekan bitkileri muhafaza edilmektedir. Tatil köyü çevre düzenlemesinde çam ağaçları için ihtimam gösterilip muhafaza edildiği görülmüştür.

Attaleia Shine Otel ve Attaleia Tatil Köyünün kurulu olduğu alanın otel binaları ve spor tesisleri ve havuzlar haricinde kalan bölümünde bulunan; yürüyüş yolu kenarları çit bitkileri, narenciye ağaçları, palmiye ağaçları, taflan, şimşir, agave, lantana, verbana, katır tırnağı, zakkum, ateş dikeni gibi dış mekan peyzaj bitkileri mevcuttur. Bütün boş alanlar çimle kaplıdır. Tüm bu çimlendirilmiş alanlar ve dış mekan süs bitkilerinin su ve besin gereksinimi damlama ve yağmurlama sulama sistemiyle sağlanmaktadır.

GENEL;

Satışa konu tesisin otel ve diğer konaklama ünitelerinin yanında giriş binası, toplam 16 adet tenis kortu, 1 adet mini, bir adet normal futbol sahası, havuzlar, toplam 455 m boyunda kumsal plaj, gölet, seralar, amfitiyatro ve gösteri alanı, havuz başı bar ile disko, basketbol, voleybol sahaları, dükkanlar, spor mağazası ile otel girişinde gösteri havuzları ve bu alanları bağlayan yaya ve gezi yolları mevcuttur. Otel ve Tatil Köyü inşaat emsal alanı toplam 50.577,73 m2 olmasına rağmen otel ve tatil köyü inşaat alanı 69.814,00 m2 dir. Ayrıca emsale girmeyen alanlar ile birlikte havuzlar, güneşlenme alanları, otelin girişinde süs havuzları, teraslar ve diğer eylem alanları mevcuttur. Otelin içerisindeki iç Mimari dekorasyon uygulamalarında masraftan kaçınılmamış olup, 11 ayrı oda tipinden her birinde ayrı bir düzenleme ve dekorasyon mevcuttur. Tesisin 49 yıllık üst hakkı kullanım hakkı, 1990 yılında başlamış olduğundan, 2039 yılına kadar 27 yıllık kullanım hakkı daha bulunmaktadır. Onaylı Mimari Projesi incelendiğinde, Tesis parselin tüm inşaat emsalini kullanmadığından 17.340,27 m2 lik yapılabilecek bir inşaat alanı hakkı bulunmaktadır.Ayrıca Turizm Tesis ve işletmeleri KOSGEB kapsamına alındığından teşvik yönünden avantajı bulunmaktadır.

İmar Durumu: Antalya ili, Serik ilçesi, Kadriye Köyü, Çamlık Mevkiinde kain, 1510 Parselin 160.464 m2 lik bölümü imar durumu; E:0.40 T.T.A olarak belirtilmiştir. Ayrıca 25/11/2010 tarih 100/42 sayılı karar gereğince 15/07/2010 tarihinde onaylanan imar planına göre parselin üst hakkı kurulmamış olan 9.219 m2 lik bölümünün (ek tesis alanının - ormandan) kısmı ise E:0.30 T.T.A olarak belirtilmiştir.

Muhammen Bedeli: 275.000.000,00 TL

Satış Saati: 15:00 -15:10 Arası

Satış Şartları:

1. Satış 17.08.2012 Cuma günü yukarıda belirtilen saatler arasında Serik Belediye Binası 3.Kat Belediye Nikah Salonu (Orta Mah. Atatürk Cad. No. 85/ 204 Serik/Antalya ) SERİK (Satışın resmi tatil gününe denk gelmesi halinde tatilden sonraki ilk iş gününde ve saatte yapılmasına) adresinde açık artırma 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 bedele alıcı çıkmazsa en cok artıranın taahhüdü saklı kalmak şartıyla 27.08.2012 Pazartesi günü Serik Belediye Binası 3.Kat Belediye Nikah Salonu (Orta Mah. Atatürk Cad. No. 85/ 204 Serik/Antalya) SERİK adresinde yukarıda belirtilen saatler arasında ikinci artırmaya çıkarılacaktır. Bu artırmada da rüçhanlı alacaklıların alacağını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin % 40 ını bulması ve satış isteyenin alacağma^üçhani olar alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi lazımdır. Böyle fazla bedelle alıcı çıkmazsa satış talebi düşecektir.
2. Artırmaya iştirak edeceklerin, tahmin edilen kıymetin %20’şi nispetinde Türk Lirası peşin para veya bu miktar kadar milli bir bankanın (Kesin ve süresiz dosya nosu belirtilerek) teminat mektubunu vermeleri gerekmektedir. Satış Peşin Para iledir. Alıcı istediği taktirde kendisin^on günü geçmemek üzere mehil verilebilir. %18 KDV, ihale Damga resmi ile alıcı tarafından yatırılması gereken tapu alım harcı ile masrafları ile tahliye ve teslim masrafları alıcıya aittir. Gayrimenkulun aynından olan birikmiş emlak vergisi tellaliye bedeli ve tapu satım harcı satış bedelinden ödenir.
3. ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin (\*) bu taşınmaz 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 paylaştırmadan hariç bırakılacaktır.
4. 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, satış ilanının tebligat yapılamayan ilgililere gazete ile ilanen tebliğ yerine kaim olacağı başkaca bilgi almak isteyenlerin yukarıda yazılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur!

iş bu ilan tebligat yapılamayan ilgililere tebligat yerine kaim olmak üzere ilan olunur. ('(İlgililer tabirine irtifak hakkı sahipleri de dahildir. (İİK m. 126)

 (Basın: 40065)