

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

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ :

TAŞINMAZ TAPU KAYDI:

Antalya İli, Serik İlçesi, Kadriye Köyü, Çamlık Mevkiinde kain, 1510 Parsel sayılı 169.683 m2.lik orman vasıflı gayrimenkulün 160.464 m2.lik kısmında yer alan Daimi Üst Hakkının tamamı. (42 Cilt, 4533 Sayfa) Tatil Köyü, Hizmet Binası, 86 adet konaklama binası müstemilati 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 Teferuat Kaydı vardır." beyanı ile "irtifak" hanesinde 15.03.2005 tarih 1038 yevmiye nosu ile "160.464 m2 lik kısmında AK-ÖZ Turizm İnş. San. Ve Tic. A.Ş. lehine daimi üst hakkı vardır." irtifak kaydı mevcuttur.

İMAR DURUMU : Antalya İli, Serik İlçesi, Kadriye Köyü, Çamlık Mevkiinde kain, 1510 Parselin 160.464 m2 lik bölümü imar durumu; E:0.40 T.T.A. (Turizm Tesisi Alanı) olarak belirtilmiştir. Ayrıca 25/11/2010 tarih 100/42 sayılı karar gereğince 15/07/2011 tarihinde onaylanan imar planına göre parselin üst hakkı kurulmamış olan 9.219 m2 lik bölümünün (ek tahsis alanının - ormandan) kısmı ise E:0.30 T.T.A. (Turizm Tesisi Alanı) olarak belirtilmiştir.

TAŞINMAZIN HALİHAZIR DURUMU :

1- Antalya İli, Serik İlçesi, Kadriye Köyünde kain, 1510 Parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapılmış olan Attaleia Tatil Köyü ve Attaleia Shine Luxury 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 değerli oluşu, turizm bölgesi olması ve kıyısına kadar inen orman alan sınırları içerisinde kalması, otelin kıymetine etki eden hususlardır. Bölgenin ait yapısı tamamlanmış olup, ulaşımı kolaydır.

2- Attaleia Tatil Köyü ile Attaleia Shine Luxury Otel, 169.683 m2 alanlı maliye hazinesi 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. Tesisler arası geçiş tek kapıdan yapılmaktadır. Her iki tesis mülkiyeti hazineye ait olan 1510 parsel üzerinde olup 49 yıl süre için üst hakkı sözleşmesine istinaden inşa edilerek çalışılmaktadır. Taşınmazın üst hakkının kullanım süresi 04.10.1990 yılında başlamış olup, 04.10.2039 yılında sona erecektir.

3- 169.683 m2 yüzölçümlü 1510 nolu parsel, 160.464 m2'lik 1502 nolu parsel ile 9.219 m2'lik 1509 nolu parselin birleşmesi sonucu oluşmuştur. Satışa konu taşınmaz 1510 parsel içinde yer alan 160.464 m2 lik alan üzerindeki tesis edilen üst hakkıdır. 9.219 m2 lik alan üzerinde müflis malik adına tahsis yapılmış ancak üst hakkı tesis edilmemiştir. Serik Millî Emlak Müdürlüğünden gelen yazılarda; üst hakkı tesisi olmayan 1510 parsel içindeki 9.219 m2'lik alanla ilgili olarak prosedürler tamamlandıktan sonra üst hakkının tesis edilebileceği belirtilmiştir.

4- Müdürlüğümüz dosyasında mübrez Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğünün 08.08.2012 tarih ve 21825 numaralı yazısında belirtilen şartlar ve varsa mevzuatsal değişiklikleri ile birlikte ihale alıcısı gerçek veya tüzel hukuk kişilerinin bu üst haklarını tüm hak ve mükellefiyetleri ile birlikte devralacak olması nedeni ile ihale alıcısı, eski hak lehdarına ait satış tarihinden sonra doğacak mali ve diğer yükümlülüklerden sorumlu olacaktır. Alıcının ihalenin kesinleşmesini müteakip 1 ay içinde sözkonusu yazıda belirtilen şartlar kapsamında sözleşme imzalanması hususunda Maliye Bakanlığı ilgili birimine müracaat etmesi gerekmektedir.

5- İpotekli taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesinde her ne kadar 02/02/1996 tarih 308 yevmiye nosu "Geldisi 1012 Parselin beyanlar hanesinde 20 maddelik teferuat kaydı vardır." şerhi bulunmakta ise de kayıt tarihinin eski olması, yapıtılan kıymet takdir raporunda sözkonusu malların mevcut olmadığından değerlendirmeye dahil edilmemiş olması nedenleriyle üst hakkının, beyanlar hanesinde şerhi bulunan 20 maddelik teferuat kaydından ayrı olarak satışı yapılmaktadır.

6- Müdürlüğümüz dosyasında mübrez Akbank T.A.Ş. ile müflis malik Ak-Öz Turizm İnşaat San.ve Tic.A.Ş. arasında Beşiktaş 11. Notalığı'nın 24.11.2008 tarihli 185319 yevmiye sayılı Ticari İşletme Rehni Sözleşmesi ekinde liste halinde belirtilen rehne konu menkul malların tamamı ile Ak Finansal Kiralama A.Ş. ile müflis malik Ak-Öz Turizm İnşaat San.ve Tic.A.Ş. arasında akdedilen Antalya 12.Notalığının 27.12.2007 tarih ve 25910 yevmiye sayılı, Antalya 12.Notalığının 26.02.2008 tarih ve 5334 yevmiye sayılı ve Antalya 12.Notalığının 16.05.2008 tarih ve 12620 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde Finansal Kiralama Sözleşmelerine konu menkul mallar satış kapsamı dışındadır.

YAPILARIN KULLANIMI ve ALANLARI

ATTALEIA SHINE 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 yapılabılır durumda olduğu ancak bu emsal alanın 50.577 m2 sinin kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Bodrum Katta : Onaylı Mimari Projesine göre restoran, 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 klübü, bowling 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 grill bar ve çeşitli büyüklüklerde toplam 4 adet toplantı salonu, restoranlar ve lobi bölümleri 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 halı 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.

2. 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.

3. 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

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, Blokta 29 olmak üzere toplam 56 oda mevcuttur.

5. Normal Katta: 3 adet kral dairesinin bulunduğu katta, projesine göre yaklaşık olarak A Blokta 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.

6. Normal Katta: Sadece B Bloğa ait olan ve projesine göre yaklaşık 1.650 m2 kullanım alan 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 tümünde 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.

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

ATTALEIA TATİL KÖYÜ

Binaların bulunduğu ve etrafı çevrili alanının yaklaşık 90.000 m2 büyüklükte olduğu, üzerinde 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 v açığı kapalı yüzme havuzlarından oluştuğu görülmektedir. Taşınmazlar dış ölçüleri itibarı 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 4 m2 kullanım alanlı banyo, oturma bölümü, yatma bölümü ve 1 adet balkon bölümlerinde 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 m2 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 10 m2 kullanım alanlı ve antre, 2 yatak odası, 1 oturma odası ve 1 adet balkon bölümlerinde 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 6 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 1/1 nolu yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu görülmüştür.

İncelenen mimari projelerinde, genel olarak, vaziyet planı ve mimari projelerine uygun tatil köyüdür. Toplamında 402 yataklı bir 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, doktor ünitesi, satış birimleri, zörf okulu, batık, trafo binası ve giriş binası ile toplam 25.028,79 m2 lik bir alana sahiptir.

ZIRAI YÖNEN; (15.03.2012 tarihli kesinleşmiş kıymet takdir raporuna göre)

ATTALEIA SHINE 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 mekân ve dış mekân bitki üretiminde kullanıldığı tespit edilmiştir. Sera içerisinde yapılan incelemede, begonya ficus starlight v.b. iç ve dış mekân 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 konumlandırılma özel intizamları gösterilmiştir. Otelin lobi salonunda büyük saksılarda Diefenbachia çeçekleri, ayrıca otel içerisinde her katta ve odaların balkonlarında iç mekân peyzaj düzenlemesi mevcuttur. Otelin lobi sayılan odalarının balkonlarında jakuzi bulunmakta ve etrafı çit bitkileri ile çevrilmiştir. Otelin lobi alanının teras kısmı toprakla doldurularak, teraslama yapılmış ve çeşitli peyzaj bitkileri dikilmiştir. İç mekân peyzaj düzenlemesinde ağırlıklı olarak; begonia, araucaria, areka, Benjamin sp. kalanhoë, Diefenbachia çeşitleri kullanılmıştır.

ATTALEIA TATİL KÖYÜ: 90.000 m2 lik alana kurulu bulunan tatil köyü 1993 yılında tamamlanan 80 adet konaklama ünitesi, (standart bungalow suit tipi konaklama ünitesi, müdür lojmanları, genel müdür evi, Snack Bar, resepsiyon, disko) alanların peyzaj çalışmalarını tamamlanmış mekân, dış mekân ve çit için kullanılan bitkiler mevcuttur.

Konaklama üniteleri arasında geçişlerde boş alanlarda çim ve kum alanları ile bitki alanları