

TÜM İLANLAR

İCRA

İHALE

TEBLİGAT

İNSAN KAYNAKLARI

KURUM HARİCİ İLANLAR

Emlak / Turistik Tesis / Satılık / Tatil Köyü



Yazdır

Antalya Kemer'de 89 dönüm üzerine kurulu tatil köyü icradan satılıktır

KEMER İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ

[Kurumun/Kuruluşun Aktif İlanları](#) // [Kurumun/Kuruluşun Arşiv İlanları](#) // [Kurumun/Kuruluşun Tüm İlanları](#)

Künye ve Kayıt Bilgileri

İlanın Kanuni Dayanağı

BİK İlan No : ILN01193173
Şehir : Antalya / Kemer
Semt-Mahalle : TEKİROVA MAH. / TEKİROVA
Yıldız Sayısı : 5
Oda Sayısı : 553
Yatak Sayısı : 1209
Açık Alan m² : 89258

İCRA İLANI ÖZET BİLGİLERİ

Dosya No : 2018/941 Talimat
Muhammen Bedeli : 278.578.131 TL
Birinci Satış Günü : 06.10.2020 11:00
İkinci Satış Günü : 03.11.2020 11:00
Satış Yeri : Merkez Mah. Yalı Cad. Kemer Belediye İçi Kültür Salonu Kemer/ANTALYA

[İcradan Nasıl Mal Alınır?](#)



TAKİP ET



Yazdır

İlan Metni

T.C.
KEMER İCRA DAİRESİ
2018/941 TLMT.
TAŞINMAZIN (ÜST HAKKININ) AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen üst hakkının cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

Antalya ili Kemer ilçesi Tekirova mahallesi 412 parsel sayılı taşınmaz üzerinde borçlu şirkete 24.06.1988 tarihinden geçerli olmak üzere 24.06.2037 yılına kadar 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir. Satış konu üst hakkı ve üst hakkı üzerinde bulunan tüm unsurların değeri Kemer İcra Hukuk Mahkemesinin 2019/57 esas sayılı dosyasından düzenlenen bilirkişi raporu ile tespit edilmiş olup, iş bu dosyadan verilen 05/09/2019 tarihli karar ile kesinleşmiştir. Mahkemece kesinleşen kıymet takdir raporuna göre;

SATIŞA KONU ÜST HAKKININ İNŞAAT MÜHENDİSİ YÖNÜ İLE DEĞERLENDİRİLMESİ:

Satışa konu maliki hazine olan 89.258.00 m2 alanlı orman niteliğindeki taşınmazın üst kullanım hakkı içinde turizme yönelik tatil köyü inşa edilmiş olduğu keşif anında görülmüştür.

SATIŞA KONU TEKİROVA 412 PARSELDE BULUNAN YAPILARIN MAHKEMECE YAPILAN KEŞİF TARİHİ İTİBARİ İLE FİİLİ DURUM KIYMET DEĞERİ



İNŞ.ALANI (M2)	YAŞI	SINIFI	M2 BEDELİ (2019)	YIPRANMA	DEĞERİ
30 OTEL BLOĞU 43648 m ²	29	5C	2.850,00 TL	0,25	93.297.600,00 TL
VİP OTEL BLOĞU 1344 m ²	29	5C	2.850,00 TL	0,25	2.872.800,00 TL
RESEPSİYON+LOBİ 1273 m ²	19	5C	2.850,00 TL	0,2	2.902.440,00 TL
MUTFAK+RESTORAN 5470 m ²	19	5C	2.850,00 TL	0,2	12.471.600,00 TL
PERSONEL BİNASI 1343 m ²	19	4B	1.470,00 TL	0,2	1.579.368,00 TL
PERSONEL BİNASI 1708 m ²	19	4B	1.470,00 TL	0,2	2.008.608,00 TL
MİNİ CLUP 456 m ²	29	3A	980,00 TL	0,25	335.160,00 TL
DALGIÇ OKULU 83 m ²	29	3A	980,00 TL	0,25	61.005,00 TL
FİTNES BİNASI 292 m ²	29	3A	980,00 TL	0,25	214.620,00 TL
BEACH BAR 140 m ²	29	3B	1.210,00 TL	0,25	127.050,00 TL
ANFİ TİYATRO 600 m ²	29	3B	1.210,00 TL	0,25	544.500,00 TL
POOL BAR BİNASI 1737 m ²	29	4B	1.470,00 TL	0,25	1.915.042,50 TL
YÖNETİM BİNALARİ - 215 m ²	29	3A	980,00 TL	0,25	158.025,00 TL
JENERATÖR+TRAFO BİNASI - 114 m ²	19	2C	710,00 TL	0,2	64.725,00 TL
DANIŞMA - 25 m ²	29	2B	590,00 TL	0,25	11.062,50 TL

BİNALARIN TOPLAMI = 118.563.633,00 TL

ADI	İNŞ.ALANI (M2)	YAŞI	SINIFI	M2 BEDELİ (2019)	YIPRANMA	DEĞERİ
HAVUZLAR	2326 m ²	29	4B	1.470,00 TL	0,2	2.735.376,00 TL
HAVUZ ETRAFI	5000 m ²	29	2A	450,00 TL	0,2	1.800.000,00 TL
BETON SAHA	1500 m ²	29	1B	275,00 TL	0,2	330.000,00 TL
TENİS KORTU V.B. SAHALAR	1983 m ²	29	2B	590,00 TL	0,2	935.976,00 TL
OTOPARK	3000 m ²	29	1A	185,00 TL	0,2	444.000,00 TL
İÇ YOLLAR	5000 m ²	29	1A	185,00 TL	0,2	740.000,00 TL
DUVAR VE ÇİTLER	1400 m ²	29	1A	185,00 TL	0,2	207.200,00 TL
İSKELE	475 m ²			1.500,00 TL	0,2	570.000,00 TL
SAHİL DÜZENLEME	7500 m ²			100,00 TL	0	750.000,00 TL

YARDIMCI YAPILAR TOPLAMI = 8.512.552,00 TL

Satışa konu 412 parsel üzerinde inşai yapıların yıpranma tenzil edildikten sonra davatarihindeki yapı yaklaşık çevre şehircilik bakanlığı yapı toplam =



127.076.185,00 TL kıymetinde olduğu hesaplanmıştır.

Not :Satışa konu üst hakkının 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı resmi gazete'de belirtilen yıpranma payı değerleri kullanılmıştır.

TURİZM YÖNÜ İLE DEĞERLENDİRME :

Turizm yönüyle değerlendirme yapılır iken kamu tarafından yayımlanan resmi veriler ile piyasa şartlarında gerçekleşmiş olan satış verilerinden yararlanılarak hesaplamalar Turizm bakanlığı Yatak başı Maliyet Hesabı ile tesisin Gelir ikame Yöntemine Göre tespit edilen geri dönüşüm değerleri ortalaması alınarak yapılmıştır.

Antalya ili Kemer ilçesi Tekirova Mahallesi Şehit Hasan Yılmaz Caddesi No:10 adresinde bulunan MARTI MYRA otelinin Turizm ve Kültür Bakanlığını 21/07/2005 Tarih ve 10033 sayılı Kısmi Turizm İşletmesine Belgesine sahip olduğu Bu belgeye göre Otelin 5 Yıldızlı olduğu, Kapasite olarak; 433 Oda (2Y) + 6 Bedensel Engelli Odası (2Y) + 19 Suit (2Y) + 87 Aile Odası (3Y) + 8 Apart Ünite (4Y) toplamı 1209 Yatak, 620 kişilik 1.Sınıf Lokanta, 200 Kişilik Açık yemek alanı, 150 Kişilik çok amaçlı salon, 250 Kişilik 2.Sınıf Alacarte Lokanta, 50+50 Açık yemek alanları, 100 Kişilik açık alacarter lokanta (2 adet)200 Kişilik Pasta salonu, 150 kişilik ve 100 kişilik Bar salonları, Snack Bar, Havuz Bar, Açık Yüzme Havuzu, Kaydıraklı yüzme havuzu, Kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, Sauna (2 adet) Masaj Üniteleri (7 adet) Şok havuzu, Aletli jimnastik Salonu, Amfitiyatro, Açık Diskotek, Oyun Salonu, İnternet kafe, Mini Kulüp, Çok Amaçlı saha, Tenis Kortu (3 Adet) Bay Bayan Kuaför, Satış Ünitesi (8 adet), 56 Personel Odası (4Y) 224 Personel Yatağı (İşletmede) 450 Yataklı Personel Lojmanı (Yatırımda) olduğu belirtilenmiştir.

Denize sıfır olarak konumlanan tesiste 30 adet Odak Blok'u, 1 adet VIP Blok'u ve 1 Adet Kule Blok olmak üzere toplam 553 oda ve 1209 yatak bulunmaktadır. Yine tesis içerisinde yönetim binaları, Beach bar, Tenis okulu, Dalgıç Okulu, Resepsiyon + Lobby Otopark gibi birimler mevcuttur.

a) Turizm Tesisleri birim maliyete göre hesaplama ;

Turizm ve Kültür Bakanlığının her yıl açıklanmış olduğu "TURİZM TESİSLERİ BİRİM MALİYETLER LİSTESİ" ne göre 2019 yılında 5 yıldızlı otellerdeki yatak başı birim maliyet : 170.504,00 TL/YATAK'dır. Değer tespiti istenilen Martı Myra tesisindeki 1209 yatak için toplam tutar : 170.504,00 x 1209 = 206.139.336 TL yapılmaktadır.

Tesiste yer alan binaların keşif tarihi itibariyle konaklamaya has alanların yaşının 29 olduğu bu nedenle bu taşınmazların aşınma payları çizelgesinde de belirtildiği üzere %20 oranında yıpranma payı uygulanması gerektiği kanaatine varılmış olup, yukarıda tespit edilen 206.139.336,00 TL bedele inşaat yıpranma bedeli olarak aşağıda inşaat bilirkişisinin vermiş olduğu yıpranma değerlerini uyguladığımızda konaklama tesislerinin değerinin ; 206.139.336,00 TL - 40.026.285 TL = 166.113.051,00 TL olduğu hesaplanmıştır.

Antalya ili Kemer ilçesi Tekirova mahallesi 412 parsel sayılı taşınmaz üzerinde borçlu Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Firmasına 24.06.1988 tarihinde geçerli olmak üzere 24.06.2037 yılına kadar süre için 49 yıllığına üst hakkı tesis edilmiştir. Tespit tarihi itibariyle Satışa konu taşınmazda geriye 18 yıllık bir üst hakkı kalmaktadır.

b) Gelir İkame Yöntemine Göre Yapılan Tespit ve Değerlendirmeler ;

Satışa konu 412 parsel ve üzerinde bulunan Martı Myra Otel Antalya ili Kemer ilçesi Tekirova Mahallesinde olup, yer, konu, oda tipi ve şekilleri, mimarisi, çevre düzeni, ana arterlere mesafesi, denize ve plaja sıfır konumu, otel inşa ve tefrişinde kullanılan malzeme ve işçiliklerin kalitesi açısından bölgenin güzel konuma sahip otellerindedir.

Otelin bulunduğu bölgede turizm sezonu 01 Nisan gibi başlamakta ve 31 Ekim itibariyle sona ermektedir.

Bu nedenle bölge ve otel 7 aylık bir sezona ve müşteri kapasitesine sahiptir. Bu kapasitenin de yaklaşık Nisan ayında %35, Ekim ayı dönemi %45, Mayıs dönemi %70, Haziran Dönemi %90 Temmuz ve Ağustos ayı %95 Eylül ayında ise %80 doluluk oranına sahiptir.

Satışa konu parsel üzerinde bulunan tesis bölgedetercih edilen ve yıllardır sabit müşteri portföyüne sahip geceleme satışı olarak da emsal ve çevresindeki tesislerden yaklaşık olarak aynı düzeyde satış ve tercih kapasitesine sahip bir otel ve işletmedir.

Her girişimci sermaye bağlayacağı yatırımın kendisine dönüşünün kısa olması ve bir an önce karlılığa dönüşmesi çabasıdadır. O halde Satışa konu taşınmaz için yapılacak yatırımın geri dönüşümü önem arz edecek ve bu da taşınmazın piyasa fiyatında belirleyici bir unsur olacaktır. Ticari teamüllere ve yerleşmiş



İlkeler göre bu türde bir yatırıma girişecek yatırımcının bağlamış olduğu sermayenin kendisine 10 yıl içerisinde dönüş yapması ve kalan süre içinde kazanç gayesinin devam ettirmesidir.

Ekli listede görüleceği üzere tesisin 2019 yılı için seyahat acenteleri ile yapmış olduğu kontratlar üzerinden ne kadar ciro yapabileceği ve bu ciro üzerinden yapabileceği kar hesaplanmıştır. Hesaplamalar yapılır iken acentelere verilmiş olan erken rezervasyon indirim, kickback, fiyat aksiyonu gibi indirimle düşülmüş ve gerçekleşmesi mümkün en yakın değerler alınmıştır.

Verilmiş tüm indirimler düşüldükten sonra tesisin açık kaldığı 7 aylık (214 gün) dönem içerisinde toplam : 19.672.262,00 Euro oda geliri elde edebileceği, yine tesis içerisinde bulunan dükkanların kirasından yaklaşık 300.000 Euro gelir elde etmesi mümkündür. Bunun karşılığında, hizmet üretim giderleri, personel giderleri, operasyon giderleri, genel giderler v.b. giderleri düşüldükten sonra ki bu iyi bir yönetim ve planlama ile toplam gelirini yaklaşık olarak %70'ine den getirmekte ve tesis toplam gelirin %30'u oranında vergi öncesi kar edebilmektedir. Bu durumda tesis;

19.672.262 Euro Oda Geliri + 300.000 Euro kira geliri olmak üzere toplam : 19.972.262 Euro gelir elde edebilecek, bu geliri kazanmak için 13.980.583 Euro maliyete katlanacaktır. Yılın sonunda ise vergi öncesi kar olarak 5.991.679 Euro kazanabilecektir.

Kazanılabilecek olan 5.991,679 Euro'nun keşif tarihi itibari ile TL karşılığı : 5.991.679 x 6,3007 = 37.751.772 TL (1 Euro = 6,3007 TL) olmaktadır. Vergi öncesi kardan sözleşmesine göre %7,5 oranında üst hakkı kullanım bedeli olarak ödenecek, yine %20 oranında gelir vergisi de düşülmek suretiyle net kar bulunabilecektir.

37.751.772 TL x 27,5/100 = 10.381.737 TL vergi ve üst hakkı kullanım bedeli olarak ödenecek ve yıllık olarak 27.370.035 TL net kar elde edilebilecektir. Yapılacak olan yatırımın 10 yıl içerisinde geri dönmesi planlandığında ise Yıllık kar x 10 yıl = 273.700.350 TL kar elde edilmesi mümkün olmaktadır.

Buna göre Yatak Başı Maliyet Bedeli üzerinden yapılan hesaplamada 412 Parseldeki taşınmazın bedeli : 166.113.051 + Üst kullanım hakkı, Gelir ikamesine göre yapılan hesaplamada ise taşınmazın bedeli : 273.700.350 TL olarak hesaplanmıştır.

2019 YILI ACENTE KONTRATLARINA GÖRE HESAPLAMA

ODA TİPLERİ	ODA SAYISI	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
SUPERIOR ROOM	320	70	100	127,3	141	138,4	128,8	103,2
SUPERIOR FAMİLY	42	245	353	446	474	434,6	450,8	361,7
SUPERIOREDELUXE	101	77	107,7	134,4	148	145,3	135,8	110,2
SUPERIOR TAM. DUBLEX	90	270	375	471	518,2	599	475,8	385,
TAHMİNİ DOLULUK	%35	%70	%90	%95	%95	%45		

SATILABİLİR ODA SAYISI

SUPERIOR ROOM	360	6934	8681	9424	9424	76580	4464
SUPERIOR FAMİLY	441	911,5	1134	1236,9	1236,9	1008	585,9
SUPERIOREDELUXE	1061,5	2191,7	2737	2974,45	2974,45	2424	1408,95
SUPERIOR TAM.DUBLEX	945	1963	2480	2650,5	2650,5	2180	1255,5

TAHMİNİ CİRO : 19.672.262 EURO



SUPERIOR ROOM	258.720,00	763.840,00	1.209.859,20	1.594.540,90	1.565.137,92	1.088.102,40	500.753,28
SUPERIOR FAMILİY	118.849,50	353.896,62	356.340,40	733.234,32	719.282,09	499.847,04	231.112,08
SUPERIOREDELUXE	89.824,35	293.650,70	403.139,68	528.262,32	518.625,10	362.097,12	170.792,92
SUPERIOR TAM.DUBLEX	280.665,00	805.612,50	1.258.983,00	1.510.838,01	1.618.925,40	1.150.500,80	532.809,09
TAHMİNİ CİRO	748.058,85	2.216.999,82	3.228.322,22	4.366.875,55	4.421.970,51	3.100.547,36	1.435.467,37

ZİRİ MUHDESAT DEĞERLENDİRMESİSatışa konu Kemer ilçesi Tekirova Beldesi 412 nolu parsel üzerinde orman envari olmayan çeşitli cins ve yaşlardaki meyveli-meyvesiz ağaçlar ile iç-dış mekan süs bitkilerinin bakım ve gelişme durumları dikkate alınarak, keşif tarihi itibari ile bulunan bitkilerin türleri, adetleri ve değerleri aşağıda tablolar halinde verilmiştir.

SN O	BİTKİ CİNSİ	SAHİL 1	SAHİL 2	VIP ÇEVRE	LOBBY ÇEVRE	HAYVANT BAHÇESİ	MEHTAP YOLU	22-27 BLOK ARASI	LİMONLUK OTOYOL	TOPLAM ADET	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM TUTAR (TL)
1	RUELLİA BODUR	0	0	250	100	300	120	450	350	1570	5,00	7.850,00
2	RUELLİA BOYLU	50	0	400	250	220	450	320	650	2340	10,00	23.400,00
3	COLEUS	0	0	0	20	250	75	140	380	865	35,00	30.275,00
4	LAGERSTROEMİA İNDİCA	7	0	25	7	0	17	15	15	86	105,00	9.030,00
5	SEMİZ OTU ÇİÇEĞİ SARI	0	0	0	45	0	0	0	0	45	5,00	225,00
6	LANTANA CAMARA KIRMIZI	160	100	100	50	60	350	55	120	995	7,00	6.965,00
7	LANTANA CAMARA SARI	50	220	80	120	120	220	20	275	1105	7,00	7.735,00
8	GAURA (PEMBE ÇİÇEKLİ)	350	1200	0	45	50	0	20	120	1785	7,00	12.495,00
9	AMPHELOPİSİS	50	100	0	40	100	150	50	250	740	35,00	25.900,00
10	AKŞAM SEFASI	55	25	20	0	75	150	80	100	505	28,00	14.140,00
11	İPOMEAİRİ YAPRAKLI	20	0	0	50	90	150	80	120	510	1,50	765,00
12	ALTERNANTHERA KÜÇÜK YAPRAKLI	50	0	0	250	150	165	120	250	985	1,50	1.477,50
13	PCONİSETUM KIRMIZI	0	15	0	0	0	0	0	20	35	17,50	612,50
14	PENNİSETUM HAMELN	150	200	0	150	45	0	0	35	580	35,00	20.300,00
15	FELİCİA ÇİÇEĞİ	0	0	180	0	20	0	0	50	250	27,00	1.750,00
16	ÇEŞME PAPATYASI KIRMIZI	0	0	150	75	220	0	0	150	595	6,00	3.570,00
17	ÇEŞME PAPATYASI SARI	0	0	150	0	50	0	0	20	220	6,00	1.320,00
18	FUCHSİA(KÜPELİ)	0	0	800	350	450	150	0	160	1910	7,00	13.370,00
19	ZİNNİAÇİÇEĞİ	0	0	100	0	50	0	0	60	210	5,00	1.050,00
20	MAVİ YASEMİN ÇİÇEĞİ	18	20	22	200	75	25	50	25	435	1,50	652,50
21	OSTEOSPERMUM	50	0	0	50	50	50	50	50	300	28,00	8.400,00



21	OSTEOSPERMUM	50	0	0	50	50	50	50	50	500	28,00	8.400,00
22	ŞEFLERA	55	0	50	150	750	120	150	20	1295	10,00	12.950,00
23	VERBENA	0	0	0	80	250	0	100	50	480	40,00	19.200,00
24	GAZANİA(KOYUN GÖZÜ)	20	50	0	50	50	0	0	50	220	4,00	880,00
25	CİNCRARİA MARİTİMA (BAHÇE KÜLÜ)	0	22	15	50	50	15	20	20	192	5,00	960,00
26	PETONİS KIRMIZI YAYILICI İRİ ÇİÇEKLİ	0	0	0	300	75	0	0	0	375	7,00	2.625,00
27	PETUNİA SİYAH İRİ ÇİÇEKLİ	0	0	0	250	0	0	0	0	250	5,00	1.250,00
28	PETUNİ MOR-BEYAZ KARIŞIK İRİ ÇİÇEKLİ	0	0	0	2200	0	0	0	0	2200	5,00	11.000,00
29	OENOTHERA SPECİOSA ÇAYIR GELİNCİĞİ	0	0	0	600	75	0	50	150	875	5,00	4.375,00
30	ÇİN GÜLÜ	22	50	35	0	50	50	60	75	342	15,00	5.130,00
31	CARCOPSİS SARI DOLGUN ÇİÇEKLİ	0	0	0	750	0	20	0	150	920	7,00	6.440,00
32	SALVİA MİCROP HYLLA HOT LİPS	120	150	25	120	150	55	150	200	970	10,00	9.700,00
33	MİRNULUS	0	0	0	500	550	20	0	50	1120	4,00	4.480,00
34	LAVANTA	30	38	0	120	120	100	80	25	513	5,00	2.565,00
35	LOTUS BERTHELOTTİ	0	0	0	20	0	0	0	0	20	4,00	80,00
36	DİCHONTRA YEŞİL	0	0	0	20	0	0	0	0	20	6,00	120,00
37	DİCHONTRA GÜMÜŞ	0	0	0	20	35	0	0	0	55	6,00	330,00
38	TOPÇU ÇİÇEĞİ	0	0	50	0	150	120	120	75	515	6,00	3.090,00
39	PHYLLOSTACHYS NİGRA	50	0	150	180	0	50	0	50	480	105,00	50.400,00
40	PHYLLOSTACHYS AUREOSULCATA AURCOCAULİS	280	0	120	100	120	25	0	350	995	75,00	74.625,00
41	PHYLLOSTACHYS AUREA	120	0	160	0	100	70	0	180	630	75,00	47.250,00
42	HİBİSCUS RSA CİNENSİS	162	250	80	350	300	40	50	25	1257	15,00	18.855,00
43	CUPRESSOCYPARİS LEYLANDİL	180	0	0	0	0	3	0	50	233	105,00	24.465,00
44	BUXUS SEMPERVİRENS	350	0	0	0	45	5	0	0	400	30,00	12.000,00
45	PİTTOSPORUM TOBİRA NANA	28	30	20	50	70	5	20	50	273	40,00	10.920,00
46	YUCCA ROSTRATA	7	8	0	0	0	0	0	0	15	700,00	10.500,00
47	BOUGAİNVİLLEA GLABRA	32	80	50	50	150	80	25	140	607	35,00	22.245,00
48	JUSMİMARO OFFİCİNALİS	48	50	60	150	100	50	20	250	728	20,00	14.560,00
49	JUSMİMAROZAMBAC	85	50	250	80	0	0	20	150	635	20,00	12.700,00
50	VİBİNUM OPULUS	100	0	0	20	20	0	40	40	220	15,00	3.300,00



51	NERIUN OLCANDER	350	350	50	20	175	60	120	225	1350	28,00	38.700,00
52	CHAMACROPS EXCELSA(PALMIYA-4-5M)	0	0	0	0	0	0	0	12	12	1.200	12.400,00
53	WASHINGTONIA ROBUSTA (PALMIYA-8-10 M)	30	30	0	0	10		10	20	100	1.400	140.000,00
54	WASHINGTONIA ROBUSTA (PALMIYA-5-6 M)	20	20	35		20		10	20	125	1.000	125.000,00
55	WASHINGTONIA ROBUSTA (PALMIYA-3-4 M)	25	20			20	25	20	50	160	700,00	112.000,00
56	WASHINGTONIA ROBUSTA (PALMIYA-1-2 M)	25	10			20		10	10	75	350,00	26.250,00
57	CYCAS REVOLUTA (50-60 CM)	0	0	0	12	0	0	0	7	19	700,00	13.300,00
58	CUPRESSUN MUCRACARPU GÜLDEREST	0	0	0	22	12	8	0	45	87	350,00	30.450,00
59	CARPOBROTUS ACINACIFORMIS (KAZ AYAĞI)	72	100	0	0	100	0	0	0	272	7,00	1.904,00
60	CHLOROPHYTUM COMOSUM (KURDELA)	450	300	250	0	500	250	250	250	2250	5,00	11.250,00
61	RUSSELIA EQALSETIFORMIS	370	0	100	0	50	0	0	50	570	7,00	3.990,00
62	CARNA İNDİCA	1600	1750	250	350	240	120	140	250	4700	20,00	94.000,00
63	MUSA CANADENSIS	20	60	22	25	150	55	50	50	432	35,00	13.120,00
64	PELARGANIUM OFFICINAE	0	0	50	50	200	0	0	0	300	7,00	2.100,00
65	LAURUS NOBİLIS	0	0	0	220	20	20	20	25	305	850,00	259.250,00
66	ROSMARINUS OFFICINALIS	0	0	0	80	100	30	150	50	410	850,00	348.500,00
67	KAKTUS SPP	0	0	0	200	0	0	0	0	200	140,00	28.000,00
68	HYDRANGEN MACROPHYLLA	0	0	0	0	200	40	25	40	305	280,00	85.400,00
69	YUCCA DRACENA	0	0	0	17	20	0	5	2	44	700,00	30.800,00
70	MYRTUS COMMUNIS (MERSİN)	0	0	0	50	350	120	50	65	635	500,00	317.500,00
71	ARAUCARIA ARAUCANA (MAYMUN ÇIKMAZI)	0	0	0	6	2	0	0	2	10	1.000	10.000,00
72	MAGNOLIA SPP	0	0	0	1	2	0	0	1	4	850,00	3.400,00
73	İRAPATIENS YENİ GİNE	0	0	0	450	2400	0	0	0	2850	20,00	57.000,00
74	CALTUNA VULGARIS (SÜPÜRGE ÇALISI)	0	0	0	0	0	0	0	25	25	280,00	7.000,00
75	DATURA SPP	0	0	0	0	0	0	120	50	170	70,00	11.900,00



76	STRELİLZİA REGİNAE BOYLU	0	0	0	15	0	0	0	0	15	850,00	12.750,00
77	STRELİTZİA REGİNAE BODUR	0	0	0	120	0	0	0	50	170	280,00	47.600,00
78	ROSA VELVET	0	0	0	0	0	0	0	850	850	75,00	63.750,00
79	MELİA AZEDERACH	7	12	5	6	12	18	3	0	63	700,00	44.100,00
80	CUPRESSUS SEMPERVİRENAS PYRAMİDALİS	0	0	0	17	0	0	0	37	54	850,00	45.900,00
81	HEDERA HELİX	112	58	500	750	250	400	250	140	2460	350,00	861.000,00
82	CAMPİSİS RADİCANS (ACEM BORUSU)	12	25	10	25	8	25	20	40	165	350,00	57.750,00
83	OSPAGANUS SPP	25	42	5	6	25	20	0	0	123	420,00	51.660,00
84	CİTNUS SPP	0	0	0	12	6	5	12	15	50	850,00	42.500,00
85	LİGUSTRUN VULGARE	12	70	0	0	0	0	0	175	257	350,00	89.950,00
86	PYMCANDA COCCİNEA	0	0	0	80	0	75	0	0	155	350,00	54.250,00
87	HURMA	17	18	0	0	5	0	5	0	45	1.000	45.000,00
88	PAVLONİA	0	0	0	0	0	0	0	5	5	850,00	4.250,00
89	AŞK MERDN	0	0	0	0	0	350	0	0	350	7,00	2.450,00
90	PLATAMİS ORİENTALİS	0	0	0	0	0	0	0	3	3	850,00	2.550,00
91	NAR	0	0	0	0	5	2	2	0	9	425,00	3.825,00
93	FİCUS MARCAPARCA	7	15	0	0	0	0	5	0	22	850,00	18.700,00
93	SALIX BABYLONİCA	0	0	0	0	0	0	5	0	5	850,00	4.250,00
94	CEVİZ	0	0	0	0	0	0	12	0	12	850,00	10.200,00
95	AKÇAAĞAÇ	0	0	0	0	12	0	0	0	12	850,00	10.200,00
96	AGAPANTHUS	0	0	50	35	100	20	250	0	455	18,00	8.190,00
97	ZEYTİN	0	0	2	0	2	0	0	0	4	850,00	3.400,00
98	FALSİA	0	0	0	0	85	0	0	0	85	20,00	1.700,00
99	MUSMULA	0	2	5	0	15	0	5	0	27	100,00	2.700,00

TOPLAM	5853	5540	4676	10.581	10.7013	4543	3899	7914	53707	3.862.314,50TL
--------	------	------	------	--------	---------	------	------	------	-------	----------------



ÇİMLENDİRME UYGULAMALARI	ÇİM ALANI (M2)	ÇALIŞMA SÜRESİ (SAAT)	BİRİM FİYAT (TL/ M2-TL/SAAT)	TOPLAM TUTAR (TL)
Çim Toprak Uygulaması	7.200		60,00	432.000,00
Torf malzemesi	1.080		75,00	81.000,00
loliumperenne	2.100		25,00	52.500,00
festucarubra	720		25,00	18.000,00
bermudagras	720		30,00	21.600,00
dichondrerepens	720		200,00	144.000,00
iş makinesi çalışması		250	170,00	42.500,00
işçilik		360	135,00	48.600,00
			TOPLAM	840.200,00

Kıymet Takdiri yapılan 412 nolu parsel:

BİTKİLER	3.862.341,50 TL
ÇİM UYGULAMASI	840.200,00 TL
GENEL TOPLAM	4.702.541,50 TL

MAKİNA TEÇHİZAT YÖNÜYLE:

Satışa konu parsel üzerinde, bina genel hacimlerde, odalarda yangın ihbar santraline bağlı, yangın ihbar sistemi bulunduğu, otelin yedek enerji sistemini sağlayan 1 adet 250 KWA kapasiteli jeneratör bulunduğu, modüler hücre sistemli, trafo tüm sistemiyle birlikte monteli ve çalışır konumda olduğu, odaların klima ile soğutma ve ısıtması sağlandığı, havuz makine dairesinde havuz pompaları, kum filtreleri ve klorlama sistemi, doğal gaz yakıtlı kalorifer kazanı, sıcak su boyler sistemi olduğu, binaların soğutma ve ısıtmasının VRF sistem ile yapıldığı, ayrıca ısı pompası ve yangın söndürme otomasyon sistemi mevcut olup, mutfak çamaşırhane, soğuk odalar havalandırma sistemleri mevcuttur.

KAZAN DAİRESİ:

1-) Mutfakta ; 1 adet Alarko marka 100.000 Kcal kapasiteli sıcak su kazanı, 2 adet 3 ton kapasiteli boyler ve sirkülasyon pompaları ve tesisatı monteli ve çalışır durumdadır.

2-) 28 ci blok Kazan Dairesi ; 2 adet Alarko marka 200.000 Kcal kapasiteli ısıtma kazanı, 4 adet 5 ton kapasiteli boyler, 1 adet Clewelta marka 51 kw Chiller grubu vardır.

3-) 7 ci Blok Kazan Dairesi ; 1 adet Demirdöküm marka 320.000 Kcal, kapasiteli sıcak su kazanı, 3 adet 5 ton kapasiteli boyler ve sirkülasyon pompaları ve tesisatı monteli ve çalışır durumdadır.

4-) 24 cü Blok Kazan Dairesi ; 2 adet Barış marka 175.000 Kcal kapasiteli sıcak su kazanı, 4 adet 5 ton kapasiteli boyler ve sirkülasyon pompaları ve tesisatı monteli ve çalışır durumdadır. Ayrıca sisteme bağlı 42 panelli güneş enerji sistemi vardır.

5-) Tenis CHİLLER GURUBU; 2 adet WFR ısı pompası mitsubishi marka 3870 kcal kapasiteli, 4 adet 5 ton kapasiteli boyler ve sirkülasyon pompaları ve tesisatı monteli ve çalışır durumdadır.

6-) Hidrofor gubu ; Hidrofor sistemi (1 KSB-1 Dof) 2 tk, fancoil Sirkülasyon motoru WAT marka 5,5 KW gücünde e2 adet çalışır konumdadır.



7-) Trafo ve jeneratör grubu ; 1 adet Aksa marka 250 KW kapasiteli, 1 adet Dawson marka 750 KW, 1 adet Dawson Keith marka 750 KW jeneratör vardır. Ayrıca otele ait 1 adet 250 KW, 1 adet 1600 KW trafo ve pano dairesi vardır.

8-) Açık ve kapalı havuz ; Kapalı havuz motoru 2 adet, kapalı havuz filtresi 1 adet, fıskiye motoru 2 adet, Krom filtre 6 adet, Havuz motoru 6 adet 5.5 KW gücünde ve elektrik panoları dahil çalışır vaziyettedir. Ayrıca 6 adet kaydırak motoru olup çalışır durumdadır.

9-) Arıtma sistemi ve yangın sistemi ; Yangın pompası 45 kw 2 adet ve 1.5 kw gücünde 1 adet olup, tüm tesisatı monteli ve çalışır konumdadır. Su yumuşatma ve arıtma sistemi 2 adet olup çalışır durumdadır.

10-) Bina ısıtma-soğutma ; Robur marka 25.3 kw gücünde 17 adet ROBUR ısıtma-soğutma sistemi çalışır durumdadır. Ayrıca 2 adet havalandırma sistemi vardır.

11-) Sirkülasyon pampaları ; Fancoil sirkülasyon motoru 18 adet, Wilo marka 2 kw, wilo ikiz 2 adet, sıcak su sirkülasyon motoru 0,75 kw gücünde, siemens marka alarka marka toplam 25 adet çalışır durumdadır.

12-) Soğuk oda ; Mutfak grubunda toplam 18 adet soğuk oda bulunmaktadır. Tamamı çalışır durumdadır.

13-) Asansörler ; 6 adet 3 duraklı , 2 adet 2 duraklı, 2 adet 3 duraklı hidrolik asansör vardır.

DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER;

Olumlu yönüyle;

Bölgede tanınmış bir tesis oluşu

Taşınmazın deniz kıyısında oluşu kumsal alana sahip olması

Parsel büyüklüğü ve kullanışlı oluşu

İlçe merkezine yakın oluşu ve sahil bandı kullanım alanının büyük oluşu

Tesisin kullanım yönüyle

Bakımlı ve donatımlı oluşu

Olumsuz yönüyle;

Toplu ulaşımın yeterli olmaması

Antalya hava alanına uzak oluşu

Tesis arsasının tahsisli oluşu

FIYATLANDIRMA;

Satışa konu üst hakkının yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, inşaat kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, yapıların ve arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan benzer nitelikteki taşınmazların piyasa araştırmaları ile günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve sektörel göstergeler, yıpranma durumu, arz-talep dengesi gibi etkenlerde değerlendirilerek nihai değere ulaşılmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ İLE;

Tesis ve arsa Maliye Hazinesinden 24.06.1988 tarihinden başlayıp 49 yıllık üst hakkı olarak alındığından 24.06.2037 tarihinde sona erecektir. Maliyet yaklaşımında piyasanın genel kabul görmüş yaklaşımı çerçevesinde çıplak mülkiyet olarak arsalar, binalar diğer yapılar için 2/3 oranı kullanılmış ve kalan tahsis süresi 18.5 yıl olduğundan 18.5/49 oranlaması ile/kat sayısı ile işlem yapılması gerekmektedir.

Satışa konu gayrimenkulün bölgede yapılan analizlerde, konum yapılanma şartları satış kabiliyeti mülkiyet hakları yasal ve mevcut durumlar değerlendirilerek alınan emsal araştırmalar ve mahalli görüşler doğrultusunda, arsaların serbest piyasa birim satış değerlerinin Tekirova'da denize kıyısı olan turizm imarlı parseller için m2 birim fiyatı 5.000 Türk Lirası olduğu kanaatine varılmıştır.

DEĞER TABLOSU;



ARSALAR	ALAM M2	DEĞER TL M2	ÜST HAKKI DEĞERİ (2/3) x (18,5/49)	ARSA DEĞERİ
412 PARSEL ARZ DEĞERİ	89.258	5.000 TL	0.252	112.465.080 TL

İnceleme ve tespitler sonucu satışa konu taşınmazın;1-Kıymet takdiri tarihindeki yapıların fiili durumu itibarıyla, Çevre şehircilik bakanlığı yapı yaklaşık ve 02.12.1982 gün sayılı resmi gazetede yayınlanan yapı aşınma yıpranma payları oranları tenzil edilmek sureti ile;

Toplam Yapı değeri = 127.076.185,00 TL

Toplam Zira-i değeri = 4.702.541,50 TL

Toplam Arz değeri = 112.465.080,00 TL

GENEL TOPLAM = 244.243.806,50 TL

2-Kıymet takdiri tarihindeki yapıların fiili durumu itibarıyla, yapı değeri serbest piyasa rayiç değerleri ile çevre şehircilik bakanlığı yapı yaklaşık değerleri birbirine yakın olduğu kanaatine varıldığından buna göre ve 02.12.1982 gün sayılı resmi gazetede yayınlanan yapı aşınma yıpranma paylar oranları tenzil edilmek sureti ile gayrimenkul değerlendirme uzmanının belirlediği serbest piyasa arsa üst kullanım değeri (112.465.080,00 TL) eklendiğinde;

Toplam Yapı değeri = 127.076.185,00 TL

Toplam Zira-i değeri = 4.702.541,50 TL

Toplam Arz değeri = 112.465.080,00 TL

GENEL TOPLAM = 244.243.806,50 TL

3-Turizm Tesisleri birim maliyete göre değerlendirme

Yatak başı maliyet 206.139.336,00 TL - %20 Yıp. Pay. = 166.113.051,00 TL

Üst hakkı = 112.465.080,00 TL

Genel toplam = 278.578.131,00 TL olarak belirlenmiştir.

Adresi : Tekirova Mah. Şehit Hasan Yılmaz Cad. No:10 (Martı Myra Oteli) Kemer / ANTALYA

Yüzölçümü : 89.258,00 m²

İmar Durumu : Kemer belediyesi yapı kontrol müdürlüğünün 14/01/2019 tarih ve 356 sayılı yazısı ekinde gönderilen imar planı örneğine göre Tekirova 412 Parsel 1998 yılı Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında;

E:0,40 yapılanma şartlarında "Konaklama tesis alanı" lejantı içinde yer almaktadır. Parsel B lejantı verilen turistik tesis alanlarında tatil köyü olmasından Hmax:13,50 m'dir.

Çekme mesafeleri: Komşu parsellerden 10 m. Yoldan 15 m.

Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı hazineye ait olup tatil köyü mevcutta bu alanı yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Ve parsel parsel için hazineye "ecrimisil" ödemektedir.

İmar planında meydana gelen değişiklikler (Kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi: Yapılan incelemelerde satışa konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki imar planlarındaherhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi: 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanunun 11.maddesine göre (bu kanunun uygulanmasına pilot iller olarak: Adana, Ankara, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ, Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, bakanlığın teklifi üzerine bakanlar kurulu yetkilidir) Satışa konu taşınmaz kanun kapsamında önce inşa edilmiştir.

14/06/2010 tarihli bakanlar kurulu kararınca; Yapı denetimi hakkında kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanunun bütün illerde 01/01/2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.



Satışa konu 412 parsel üzerinde kurulu olan tatil köyü ilk kurulum aşaması 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkından kanun öncesinde olduğundan yapı denetimine tabi olmayıp, ancak 29/06/2001 tarihinden sonra yapılan tadilat ve ek inşaatlar için yapı denetimi; SAFA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ ve DÜDEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. yapı denetim şirketlerine yaptırılmıştır.

Kıymeti : 278.578.131,00 TL

KDV Oranı : %18

Kayıtlıdaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibi olmakla birlikte;

1-Teferruat : 428 sıralı 8 sayfa ekli liste. 2343,00 TL - 29/08/2016 tarih ve 3296 yevmiye ile.

2-Teferruat : 21 sahife liste 1261 adet 7597 TL bedelli teferruat listesi - 21/09/2016 tarih ve 3484 yevmiye ile.

3-Teferruat : 180 sıra 3 sayfa ekli liste 1 adet 5721,00 TL - 24/05/2019 tarih ve 2016 yevmiye ile.

4-Beyan : Taşınmazın irtifak hakkı bedeli 11/01/1996 tashihden itibaren 4.756.000.000 ETL ye yükseltilmiştir. 29/12/1997 tarih ve 1317 yevmiye ile.

5-Beyan : 23/04/1989 tarih ve 3796 yevmiye numaralı resmi senedin 5,7 maddeleri, A,B ve C maddesi 13. ve 22. Maddeleri tadile edilmiştir. 23/03/2003 tarih ve 233 yevmiye ile.

6-Beyan : Yatak kapasitesi 928 den 1209 yatak kapasitesine çıkarılmıştır. 31/01/2007 tarih ve 417 yevmiye ile.

7-Beyan : Taahhüt senedinin 5.maddesinin B bendinin 2.fıkrası değiştirilmiştir. 23/05/2007 tarih ve 1988 yevmiye ile.

1. Satış Günü : 06/10/2020 günü 11:00 - 11:05 arası

2. Satış Günü : 03/11/2020 günü 11:00 - 11:05 arası

Satış Yeri : Merkez Mah. Yalı Cad. Kemer Belediye İçi Kültür Salonu Kemer/ANTALYA - null null / null

Satış şartları :

1-İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırımın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar **esatis.uyap.gov.tr** adresinden elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada tahmin edilen değer %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 değer %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 değer % 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. Tellâllık Harcı, taşınmazın aynından doğan vergiler satış bedelinden ödenir. (Alacakları rehinli olan alacaklıların satış tutarı üzerinden rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi gibi Devlet tekliflerinden muayyen eşya ve akardan alınması lazım gelen resim ve vergi, rehinli alacaklardan sonra gelir.) Satış tarihine kadar tahakkuk etmiş olan irtifak hakkı bedelleri, Hasılat payı bedelleri satış bedelinden ödenecektir. Üst hakkının alıcıya tahsisi için ödenmesi gereken teknik ve altyapı katılım bedelleri, döner sermaye bedelleri, üst hakkı tahsis bedelleri, teslim masrafları alıcıya aittir. Bu bedellerin mahiyeti ve tutarları Kültür Ve Turizm Bakanlığı,Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Kemer Milli Emlak Müdürlüğünden temin edilebilir. Taşınmazın aynından doğan emlak vergileri, satış tarihine kadar tahakkuk etmiş üst hakkı kullanım bedelleri 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-Üst hakkını icrasatışı sonucu devralacak olanların, eski hak lehtarları şirketin bu üst hakkı tahsis sözleşmesinden doğan ve ileride doğacak olan mali ve diğer tüm yükümlülüklerinden sorumlu olacağı, bu yükümlülüklerin hiçbir ihtirazı kayıt ya da çekince ileri sürülmeksizin yerine getirmesi gerekeceği, Bu bağlamda üst hakkını icra yoluyla satışı sonucu devralması durumunda ilgili alıcı tarafından, bu üst haklarından doğan ancak süresi içerisinde tahsil edilemeyen üst hakkı bedeli, hasılat payı vb. Tüm borçların ödeneceği, Ayrıca, üst hakkının devrinin yapılacağı tarihten itibaren 1(bir)ay içerisinde yeni bedel üzerinden yeniden sözleşme imzalanması amacıyla ilgili Bakanlıktan talepte bulunulacağı hususlarının dasatış ilanı ve satış şartmanesinde belirtilmesine karar verilmiştir.

7-Üst Hakkının hukuki durumu ve tahsis koşullarına ilişkin tüm bilgi ve belgeler Kültür Ve Turizm Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nden temin edilebileceği gibibakanlığın İstanbul 10. İcra Dairesinin 2018/4716 Esas sayılı dosyasına gönderdiği 42418407-306.03(070180013)-E.1027719 sayılı 11/12/2019 tarihli cevabiyazısında üst hakkının icraen satışı halinde konulu paragrafında" Güney Antalya Turizm Alanı kapsamındaki Antalya İl Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi'nde bulunan 412 parsel numaralı 89.258 m² yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerinde kullanım bedellerine esas uygun görülen son tür, sınıf ve kapasitesi 1209 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan turizm tesisi gerçekleştirmek üzere 24/6/1988 tarihinde 49 yıl süreli kesin tahsis yapılmış olup bu yazımız tarihi itibarıyla kesin tahsis süresinin 31 yıl 5 ay 17 günlük kısmı sona erdiğinden, anılan kesin tahsisin 17 yıl 6 ay 13 gün süresi kalmıştır. Ayrıca, Çamyuva Mahallesi'nde bulunan 127 ada 1 parsel numaralı (Ç9 özel parsel) 6.305 m² yüz ölçümlü Hazine taşınmazı üzerinde ise 450 yatak kapasiteli personel lojmanı tesisi gerçekleştirmek üzere 6/12/1996 tarihinde Teteka Tekirova Tatil Köyü İşl. A.Ş. Adına Bakanlığımızca kesin tahsis yapılmış, daha sonra bu kesin tahsisin önce Akdeniz Martı Tur. ve Yat. A.Ş., daha sonra Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri uygun görülmüş ve tesis için son olarak 1209 müşteri + 224 personel yatağı (işletmede) ve 450 yataklı Personel Lojmanı (yatırımda) kapasiteli 5 Yıldızlı Otel Geçiş Dönemi Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenmiştir.

Ayrıca, Şirket tarafından, Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik kapsamında kesin tahsis sürelerinin 49 yıla uzatılması talep edilmiş olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 21/05/2020 Tarih 349945 sayılı yazısına göre; "Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 21/05/2020 Tarih 349945 sayılı Kesin Tahsis Süre Uzatımı Konulu yazısında belirtilen üst hakkına ilişkin kesin tahsis süresinin 49 yıla uzatılması talebinin Bakanlıkça uygun görüldüğü ve peşin ödemede 30.066.284,26 TL; taksitle ödeme halinde ise 37.582.855,33 TL tutarındaki yararlanma bedelinin %25 oranındaki ilk taksitinin hazineye (ilgili muhasebe birimine) ödenmesi ve ödemeye ilişkin dekontun Bakanlığa iletilmesi için Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne 24/04/2020 tarihine kadar süre verilmiş olmakla birlikte, bahse konu yararlanma bedeli ödemesi 4706 sayılı kanunun geçici 25. Maddesi kapsamında kalmaktadır. Bu kapsamda satışa konu üst hakkı satış kararı tarihi itibarı ile 24.06.2037 tarihine kadar tahsisli olarak devam etmekte olup bakanlık yazısında adı geçen işlemlerin yerine getirilmesi ve ödemelerin yapılması durumunda Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerini Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında üst hakkı süresinin 49 yıla uzatılması söz konusu olabilecektir."

Bu çerçevede, yukarıdaki açıklamalarla birlikte yukarıda; 412 parsel numaralı 89.258 m² yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerindeki üst hakkının icraen satışını takiben, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, üst hakkını satın alacak kişinin bir anonim şirket olması durumunda bu şirkete, aksi halde bu kişi tarafından kurulacak bir anonim şirkete kesin tahsisin devredilmesi için Bakanlığımıza başvuruda bulunması ve kesin tahsisin devrinden kaynaklanan Bakanlığımızca belirlenecek sosyal ve teknik altyapıya katılım payının ödenmesi (bu yazımız tarihi itibarıyla 12.090.000,00.-TL sosyal ve teknik altyapıya katılım payı belirlenmiş olmakla birlikte, kesin tahsisin devir işleminin Bakanlığımızca uygun görüleceği tarihte bu bedel yeniden hesaplanacaktır) ve ayrıca, "bahse konu kesin tahsise ilişkin tüm koşulların ve ayrıca, varsa bu kesin tahsisten ve üst hakkından kaynaklanan doğmuş ya da doğabilecek tüm mali yükümlülüklerin (kullanım bedeli, hasılat payı, orman köylüleri kalkındırma geliri vb.)" denilmiştir.

8-Kemer Milli Emlak Müdürlüğünce 27/12/2019 tarih ve 101289 sayılı yazısı ile müdürlüğümüze iletilmiş olan hususların dahilinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca (yatırım ve işletmeler genel müdürlüğü) anılan şirket lehine 2634 sayılı kanunun 8. Maddesi uyarınca kurulan kesin tahsis işlemi olup ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Satışa konu üst hakkı ile ilgili olarak 4916 sayılı kanunun 2. Maddesi kapsamında gerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) gerekse de Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) tarafından değerlendirme yapılacaktır.



9-Tapuda düzenlenen, 31.01.2007 tarihli ve 417 yevmiye numaralı resmi senedin devir başlıklı 11. Maddesinin "üst hakkının herhangi bir şekilde devralan gerçek ve özel hukuk kişileri bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç bir (1) ay içerisinde Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ve/veya Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13 maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinde hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır"ifadesi gereği üst hakkını satın alan gerçek veya özel hukuk kişilerinin söz konusu madde gereği tapuda yer bir resmi senet düzenlenmesi amacı ile bakanlığımıza (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) başvurması gerekmektedir. Tapuda Düzenlenen 31.01.2007 tarihli ve 417 yevmiye numaralı resmi senedin üst hakkının iptali başlıklı 13. Maddesinin "bu taahhüt senedinin 4,5,6,7,8,9,10,11. Maddelerindeki yazılı şartlara uyulmaması, üst hakkı sözleşmesinin önemli ölçüde ihlali sayılır ve üst hakkı iptal edilir. Bu durumda, hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda hazineye intikal eder. Üst hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde yapılan tesise ait turizm yatırım veya turizm işletme belgesinin iptal edilmesi halinde üst hakkı da iptal edilecektir."

10-Her ne kadar da yapılan maliyet hesaplamasında kalan süre 18.5 yıl olarak dikkate alınmış ise de, kalan kullanım süresinin 49 yıla uzatılması için yapılmış olan ve yukarıda detayları belirtilmiş olan husus saklı kalmak üzere satış ilanı tarihi itibari ile üst hakkı kullanım süresi 24.06.2037 tarihinde son bulacaktır.

11-İİK. 127. MAD.GÖRE SATIŞ İLANININ TEBLİĞİ :İlanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.

12-Satışa iştirak edenlerin şartnameyi görmüş ve münderecatını kabul etmiş sayılacakları, başkaca bilgi almak isteyenlerin 2018/941 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.14/07/2020

İLGİNİZİ ÇEKEBİLECEK İLANLAR



Mesire yeri işletme hakkı kiraya verilecektir

Ordu / Korgan - ÜNYE ORMAN İŞLETME M...



Araç kiralama hizmeti alınacaktır

Hatay / Arsuz - ARSUZ İLÇE MİLLİ EĞİTİM ...



Samsun Vezirköprü'de 130 m² daire icradan satılıktır (çoklu satış)

Samsun / Vezirköprü - VEZİRKÖPRÜ İCRA ...



İzmit Alakaya'da 12.100 m² meyve bahçesi mahkemeden satılıktır (Çoklu satış)

Bursa / İzmit - İZMİT SULH HUKUK MAHKE...





Öğrenci taşıma hizmeti alınacaktır

İstanbul / Arnavutköy - ARNAVUTKÖY İLÇ...



Kanalizasyon ve içme-kullanma suyu işleri yaptırılacaktır

Erzurum - ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİ...



31 kalem mobilya alınacaktır

İstanbul / Üsküdar - ÜSKÜDAR BELEDİYE ...



Tıbbi cihaz satın alınacaktır

İstanbul / Fatih - İSTANBUL İL SAĞLIK MÜ...



KURUMSAL

- » Resmi İlan Portalı Hakkında
- » Resmi İlan Tarihçesi
- » Resmi İlan Türleri
- » Yönetim
- » İstatistik Bilgileri

DESTEK ve YARDIM

- » Üyelik
- » İlanlar Hakkında
- » Arama ve Takip
- » Sıkça Sorulan Sorular
- » Bilgi Edinme Başvurusu

GİZLİLİK VE KULLANIM

- » Tanıtım Filmleri
- » Kullanım Koşulları
- » Kişisel Veriler (KVKK) Başvuru Formu

İLETİŞİM

- » Genel Müdürlük
- » Şubeler

