

T.C. KEMER İCRA DAİRESİ
2003/109 TLMT.

İRTİFAK HAKKI AÇIK ARTIRMA İLANI

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri:
1. TAPU VE İRTİFAK HAKKI KAYDI: Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 123 ada 1 parselde kayıtlı 7.457,00 m2 arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz tamamı Maliye Hazinesine adına kayıtlı olup, satışa konu hak, Kiriş

Otelcilik ve Turizm A.Ş. lehine tesis edilen irtifak hakkıdır.
2. İMAR DURUMU: İmar çapına göre Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Köyü 123 ada 1 parsel; 7457,00 m2 yüzölçümlü arsa olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde E=1,00 emsalidir. On bahçe mesafesi 10,00 mt, yan cephe mesafesi 5,00 mt Ayrik nizam 3 katlı, saçak seviyesi 9,50 mt olup çatı meyili % 33 olan imar çapına sahiptir.

3. MEVCUT DURUMU, ÇİNS VE VASFI: Taşınmaz Çamyuva Belediyesi sınırları içinde meskun alandır. Çamyuva Beldesi Deniz Caddesinin batısında ana caddeye cepheledir. Kemer- Kumluca karayoluna yaklaşık 400,00 mt mesafededir. Taşınmazın bulunduğu bölge Güney Antalya Turizm bölgesi içindedir. Taşınmazın yakınında 5 yıldızlı oteller ve tatil köyleri bulunmaktadır. Her türlü altyapı ve Belediye hizmetinin verildiği bir sahada olup, ulaşımı çok kolaydır. Dolmuş ve otobüs güzergahlarına yakındır. Taşınmazın, döviz kazandırıcı Turizm hizmetleri alanı içerisinde olması her türlü altyapı hizmetinin verilmesi nedeniyle konaklama ve tatil için cazibe merkezi olmuştur. Bu durum da taşınmazın değerine olumlu etki eden faktörlerdendir. Alt yapı hizmetleri, GATAB tarafından verilmektedir. Sosyal alt yapı olarak taşınmaz, güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamında Kemer destek kentine bağlı Çamyuva köyünde olması nedeniyle Kemer ilçesinde kurulu güvenlik, sağlık, idari, mahalli, yerel yönetim Ptt, Kemer yat limanı v.s gibi sosyal altyapıya da haiz bir bölgede bulunmaktadır. Taşınmazı; düz ve düze yakın meyilli, killi tm bünyededir. Parsel üzerinde, birbirine bitişik 3 adet 3'er katlı personel lojmanı, 1 adet kafeterya binası 1 adet kamariye, 1 adet beçki kulübesi, bir adet subasman, 1 adet altı açığı garaj üst tahliyesi giriş ısı platformu olan bina ile çeşitli cins ve yaşlarda ağaçlar vardır. Parsel etrafı ihata duvarı ile çevrili olup duvar üzeri demir korkulukludur.

Personel lojman binaları: 3 blok halinde birbirine bağlantılı olup, betonarme karkas yapıda inşa edilmiştir. Ahşap oturma çatılı ve üzeri kiremit örtülüdür. Her 3 blokta zemin+2 katlıdır. Blok katlarına çıkılan merdivenler demir korkulukludur. Binaların girişi, merdiven ve kat sahanlıkları döşemeleri karozozektir. Merdiven basamak ve rıhtları mozaik kaplamadır. Binaların dış ve iç cepheleri sıvalı boyalıdır. Personel oda giriş kapıları numaralıdır. Her katta 12 oda olmak üzere toplam 32 oda bölmesi vardır. Oda kapıları kilitlidir ancak odaların dış camlarının yapılan incelemede, bazı odalarda ranza olduğu bazı odaların boş olduğu,, bazı odalarda küçük mutfak nişleri olduğu görülmüştür. Odaların pencere doğramaları pvc olup kapılar ahşap doğramadır. Oda döşemeleri karozozektir. Binalar mevcut durumuyla oldukça yıpranmış vaziyette olup, bina girişleri ve sahanlıklar küçükbaş hayvan barınağı haline gelmiş olduğu etrafın hayvan pislikleri içerisinde olduğu görülmüştür. Bazı pencere doğraması camlar kırık durumda olup, binalara büyük çapta bakım onarım gerekir.

Kafeterya Binası: Tek katlı olup ahşap çatılı üzeri kiremit örtülüdür. Giriş kısmı sürgülü pvc doğramalıdır. Camların çoğu kırık durumdadır. Döşeme kaplamaları seramikdir. Duvarlar sıvalı baanalıdır. İç kısmında 2 şer bölme bayan ve erkek wc leri vardır. Tuvaletlerin döşeme kaplamaları seramik olup, duvarlar fayans kaplamadır. Binanın bakım onanma ihtiyacı vardır.

Kamariye: Kafeteryanın hemen önünde bulunmakta olup, ahşap karkas bir bina olup, çatısı da ahşaptır. Etrafı açıktır. Çatı üzeri kiremit kaplamalıdır. Kafeterya içerisi boş vaziyettedir.

Beçki kulübesi: Tek katlı olup bahçe girişinde 9,00 m2 yüzölçümlüdür. Kapı ve pencere doğramaları pvc dir. İç ve dış duvarlar sıvalı badanalıdır. Seramik döşemeli, tavani ahşap lambirlidir.

Günlü platform ve açık garaj binası: Tek katlı, betonarme karkas yapıdır. Düz teras çatılıdır. Terasta güneşli yerleştirilmiş olup, binanın altı açık olup, araba garajı olarak kullanılmaktadır.95,00 m2 oturma alanıdır.

Subasman: Atıl vaziyette olup herhangi bir ekonomik değeri yoktur. Çevre duvarı: Parselin etrafı yaklaşık 365,00 mt uzunluğunda ortalama 0,90 mt yüksekliğinde ihata duvarı ile çevrilmiş olup, duvar üzeri 0,70 mt yüksekliğinde demir korkuluk vardır. Duvarların iç ve dışı sıvalı, boyalı olup mozaik harpuştalıdır. Demir korkuluklar boyalıdır. Bina ve yapı değerleri Çevre ve şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Maliyeti cetveline göre yıpranma payları düşülerek hesaplanacaktır. Buna göre;

Personel lojmanları blokları: 3 blok şeklinde olup oturma alanları 500,00 m2 + 102,00 m2 + 212,00 m2 = 814,00 m2 olup 3 katlıdır. Toplam inşaat alanı 2.442,00 m2 dir. Değeri ise; 2442,00 m2 x 490,00 TL/m2 - % 15 yıpranma payı = 1.017.093,00 TL dir.

Kafeterya binası 167,00 m2, Kamariye ise 110,00 m2 dir. Toplam 277,00 m2 dir. Değeri ise;

277,00 x 490,00 TL/m2 - % 15 yıpranma payı = 115.370,00 TL dir.

Günlü platformu binası, 95,00 m2, beçki kulübesi ise, 9,00 m2 dir. Değerleri ise;

104,00 m2 x 145,00 TL/m2 - % 15 yıpranma payı = 12.818,00 TL dir.

Bahçe ihata duvarı: Yaklaşık 365,00 mt uzunluğunda ve demir korkulukla birlikte ortalama 1,60 mt yüksekliğindedir. 584,00 m2 x 85,00 TL/m2 - % 10 yıpranma = 44.676,00 TL dir. Parsel içerisinde bulunan bina ve yapıların toplam değeri ise; 1.189.957,00 TL dir.

Zirai yönden inceleme: Parselin etrafında dikilmiş ağaçların bakımları (sulama, budama, gübreleme, ilaçlama, çapalama v.b) zamanında yapılmamış dir. Bakımsız ve gelişme durumları zayıftır. Parsel etrafında 12-15 yaşlarında 23 adet figus, 9 adet mazı, 15 adet okaliptüs, 13 adet akasya, 2 adet nar, 12 adet karabiber, 2 adet Japon gülü, 16 adet servi ve 2 adet dut ağacı vardır. Parsel üzerindeki ağaçların yaş, cins, adet, bakım ve gelişme durumları dikkate alınarak değerleri 9.400,00.-TL dir.

Çamyuva 123 ada 1 parselin irtifak hakkı değerlendirilmesi:

Parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, 03.07.1997 tarihinde Kiriş otelcilik ve Turizm A.Ş lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. Parsel 7.457,00 m2 yüzölçümlüdür. Çamyuva merkezine yakın meskun alan ve imar planı içindeki parselin tahsis tarihi başlangıcı 03.07.1997 olup, bitim tarihi 03.07.2036 tarihi olup 39 yıllığına tahsislidir. Keşif tarihi itibarıyla 23 yıllık tahsis süresi kalmıştır. Mahalli alım -satım rayiçleri araştırılarak tahsis bedeli olarak

39 yıllık süreyi 500,00 TL/m2 kabul ederek kalan süre için;

500,00 TL/m2/ 39 yıl x 23 yıl = 295,00 TL/m2

295,00 TL/m2 x 7.457,00 m2 = 2.199.815,00 TL olmaktadır.

Parselin Toplam değeri: 3.399.172,00 TL olmaktadır.

İhaleye katılımcıların ayrıca aşağıda belirtilen hususları kabul ettiklerine dair noter tasdikli taahhünameyi ihale saatinden önce dosyaya ibraz etmeleri gerekmektedir:

a) Kültür ve Turizm Bakanlığının 26/02/2008 tarih ve 33504 sayılı yazısı ile "taşınmaz üzerinde onaylı plan ve projesine aykırı olarak yapı ve tesis yapılması ve üst hakkı bedellerinin veya hasılat paylarının üst üste 2 yıl ödenmemesi nedeniyle taşınmaz için 4916 sayılı kanunun geçici 2. Maddesi kapsamında işlem yapılacağı"; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 10/06/2010 tarih ve 123371 sayılı yazısı ile "satın alacak gerçek ve tüzel kişilerin Güney Antalya Turizm Alanı sınırları içerisinde turizm tesislerinin veya yatırımlarının bulunması ve Bakanlığımızca düzenlenen Turizm Yatırım/İşletme Belgesine sahip olması; ve 123 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki personel lojmanı tesisinin, 115 ada 20 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan tesise ait alınacak Turizm İşletme Belgesine işletilmesi şartıyla icra yolu ile satışına izin verildiği";

b) Kiriş Ot. Ve Tur. A.Ş. adına gerçekleştirilen kesin tahsis koşullarının aynen geçerli olacağı,

c) Turizm yatırımı gerçekleştirilmek üzere imar planındaki amacı doğrultusunda tahsis edilen taşınmazın amacı dışında kullanılmayacağı,

d) Tesiste Bakanlığın izni olmadan ve plan projelerde gerekli değişiklik gerçekleştirilmeden tadil ve ilaveler yapılamayacağı,

e) Devrin gerçekleşmesinden sonra Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilen süreler içerisinde 115 ada 20 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan tesise Turizm İşletme Belgesi alınacağı. 123 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen personel lojmanı tesisinin belgeye işletileceği,

f) Devrin yapılacağı tarihten itibaren; f.a. 115 ada 20 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan tesislere ilişkin cari yıl birim maliyetleri esas alınarak hesaplanacak 576 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel tesisi üzerinden yeni kira uygulamaları yapılacağı, f.b. 123 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan personel lojmanı tesisi için cari yıl birim maliyetleri esas alınarak hesaplanacak 500 yatak kapasiteli personel lojmanı tesisi üzerinden yeni kira uygulamaları yapılacağı,

g) Devrin gerçekleştirileceği tarihten itibaren en geç 30 gün içerisinde ilgili Saymanlığa /Defterdarlığa tespit edilen yeni üst hakkı bedellerinin yatırılacağı,

h) Kira bedeline ilave olarak irtifak hakkı sözleşmesinde yer alan oranda Hazineye cirodan pay ödeneceği, i) Türk Ticaret Kanunu ve/veya Yabancı Sermaye Teşvik Kanunu hükümlerine göre işgal konularında "turizm yatırımı/işletmeciliği" olan bir anonim şirket kurulması gerektiği.

j) Şirketin mevcut veya gelecekte çıkarılacak hisselerinin veya kullanma hakkının yada bir kısmının devredilmek istenmesi durumunda izin alınacağı,

k) Tahsis edilen taşınmaz malın 49 yıllık tahsis süresinin sonunda üzerindeki yapı ve tesislerle birlikte hazineye devredileceği,

1) Hak lehdarı adı geçen müflis şirketin üst hakkından dolayı ödenmeyen herhangi bir borcunun bulunması durumunda ödenmesi, bu borcun ödenmemesi halinde ise borcun üst hakkını icrai satış yoluyla devralacak gerçek ve tüzel kişi tarafından kabul ve taahhüt edileceği,

m) Müflis şirket tarafından anılan taşınmazlar üzerinde onaylı plan ve projesine aykırı tesis yapılması ve üst hakkı bedellerinin veya hasılat paylarının üst üste 2 yıl ödenmemesi nedeniyle 4916 sayılı kanunun geçici 2 nci maddesi kapsamında işlem yapılması gerektiğinden, 4916 sayılı kanunun geçici 2 nci maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar uyarınca belirlenecek koşulların yerine getirileceği,

n) Maliye Bakanlığınca belirlenecek şartlara uyulacağı.

Adresi :ÇamyuvaMah. Deniz Cad. No: 16 Kemer/ANTALYA'dır.

Kıymeti :3.399.172,00 TL

KDV Oranı :%18

Kayıtdaki Şerhler : Tapu kaydındaki gibidir.

1. Satış Günü : 25/08/2014 günü 11:00 - 11:10 arası

2. Satış Günü : 19/09/2014 günü 11:00 - 11:10 arası

Satış Yeri : Hükümet Konagi icra müdürlüğü yanı Kemer/ANTALYA

Satış şartları:

1- İhale açık artırma suretiyle yapılacaktır. Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden, artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar esatis.uyp.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 beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değer %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.

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) gün geçmemek üzere süre verilebilir. Damga vergisi, KDV, 1/2 tapu harcı ile teslim masrafları alıcıya aittir. Tellâliye resmi, taşınmazın ayından doğan vergiler satış bedelinden ödenir.

3- İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgileri (*) bu gayrimenkul üzerindeki haklarını özelliğe faiz ve giderlere dair olan iddialarını dayanağı belgeler ile (15) gün içinde dairemize bildirmeleri lazımdır; aksi takdirde hakları tapu sicil ile sabit olmadıkça paylaşılmadan hariç bırakılacaktır.

4- Satış bedeli hemen veya verilen mülhet 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 alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlarından 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 2003/109 Tlmt. sayılı dosya numarasıyla müdürlüğümüze başvurmaları ilan olunur.07/07/2014

(Basın No: 45506 www.bik.gov.tr)

