



ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.

2 Adet Mesken Değerleme Raporu, Antalya

11.06.2020

Mahmutlar Mahallesi, Barbaros Caddesi, Alanyurt Sitesi, No:13B, B Blok, D:1 ve 3
Alanya/Antalya



Takdim:

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tük. Mal. Tic. Paz. A.Ş.

Aşağıöveçler Mahallesi, 1042. Cadde, 1330. Sokak, No:3/4 Çankaya/ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33-34-35 Maltepe/İSTANBUL

11.06.2020

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.ř.
Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cadde 1330 Sokak No:3/4
Çankaya/ANKARA

Konu: Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, 457 ada 3 parselde konumlu 1 ve 3 nolu bağımsız bölüm numaralı meskenlerin değeriemesi

Sayın Yetkili,

Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesinde konumlu 457 Ada 3 Parselde yer alan mesken nitelikli 2 adet bağımsız bölüm için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerieme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerieme ve Danışmanlık A. ř.

Erhan GÜNDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

Ahmet ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri

ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI
TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.

Hazırlayan Şirket

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Raporun Tarih ve Rapor Numarası

11.06.2020 / 005

Rapor Türü

Piyasa Değer Tespiti

İncelemenin Yapıldığı Tarih

06.06.2020

Değerlemesi Yapılan Mülk

Konut

Gayrimenkulün Adresi

Mahmutlar Mahallesi, Barbaros Caddesi, Alanyurt
Sitesi, No:13B, B Blok, D:1 ve 3 Alanya/Antalya
UAVT: (1BB) 3059818470 – (3BB) 3055918605

Hukuki Tanımı

2 Adet Mesken

Mal Sahibi

ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI
TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM
ŞİRKETİ (1/1)

Mevcut Kullanımı

Mesken

Mevcut Kullanıcı

Boş

İmar Durumu

Konut + Ticaret Alanı

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa
Payı Alanı**

39,45 m² (Her biri)

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı
Alanı**

1 Nolu bb: Yasal – Mevcut Alanı: 70 m²
3 Nolu bb: Yasal – Mevcut Alanı: 70 m²

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
Gelir İndirgeme Yaklaşımı

1 Nolu BB Piyasa Değeri

165.000 TL + KDV

3 Nolu BB Piyasa Değeri

165.000 TL + KDV

Raporu Hazırlayan

Özgür ÖZKAN Değerleme Uzmanı

İlker ŞERMET Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastr o, belediye ve tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskân belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Müşteri isteği üzerine bir dairenin içerisine girilememiştir.
12. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesinin 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	8
2.2. Değerin Tanımı	8
2.2.1. Piyasa Değeri.....	8
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	8
2.4. İşin Kapsamı.....	8
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	9
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	12
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	12
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	13
3.4. Taşınmazın Tanıtılması	15
3.4.1. Ulaşım Özellikleri	15
3.4.2. Fiziksel Özellikler	16
3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	18
4.1. Satılık ve Kiralık Konut Emsal Araştırması	18
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	21
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	21
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	21
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	22
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	23
5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	23
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4.6. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,	24
5.4.7. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	25
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	25
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	26
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	49



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.05.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 11.06.2020 tarihli, 005 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir. Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü " Piyasa Değer Tespiti" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir. Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanı Özgür ÖZKAN tarafından 01.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 06.06.2020 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 11.06.2020 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ		
YLLAR	2014	2017
RAPOR NO	35	10
RAPOR TARİHİ	21.03.2014	29.08.2017
GAYRİMENKUL DEĞERİ	110.000,00 TL	240.000,00 TL

Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33-34-35 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş.

Adres : Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cadde 1330 Sokak No:3/4 Çankaya/ANKARA

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0312 474 04 90

Fax : 0312 474 04 91

Web : www.ulaslar.com

Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması gayrimenkulün değerlemesi amacı yapılmış olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Antalya ili, Alanya İlçesi, Mahmutlar mahallesinde konumlu gayrimenkullerin 11.06.2020 tarihi itibarıyla piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Antalya İli Genel Veriler



Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehridir. 2019 sonu itibarıyla il nüfusu 2.511.700'dür. İlin yüzölçümü 20.177 km²'dir. İlde km²'ye 115 kişi düşmektedir. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 914 mahalle bulunmaktadır. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında

kurulmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Antalya'nın toplam 19 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın toplam nüfusu 2.511.700 kişidir. Antalya'nın 19 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Kepez, en az nüfuslu ilçesi de İbradı olmuştur.

2019 yılı sonunda Antalya ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² [99]	Yoğunluk
Akseki	13.084	11.484	-1.600	-12,23	51	1544	7
Aksu	71.643	73.220	1.577	2,20	35	406	180
Alanya	312.319	327.503	15.184	4,86	102	1577	208
Demre	25.893	26.362	469	1,81	17	329	80
Döşemealtı	63.186	65.794	2.608	4,13	33	687	96
Elmalı	39.254	38.972	-282	-0,72	60	1433	27
Finike	48.131	48.534	403	0,84	26	768	63
Gazipaşa	50.003	50.555	552	1,10	53	1111	46
Gündoğmuş	8.726	7.737	-989	-11,33	29	1175	7
İbradı	3.618	3.032	-586	-16,20	9	778	4
Kaş	58.600	59.716	1.116	1,90	54	1750	34
Kemer	43.226	46.143	2.917	6,75	12	412	112
Kepez	531.619	556.033	24.414	4,59	68	292	1904
Konyaaltı	182.112	190.043	7.931	4,36	39	546	348
Korkuteli	55.712	55.352	-360	-0,65	58	2433	23
Kumluca	68.610	70.423	1.813	2,64	41	1225	57
Manavgat	230.597	241.011	10.414	4,52	106	2351	103
Muratpaşa	495.688	510.368	14.680	2,96	55	96	5316
Serik	124.335	129.418	5.083	4,09	66	1263	102
ANTALYA	2.426.356	2.511.700	85.344	3,52	914	20.176	124



3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Sektör Verileri

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Ticaret ve Sanayi

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir. Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avakado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi soğuğa dayanıklı meyve türleri yetiştirilebilir. En çok yetiştirilen tarım ürünlerinin başında domates, hıyar ve portakal gelir. Antalya ili yıllık 3.368.357 ton sebze üretimiyle Türkiye'deki üretimin %13,4'ünü; 1.011.917 ton meyve üretimiyle Türkiye'deki üretimin %6,06' sını karşılar. Diğer bitkisel kalemler göz önüne alındığında Antalya, Türkiye'nin yıllık tarım ihtiyacının %4,41'ini karşılar. Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran % 49' a düşmüştür.

Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır, çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Antalya'daki 509.335 küçükbaş hayvan ülkedeki hayvanların %1,7'sidir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Antalya'daki 120.016 büyükbaş hayvan Türkiye'deki hayvanların yüzde %1,1'dir. Antalya'daki kümes hayvancılığı hayvan sayısı olarak küçükbaş ve büyükbaş hayvancılıktan fazla olsa da Türkiye'deki kümes hayvancılığının %0,24'üne denk gelir. Antalya'da arıcılık, gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır. İldeki kovan sayısı Türkiye'nin %2,4'üne denk gelir. İpek böcekçiliği ise Antalya'nın ülke ekonomisine en çok katkıda bulunduğu hayvancılık kalemidir. Buna göre yıllık açılan 905 kutu, Türkiye üretiminin %16'sıdır.



Balıkçılık etkinlikleri Antalya'nın kıyı kenti olmasına rağmen Türkiye ortalamasının altındadır. Yıllık alabalık, çipura ve levrek üretiminin toplamı ülke üretiminin %1.36'sıdır. Bunun yanında 2005 yılındaki bir genelgeyle uygulanan Türkiye İç sularını Balıklandırma Projesi kapsamında kent merkezinin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretme İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Madencilik ve Ormancılık

Antalya, yeraltı kaynakları bakımından zenginse de, bu madenlerden krom, borit, alüminyum ve mangenez az miktarda işletilmektedir. Boksit, fosfat, bitümlisist ve mermer yatakları henüz işletilmemektedir. Krom ve Kükürt, Akdeniz Bölgesi'nde ekonomiye katkı sağlayan yer altı zenginliklerindendir.

Orman ürünleri bakımından zengindir. Reçine üretiminin dörtte biri Antalya ilinden sağlanmaktadır. Tomruk ve direk üretimi yoğun olarak yapılmaktadır.

Turizm

Türk turizminde İstanbul ile birlikte en çok turist çeken Antalya'da yılın her döneminde turizm olanaklarının ve tesisler olsa da turizm bölgeleri yaz ayında daha yoğundur. Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilmekte bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır. 2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmidokuzuncu şehir durumundadır. Antalya iline 2017 yılında 10.486.191 turist gelmiştir. Türkiye'nin turizm başkenti olarak nitelendirilen Antalya birbirinden farklı kategorilerde birçok otele ev sahipliği yapmaktadır. Şehirde özellikle 5 yıldızlı otellerin fazlalığı dikkat çekmektedir. 2017 verilerine göre, Antalya'da 405 adet 5 yıldızlı otel ve bu otellerde yaklaşık 352.000 adet yatak bulunuyor. Side'de bulunan Apollon Tapınağı, Antalya'daki kültür turizmi noktalarından biridir. Antalya'da kültür turizminin ağırlıklı olarak yapılacağı yerler Antalya'nın batıdaki Kaş'tan doğudaki Gazipaşa'ya kadar uzayan kıyı şeridinin çeşitli yerleridir. Bu bölgede onlarca antik kent, tarihi yapı, tarihi cami ve kiliseler bulunmaktadır. Antalya'da deniz turizmi de yine kıyı şeridi boyunca yapılmaktadır. Bu bölgede kıyı turizmiyle beraber deniz turları da yapılabilmektedir. Deniz turizminin en bilinen noktaları Kleopatra, Konyaaltı ve Lara plajlarıdır. Spor turizmi bakımından Antalya popüler sporlara ev sahipliği yapan bir ildir. Başta futbol, tenis, ve golf olmak üzere her yıl yüzlerce sporcu ve takım Antalya'yı tercih etmektedir. Antalya, bu sporların tesislerine sahip olduğu gibi sporculara ve yetkililerine verilen seminerlere de ev sahipliği yapmaktadır. Antalya, 2009-2010 döneminde judo, halter, eskrim, voleybol, badminton ve benzeri pek çok alanda 39'u uluslararası, 66'sı ulusal, 27'si millî takım kampı ve 45'i kurs ve seminer olmak üzere toplam 177 etkinliğe ev sahipliği yapmıştır. Ayrıca Antalya 2003-2008 yılları arasında Dünya Ralli Şampiyonası'na ev sahipliği yapmıştır. Antalya yaz turizmiyle öne çıksa da kış turizminde de ülkenin önde gelen illerindendir. Antalya'daki Saklıkent Kayak Merkezi ve Alanya'daki Akdağ Kış Sporları Turizm Merkezi Antalya'yı kış turizminde önde tutan tesislerdir. Kongre turizmi bakımından Antalya ulaşımın kolaylığı ve ulaşım imkânlarının çeşitliliği pek çok turizm ve dinlenme imkânı sunması ve toplamda 106.000 koltuğu aşan bir kapasitesi ile dünyanın her tarafından gelecek konuklar için önemli toplantıların yapılabileceği olanağa da sahiptir. 2016 yılında Antalya'da düzenlenen olan Çiçek ve Çocuk temalı Expo 2016 Antalya organizasyonu kent, fuar turizmiyle de tanışmıştır. Dar bir alanda hem denize hem de büyük yükseklikteki dağlara sahip olan Antalya'da yayla turizmi de Finike'den başlayarak Alanya'ya kadar uzanan coğrafyanın yüksek yerlerinde yapılabilmektedir.



Alanya İlçesi Genel Veriler



Alanya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'ndeki Antalya iline bağlı bir turizm ilçesidir. Şehir merkezine uzaklığı 154 kilometredir. Türkiye'nin güney sahillerinde bulunan Alanya, 1.598,51 km²'lik bir alana sahiptir ve 2019'te nüfusu (TUIK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sistemine göre) 327.503 kişidir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede bulunan Alanya Gazipaşa Havalimanı

2012 yılında faaliyete geçmiştir. Stratejik konumu bakımından Akdeniz'in kıyı kesimlerinde küçük bir yarımada şeklindedir. Kuzeyinde Toros Dağları uzanır. Alanya tarih boyunca, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı gibi imparatorluklar için Akdeniz'de önemli bir kale vazifesi görmüştür. Selçuklu zamanında, I. Alaeddin Keykubad yönetimi altındaki bölge, jeopolitik bir önem kazanmıştır. Şehrin bugünkü sembollerinden Kızıl Kule, tersane ve Alanya Kalesi bu dönemde yapılmıştır. Bölgede Akdeniz ikliminin özellikleri görülmektedir. Kışın ılık ve yazın sıcak geçer. Turizm açısından Türkiye'de yüzde dokuzluk bir paya sahipken Yabancıların Türkiye'de mülk alımında ise yüzde otuzluk bir paya sahiptir. Turizm, özellikle 1958'lerden sonra gelişmeye başlayarak, ilçedeki en etkin iş kolu haline gelmiş ve bu durum bölgede nüfus artışı meydana getirmiştir. Sıcak iklimi sayesinde birçok sportif faaliyet ve kültürel etkinliğe elverişlidir. Şehrin ekonomisi tamamen tarım ve turizme dayalıdır. Hizmet sektörü iyi gelişmiştir. Üretilen hizmet ve malların tamamına yakının tüketimi, çevrede bulunan turistik otellerde gerçekleşmektedir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ANTALYA	ALANI	1578,34 m ²
İLÇESİ	ALANYA	VASFI	ARSA
MAHALLESİ	MAHMUTLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1
SOKAĞI	-	BLOK NO	B
MEVKİİ	-	KAT	ZEMİN
PAFTA	170.1a	ARSA PAYI	16/640
ADA	457	BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	MESKEN
PARSEL	3	MALİKLERİ	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
		TARİH-YEVMIYE	28.03.2014 – 10356



İLİ	ANTALYA	ALANI	1578,34 m ²
İLÇESİ	ALANYA	VASFI	ARSA
MAHALLESİ	MAHMUTLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	3
SOKAĞI	-	BLOK NO	B
MEVKİİ	-	KAT	ZEMİN
PAFTA	170.1a	ARSA PAYI	16/640
ADA	457	BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	MESKEN
PARSEL	3	MALİKLERİ	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
		TARİH-YEVMİYE	28.03.2014 – 10356

Tablo 1: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

02.06.2020 tarihinde TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgeleri incelenmiş olup konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

- Beyan: Y.PLANI:11/06/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Bila tarih bila yevmiye no)

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

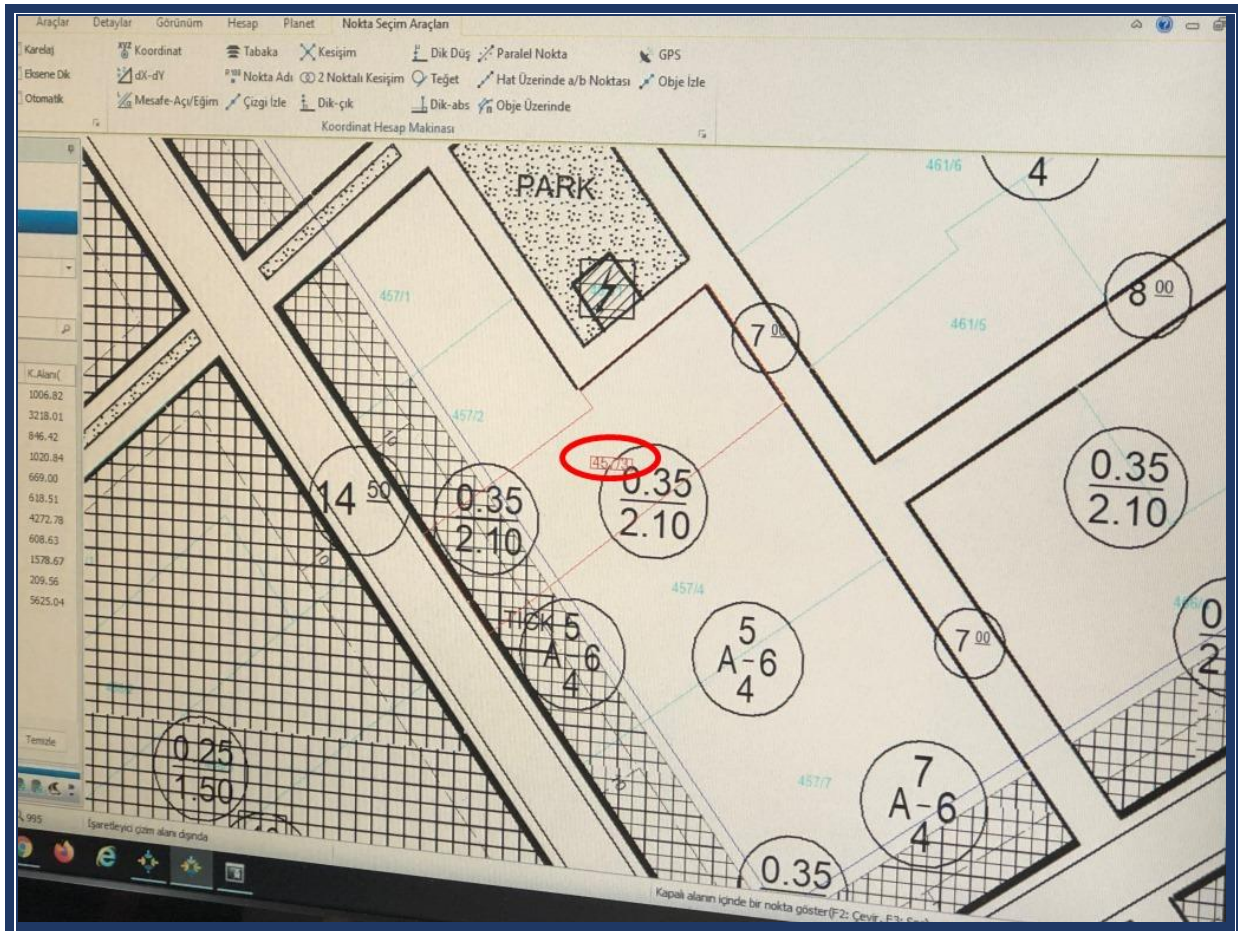
02.06.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazların son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

04.06.2020 tarihinde, Alanya Belediyesinden alınan imar yazısına göre, konu taşınmazların yer aldığı parsel, bila tarihli ve 1/1000 ölçekli Mahmutlar Mahallesi U.İ.P na göre, konut+ticaret alanında kalmakta olup Taks:0,35 Kaks: 2,10 H-maks: 6 kat (Plan notlarına istinaden Emsal sabit kalmak koşulu ile 12 katlı yapı yapılabilir) yapılaşma şartlarına sahiptir. Yola/parka terki bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın ada parsel bazında yerinin kontrolü İlgili belediyede mevcut imar paftası ile Kadastro Müdürlüğünde mevcut Kadastro Paftası üzerinden sağlanmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Belediyeden alınan resmi imar durumu yazısı belgesi eklere eklenmiştir.





Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ **Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje ve Diğer Resmî Belgeler**

Taşınmazın ada parsel bazında yerinin kontrolü İlgili belediyede mevcut imar paftası ile Kadastro Müdürlüğünde mevcut Kadastro Paftası üzerinden sağlanmıştır. 03.06.2020 ve 04.06.2020 tarihlerinde, Web Tapu Portalında yer alan 04.01.1999 tarih onaylı kat irtifakına esas mimari projesi ile Alanya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 27.09.1990 tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir (Projenin taşınmazın geçmişi olan 3243 parsel için hazırlanmış olduğu görülmüştür). Bloğun parsel üzerindeki konumunun doğruluğu vaziyet planından tespit edilmiştir. Bloğun vaziyet planında bina girişi işaretlenmemiş olup kat planlarından ve vaziyet planından bina girişi çakıştırılarak konum tespiti yapılmıştır. Tarafımıza gösterilen 3 nolu b.bölümün projesi ile kısmen uyumsuz olduğu projesinden farklı olarak, odanın bitişiğindeki 3 m² lik teras odaya dahil edilmiştir. Müşteri isteği ile 1 nolu b.bölümün ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmıştır. Ekspertiz işlemi dışarıdan yapıldığından alan tespiti yapılamamış olup projesi ile uyumlu olduğu kabulü ile değerlendirme yapılmıştır. Alanya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 03.10.1990 tarih ve 10/15/19 sayılı ortak alanlar dahil toplam 3.160 m² yüzölçümlü, YKA:0, YKÜ:5 olmak üzere toplam 5 katlı bina ve 40 bağımsız bölüm için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, 22.07.1996 tarih ve 211 sayılı ortak alanlar dahil toplam 3.160 m² yüzölçümlü, YKA:0, YKÜ:5 olmak üzere toplam 5 katlı bina ve 40 bağımsız bölüm için düzenlenmiş yenileme ruhsatı, 05.03.2004 tarih ve 211-A sayılı ortak alanlar dahil toplam 3.160 m² yüzölçümlü, YKA:0, YKÜ:5 olmak üzere toplam 5 katlı bina ve 40 bağımsız bölüm için düzenlenmiş yenileme ruhsatı ve 26.11.2004 tarih ve C:117-SH05 sayılı 79 m² yüzölçümlü, YKA:0, YKÜ:5 olmak üzere toplam 5 katlı bina ve 1,8,9,14 ve 17 nolu bağımsız bölümler için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir (Ruhsatların taşınmazın geçmişi olan 3243 parsel için hazırlanmış olduğu görülmüştür).



Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olup olmadığı hakkında bilgi; yeniden ruhsat alınmasına gerektirir bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

✓ **Yapı Denetim:**

457 Ada 3 parsel üzerindeki yapılar 2001 yılından önce inşa edildiği için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

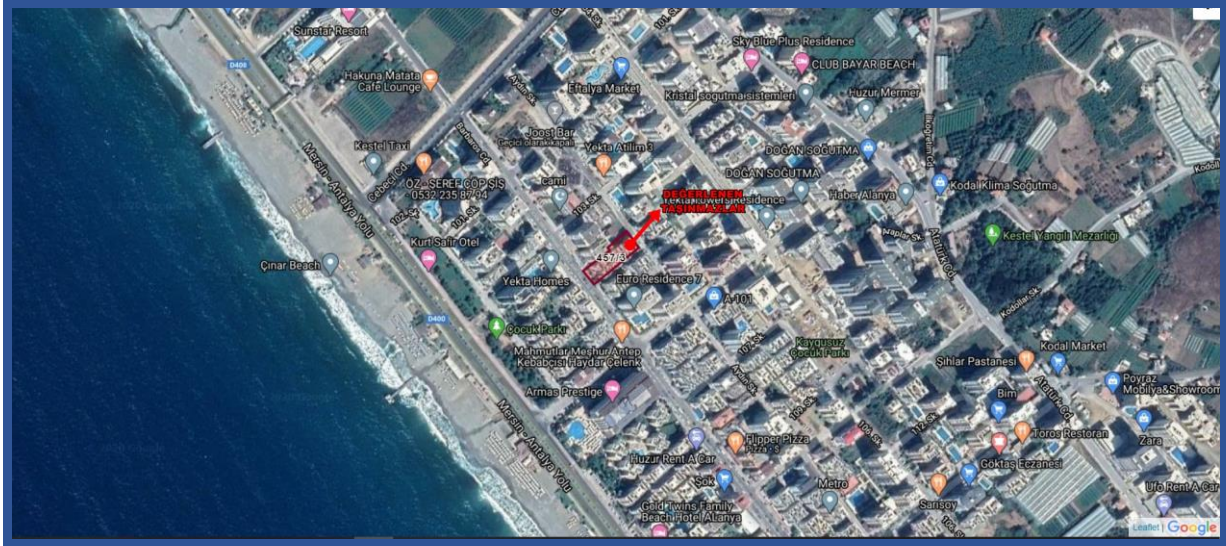
✓ **Gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi,**

Enerji verimlilik sertifikası bulunamamıştır.

3.4. Taşınmazın Tanıtılması

3.4.1. Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bölgenin ana ulaşım arteri olan Barbaros Caddesine yakın konumda olup bu caddenin toplu taşıma araçlarının da ana güzergahı olması sebebiyle ulaşım açısından avantajlı durumdadır.



Harita 1: Mülkün konumu

Ekspertize konu taşınmazlar, Antalya ili Alanya ilçesi Mahmutlar mahallesinde konumlu olup bölgenin ana arterlerinden olan Barbaros Caddesine yakın konumdadır. Taşınmazların bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut amaçlı ve muhtelif sayıda bodrum + zemin + 4 + 11 ila çatı katlı olacak şekilde yapılaşmalar söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market benzeri ticari birimler ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar kısa mesafeden karşılanabilmektedir. Bölge orta-yüksek düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ve yabancı turistler tarafından ikamet amaçlı tercih edilmektedir. Bölgenin genel yapılaşma tarzı, plancılık ilkeleri ile iyi derecede uyumludur. Bölgesel alt yapı ihtiyacı yeterli derecede karşılayabilmektedir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Mersin Antalya Karayolu	: 0,15
Antalya Havalimanı	: 138
Alanya Şehir Merkezi	: 12,00



Tablo 2: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



Harita 2: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.4.2. Fiziksel Özellikler

Değerleme konusu taşınmazlar 2 adet bloktan oluşan Alanyurt Sitesinin B bloğunda bulunmaktadır. B blok, parselin kuzeydoğusunda yer alan bloktur. Ekspertize konu zemin kat 1 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin bulunduğu bina; 1.578,34 m² alanlı arsası üzerinde, ayırık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, zemin + 4 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin ve normal katlarında her katta 4 adet mesken olacak şekilde binada toplam 20 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyalıdır. Otopark imkanı bulunmayan sitede, ısınma ihtiyacı klima ile karşılanacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları karo mozaik kaplama, giriş bölümünde duvarları plastik boyalıdır. Konu taşınmazın vaziyet planında bina girişi işaretlenmemiş olup kat planlarından ve vaziyet planından bina girişi tespiti yapılamamıştır. Mahallinde bina girişi zemin kattan ve güneybatı cepheden sağlanmaktadır. Taşınmazlar denize yaklaşık 200 m mesafededir.

1 NOLU B.BÖLÜM: Konu taşınmazın vaziyet planında bina girişi işaretlenmemiş olup kat planlarından ve vaziyet planından bina girişi tespiti yapılamamıştır. Bu nedenle taşınmazın kattaki konumu tespiti mimari projedeki kat planlarına göre yapılmıştır. Tarafımıza dışarıdan gösterilen taşınmaz bina girişine göre binanın zemin katında arka sol cephede bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 25 m² lik teraslar hariç yaklaşık brüt 70 m² alanlı olup antre-hol, salon, mutfak, banyo, wc, 2 oda ve 2 teras bölümlüdür. Salon bağımsızdır. Bilgi dahilinde ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmış olup projesiyle alansal açıdan uyumlu olduğu kabul edilerek değerlendirilmiştir.



3 NOLU B.BÖLÜM: Konu taşınmazın vaziyet planında bina girişi işaretlenmemiş olup kat planlarından ve vaziyet planından bina girişi tespiti yapılamamıştır. Bu nedenle taşınmazın kattaki konumu tespiti mimari projedeki kat planlarına göre yapılmıştır. Tarafımıza gösterilen taşınmaz bina girişine göre binanın zemin katında ön sağ cephede bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 25 m²lik teraslar hariç yaklaşık brüt 70 m² alanlı olup antre-hol, salon, mutfak, banyo, wc, 2 oda ve 2 teras bölümlüdür. Salon bağımsızdır. Yerinde yapılan incelemelerde, odanın bitişiğindeki 3 m²lik teras odaya dahil edilmiştir. Yapılan değişiklik düzeltilebilir olup alansal bir farklılık uygulanmamıştır. Zeminler; seramik ile kaplıdır. Duvarlar; antre-hol, mutfak, salon ve odalarda plastik boyalı, banyo ve wc seramik kaplamadır. Banyoda duş yeri, lavabo ve klozet bulunmaktadır. Bağımsız bölüm ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapılar ve pencereler ahşap doğramadır. Bağımsız bölümde ısıtma ihtiyacı klima ve soba ile sağlanacak şekilde tesisatı bulunmaktadır. Kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla boş olup, konut amaçlı kullanılacak şekilde yapılmıştır.

3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi

Mevcutta hem dünyamızı hem de ülkemizi etkileyen virüs den etkilenen sektörlerin başında inşaat sektöründe yer almaktadır. Değerlemede hem bölge yapısı hem de ekonomik durum dikkate alınmıştır.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Arz ve talep dengesi genel itibariyle dengeli olan bölgede yapılan araştırmaya göre konut fiyatları donanım standartlarına bağlı olarak tespit edilmiştir.



Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık ve Kiralık Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Condo Property 0 (242) 528 70 77

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta yer alan 2 + 1, 100 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 95 m² olduğu düşünülen daha özellikli 20 yıllık daire için 263.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 1.100 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 5 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 2: Özlem Property 0 (551) 020 79 10

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta yer alan 2 + 1, 110 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 100 m² olduğu düşünülen daha özellikli 20 yıllık daire için 268.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 1.100 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %4 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Ay İnşaat 0 (530) 287 60 27

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta yer alan 2 + 1, 90 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 75 m² olduğu düşünülen daha özellikli 20 yıllık daire için 210.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 850 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %4 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.



Emsal 4: Sahibi 0 (539) 738 67 07

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3.katta yer alan 2 + 1, 80 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 75 m² olduğu düşünülen daha özellikli 25 yıllık daire için 215.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 850 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %4 kadar olacağı tahmin edilmektedir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 5: Balcı Emlak 0 (543) 336 49 10

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2.katta yer alan 2 + 1, 125 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 115 m² olduğu düşünülen daha özellikli 20 yıllık daire için 1.500 TL/ay talep edilmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 15 kabul edilmiştir.

Emsal 6: Diamond Homes 0 (541) 355 05 97

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2.katta yer alan 2 + 1, 120 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 110 m² olduğu düşünülen daha özellikli 20 yıllık eşyalı daire için 1.500 TL/ay talep edilmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 7: Sayenda Emlak 0 (539) 463 67 70

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 4.katta yer alan 2 + 1, 100 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 90 m² olduğu düşünülen daha özellikli 20 yıllık eşyalı daire için 1.350 TL/ay talep edilmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 8: Alanya Emlak 0 (242) 511 10 40

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1.katta yer alan 2 + 1, 120 m² Alanlı olarak beyan edilen ve 105 m² olduğu düşünülen daha özellikli 25 yıllık eşyalı daire için 1.400 TL/ay talep edilmektedir. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Emsalin daha bakımlı olması sebebiyle şerefiyesi % 10 kabul edilmiştir.



Emsal Analiz Tablosu

SATILIK EMSALLER														
	KATLAR	ETKİLİ ALAN (M²)	TOPLAM ALAN (M²)	TALEP EDİLEN FİYAT(TL)	PAZARLIK PAYI(%)	TAHMINİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL)	+/-	ŞERHİYE DURUMU	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL)	KİRA(TL)	KİRA BİRİM FİYAT(TL)	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KAPİTALİZ ASYON ORANI
Emsal 1	Zemin	95	95	263.000	5%	250.000	2.632	- 1	10%	2.368,4	1.100	12	10,4	0,053
Emsal 2	Zemin	100	100	268.000	4%	257.000	2.570	- 1	10%	2.313,0	1.100	11	9,9	0,051
Emsal 3	Zemin	75	80	210.000	4%	202.000	2.525	- 1	10%	2.272,5	850	11	9,6	0,050
Emsal 4	3.Kat	75	75	215.000	4%	206.000	2.747	- 1	10%	2.472,0	850	11	10,2	0,050
KİRALIK EMSALLER														
Emsal 5	2.Kat	115	115	-	0%	-	-	- 1	10%	0	1.350	11,7	10,6	
Emsal 6	2.Kat	110	110	-	0%	-	-	- 1	10%	0	1.350	12,3	11,0	
Emsal 7	4.Kat	90	90	-	0%	-	-	- 1	10%	0	1.200	13,3	12,0	
Emsal 8	1.Kat	105	105	-	0%	-	-	- 1	10%	0	1.300	12,4	11,1	
Ortalama										2.356,5			10,6	0,051



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Denize yakın mesafede olmaları
- 1 nolu b.bölümün yapı kullanma izin belgesinin olması

Olumsuz Özellikler

- Covid-19 Salgını
- Deprem yönetmeliği öncesi inşa edilmesi
- Kapsamlı tadilat gereksinimi
- Zemin katta yer almaları

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**KONUT**" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Uluslararası değerlendirme standartlarında üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları; (a) Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımıdır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.



5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir Yaklaşımı; varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Maliyet Yaklaşımı; katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır. Benzer nitelikte gayrimenkullerin birim fiyat m² si karşılaştırılmıştır. İçerisine girilemeyen dairenin iç mekan özelliklerine camdan bakılmış ve benzer nitelikte olması nedeniyle her iki daire için aynı birim fiyat kabul edilmiştir. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması doğrultusunda birim fiyat ortalaması 2.356,5 TL/m² bulunmuş ve takdir edilmiştir. Değer 164.955 TL hesaplanmış olup, 165.000 TL ye yuvarlanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	ALAN	BİRİM FİYAT TL	DEĞER(TL)	DEĞER(TL)
B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm	70	2.356,5	₺ 164.955	₺ 165.000
B Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm	70	2.356,5	₺ 164.955	₺ 165.000

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın konut kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.



5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur. Gelir indirgeme yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Sahada yapılan emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek konutların ortalama 10,6 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ortalama kapitalizasyon oranının %5,1 olduğu tespit edilmiştir. Bu verilere göre değer hesaplama tablosu altta gösterilmiştir.

Gelir(Kira) İndirgeme Yaklaşımı	ALAN	KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	KAP. HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm	70	10,6	742	0,051	₺174.588
B Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm	70	10,6	742	0,051	₺174.588

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı bilgisi Alanya Belediyesi'nden şifahi olarak alınmıştır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası çerçevesinde, bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4.2 Gayrimenkul üzerinde takyidat ve ipotekler hakkında görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyan kaydı takyidatı bulunmaktadır.



5.4.3. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı,

Gayrimenkullerin devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmaması konusunda herhangi bir olumsuz konuya rastlanılmamıştır.

5.4.4 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

Parsel üzerinde hali hazırda 2 adet kat irtifaklı bina bulunmaktadır.

5.4.5 Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Üst Hakkı ve devre mülk hakkı kapsamında değildir.

5.4.6 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

3) Gayrimenkulün Yasal durumuna ilişkin belgeler başlığında

e) gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler olmaması sebebiyle yer verilmemiştir.

5) Kullanılan Değerleme Yöntemleri

B) Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

Taşınmazın bağımsız bölüm özelliği taşıması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Ç) Diğer Tespit ve Analizler

2. 3. Ve 4. maddeleri boş arazi olmaması sebebiyle kullanılmamıştır.

6. madde ise müşterek ve bölünmüş kısım olmaması sebebiyle kullanılmamıştır.



5.4.7 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel olmadığı kanaatine getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Antalya ili, Alanya İlçesi, Mahmutlar mahallesinde konumlu gayrimenkullerin 08.06.2020 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES' e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğ ekinde yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİR İNDİRGEMEYAKLAŞIMI(TL)
B Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm	₺165.000,00	₺174.588,00
B Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm	₺165.000,00	₺174.588,00
TOPLAM NİHAİ DEĞER	₺330.000	

Konu gayrimenkulün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve kullanılmıştır. Bölgede kiralara çok değişkenlik göstermesi sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Rapor tarihindeki Toplam Piyasa Değerinin;

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	330.000 TL (Üç Yüz Otuz Bin Türk Lirası)
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	389.400 TL (Üç Yüz Seksen Dokuz Bin Dört Yüz Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Özgür ÖZKAN

SPK Lisans No: 407232

Lisanslı Değerleme Uzmanı

İlker ŞERMET

SPK Lisans No: 403853

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN

SPK Lisans No: 400376



7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

İMAR DURUM BELGESİ

 T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü  

Sayı : 43278805 - 115.02.01 - 1492 / E.11116
Konu : İmar Durum Belgesi. 04.06.2020

Sayın Özgür ÖZKAN
TC:27214096360

İlgi : 03.06.2020 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınızda bahse konu Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 457 ada 3 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut+Ticaret Alanında kalmaktadır. Emsal 2.10 olan taşınmaza 12 kat yapı yapılabilir. İmar planı örneği Ek'te sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

Tunahan KASAPOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

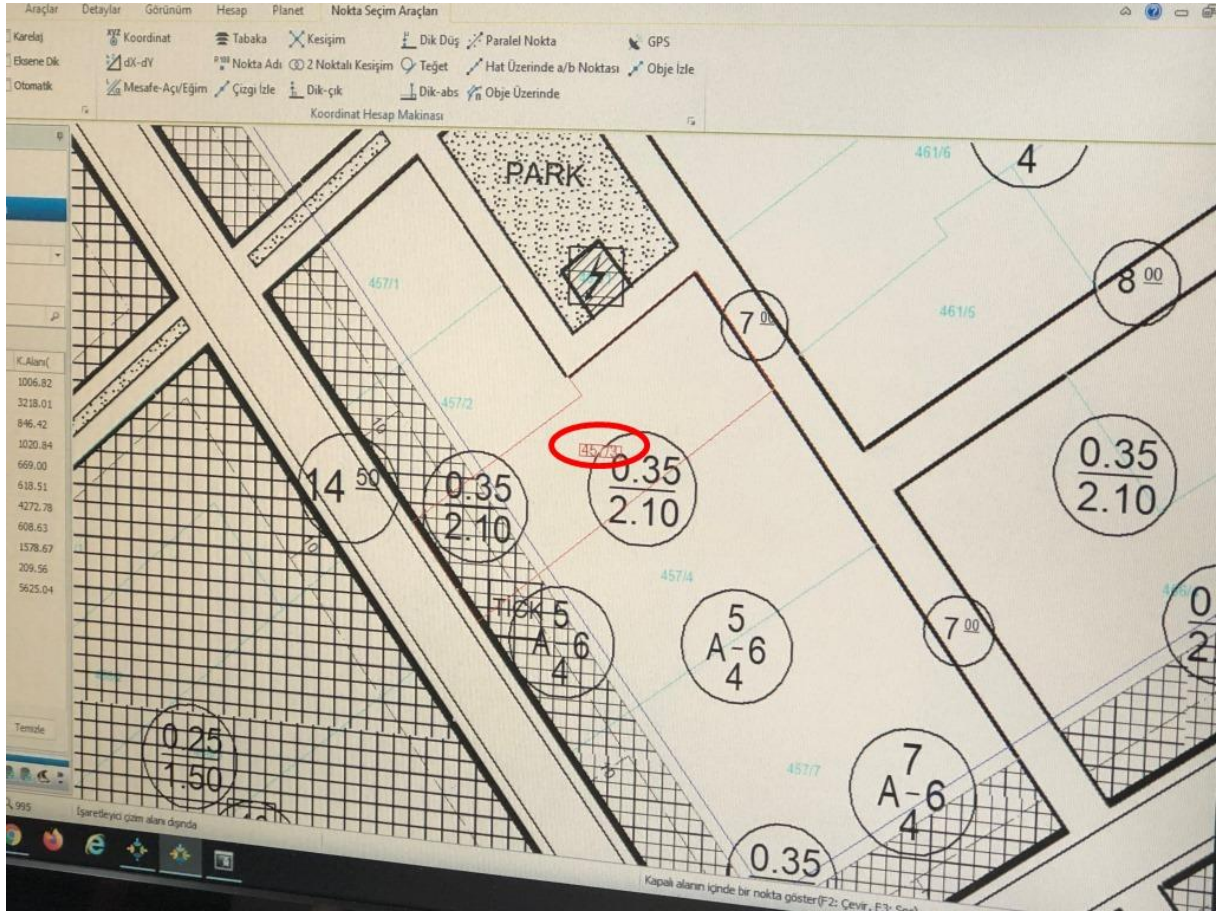

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
04/06/2020
Ali PEKER
Teknisyen

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama URL: <https://e-belediye.alanya.bel.tr/webportal/webportal/elektronik-imza-doğrulama.php?ebysid=1671788-MTUMDM5NTM3MT0a>

Güllerpınarı Mah. İzzet Azakoğlu Cad. No:58 07400 -ALANYA İrtibat : K.KODAL - Tekniker
Tel: 444 82 07 Fax: (0 242) 510 21 11 www.alanya.bel.tr - EBYS Evrak No : 1671788
kkodal@alanya.bel.tr







TAKYİDAT BELGESİ



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-6-2020-11:36



Kaydı Oluşturan: ERHAN GÜNDOĞAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120267184	20200602-851-F00966	26718

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	457/3
Taşınmaz Kimlik No:	15466871	AT Yüzölçümü(m2):	1578.34
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	66/6480	Arsa Pay/Payda:	16/640
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/06/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
264741662	(SN:7740596) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10356	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jBTNo10SuwQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-6-2020-11:37



Kaydı Oluşturan: ERHAN GÜNDOĞAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120267184	20200602-851-F00966	26718

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	457/3
Taşınmaz Kimlik No:	15466856	AT Yüzölçümü(m2):	1578.34
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	66/6482	Arsa Pay/Payda:	16/640
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/06/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
264741661	(SN:7740596) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10356	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ey0fm5tBFnZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



FOTOĞRAFLAR

00096

İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum Mahmutlar Belediyesi		2. Ruhsat tarihi 22.7.1996		3. Ruhsat numarası 211	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yenilenme		3. Mahallesi Yeni Mahalle		4. Pafta No 12.0.10	5. Ada No —
6. Parsel No 3243		9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası	
11. Isınma türü Soba		12. Yakıt türü Gas		13. Tapu tescil belgesi veren kurum Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü	
14. Tapu tescil belgesi tarihi 23.08.1990		15. Tapu tescil belgesi numarası 56/5529		YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Sabri Sarıer ve ailesi		20. Adı soyadı / Ünvanı S.S. Alanyurt Kont. Y.K.		21. Kurum Sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi Alanya G.B.	
23. Vergi dairesi sicil numarası 7810025252		19. Adresi Yeni Mahalle Kuvvetli Mar. Mahmutlar		24. Adresi Yeni Mahalle Kuvvetli Mar. Mahmutlar	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüzölçümü	
28. Yol seviyesi altında kat sayısı		29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		30. Toplam kat sayısı	
31. Yapının yüksekliği		32. 1 m ² sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı	
34. Yapının grubu		35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 20.722.648.002		36. Ait olduğu yıl 1996	
37. Yapının arsa değeri 20.700.000		38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 20.412.848		39. İskeletin Cinsi B.A.K.	
40. İskeletin dolgu maddesi tufta		41. Yığma yapının cinsi		RUHSAT EKI PROJELER	
42. Mimari proje Mimar Ahmet Öztürk ve ailesi		49. Adı soyadı Ahmet Öztürk ve ailesi		FENNI MES'ULUN (TUS)	
43. Statik proje İsmail Mehmet Mousavir ve ailesi		50. Adresi Atatürk Cad. No: 33 Alanya		51. Taahhüdü	
44. Tesisat projeleri El. M. Sabri Arıkan		52. Kurum sicil no. 40		54. İmzası	
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer		53. Oda sicil no. 11225		RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER	
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz No	
58. TUTARI (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
İşbu ruhsat 3.10.1990 tarih ve 31.15 nolu ruhsatla birleştirilmiştir.		Trafik Komisyonunun... sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından... TL. oto park bedeli tahsil edilmiştir.			
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı ve imzası		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı ve imzası	
63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür		64. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür		65. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür	

Baki Hani Alanya Mülhazası Tel: 5138176-5121774



60096

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No. : 00001404

1. Ruhsatı veren kurum Mahmutlar Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☒ Yenileme ☐ Yeniden		3. Ruhsatın onay tarihi 05.07.2004		4. Ruhsat no. 211-A	
İl : Antalya		5. Pafta no. 17.03.9		6. Ada no. -		7. Parsel no. 3243	
İlçe : Alanya		8. İmar planı onay tarihi 08/04/2003		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 20		10. İmar durumu tarihi ve no.	
Bucak : Alanya		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Konut + İşyeri		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23.08.1999/36-3429	
Köy : Alanya		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 20		15. ÇED raporu onay tarihi / / 20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 20	
Belediye : Mahmutlar		17. Planlanan inşaat bitime tarihi / / 20		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 20			
Mahalle : Yeni Mahalle							
Muhtarlık : Yeni Mahalle							

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Şahin Şahin	24. Adı soyadı, unvanı S.Ş. Alanyurt KHK	25. Hukuki durumu	34. Adı soyadı, unvanı	35. Oda sicil no.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Alanya 03	26. Kurum sicil no. 7810020022	27. Bağlı olduğu vergi dairesi Alanya 03	36. Büro tescil no.	37. Oda belge no.	
21. Vergi dairesi sicil no.	29. Sigorta sicil no.	30. Sözleşme tarihi ve no.	38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.	
22. Adres Yeni Mah. Mahmutlar	23. İmza Şahin Şahin	32. Adres Yeni Mah. Kuyucuk Mevkii Olag Şehsi Mahmutlar	33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Daire	43. Ünite sayısı 40	44. Yüzölçümü (m ²) 3160	45. Benzer yapı sayısı 40	46. Toplam yapı sayısı 40	47. Yapının taban alanı (m ²) 3160 m²	48. Toplam taban alanı (m ²) 3160 m²
			49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 40	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 40	51. Yapı inşaat alanı (m ²) 3160 m²	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 3160 m²
			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1600	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 5	55. Yapının toplam kat sayısı 5	56. İlave kat sayısı
			57. Yapının yüksekliği (m) 1600	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı 3	60. Yapının grubu B
			61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)
Toplam		3160 m²				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☒ Soba ☒ Klima		☒ Yangın tesisi ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☒ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Kömürlük ☐ Sigınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☒ Katı yakıt ☐ Fossil - oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☒ Elektrik		☒ Termostiflen ☒ Şofben ☒ Kombi ☒ Güneş kolektörü ☐ Müstarek ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☒ Elektrik ☐ Termal		☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☒ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
				71. KULLANILAN MALZEME	
				☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Beton blok ☐ Half panel	
				72. DÖŞEME	
				☐ Plak Kiriş ☐ Marlar döşeme ☒ Asmolen ☐ Ahşap	

YAPI PROJELERİ						
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimar	Ahmet ÖZTÜRKLEVENT					St
Statik	Mehmet MOLLASMANOĞLU					St
Elektrik						
Mekanik tesisat						
Feneri mesül	Ahmet ÖZTÜRKLEVENT					St



YAPI DENETİMİ						
	80. Adı soyadı	81. Oda sicil no.	82. Büro tesisi no.	83. Oda beşe no.	84. Adresi	85. İmza
Mimar	FENNİ MES'ULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıf	89. İzin belge no.	90. Adres	91. İmza	
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					96. Doğru miktar (m ²)	
92. GEURİN MAHYİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no.	95. Tutar (Bin TL.)			
Yol-kanal harcı				97. Kazı miktar (m ³)		
Bina inşaatı harcı	05-05-2004	248801	5.965.000 000	98. Kullanılmayan kazı miktar (m ³)		
Çöpçuk bedeli				99. Kullanılmayan kazının öküleceği yer		
Ceza						
Diğerleri						
TOPLAM						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
100. Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		101. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		102. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür		
		Sezai KARAGÜMAN Mahmutlar Belediyesi Fennî Şi. Md. V.		Hüseyin TAŞER Mahmutlar Belediyesi Başkanı		
103. Başlatma tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası						
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mes'ullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin ayıklanışın						
Temel						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çatı						
Su yalıtım						
Isı yalıtım						
Kanalizasyon / Fosseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Işıqlan Tesisatı						
111. Diğer Hususlar <i>Bayındırlık ve İsten Butekliği Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 27.11.2003 tarih 11954 sayılı genelgesinin 7. madde-i gereğinde fenni mes'ul ve yönetimin raporu ayrılmıştır. ruhsat verilmemiştir. (D blok zemin kat 54 zatlut 58 zatlut 510 zatlut kolandı (toplam 6) asfaltlama yapılacaktır.)</i>						

İNŞAAT RUHSATNAMESİ 00096

T. C. İl İlçesi Belediyesi

Cilt No. : 10
Sahife No. : 19
Dosya No. : 19

BÖLÜM : I— Yapının yeri (Adres) :

Semt: Yeni Çarşı
Mahallesi: Yeni Çarşı
Sokağı: Yeni Çarşı
Varsa bina numarası: 2010
Pafta Numarası: 3243
Ada Numarası: 3243
Parcel Numarası: 3243
İmar durumu numarası: 3243

BÖLÜM : II— Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: Süleyman Şenel
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: Yeni Çarşı
Yapı kooperatifi ise ünvanı: Yeni Çarşı
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: Yeni Çarşı
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe Adı Soyadı ve Adresi: Yeni Çarşı

B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı: Yeni Çarşı
Adresi: Yeni Çarşı
Ünvanı: Yeni Çarşı

BÖLÜM : III— İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1— Yeni yapı için verilmiştir ☒
2— Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir ☐
3— Tadilat için verilmiştir ☐
4— Tamiyat için verilmiştir ☐
5— Bahçe duvar için verilmiştir ☐

Not : 1) İlgili ☐ İçine x koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV— Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	KOD
1. Ev	19	8. Sinema, tiyatro		
2. Daire sayısı		9. Oteli Motel		
3. Apartman Daire sayısı		10. Lokanta garaj		
4. Dükkan, mağaza sayısı		11. Fabrika		
5. Pasaj içindeki dükkan sayısı		12. Atölye		
6. İşhanı içindeki işyeri		13. İmalathane		
7. Depo, ardiye		14. Hastahane		
8. Garaj, hangar		15. Okul		
9 ve 10. malikolarda yalnız ticari yapılar alt olanlar gösterilerek ayrı ayrı yazılmalıdır		16. Cami		
11. Fabrika atölye, imalathane gibi nit depo, ardiye, hangar ve hangarlar ise bu binalara maddelerde belirtilmektedir.		17. Resmi daire ismi		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	3160	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altın dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küçümleri göstermeyiniz.

Bölüm : VII— Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	K.
Harc	3160	
Ceza		
Toplam	3160	

Yukarıda yeri (Adresi) belirtilen ve fenni şartları yazılı Yeni Çarşı için ya Yeni Çarşı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6783 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 3160 TL tarih ve 10/10/2020 sayılı mahkeme tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: Yeni Çarşı Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: Yeni Çarşı Muhasebecinin imzası: Yeni Çarşı Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası: Yeni Çarşı

BÖLÜM : V— Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi	
1. Çelik	1. Biriket	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
4. Diğer	4. Kerpiç	
İskeletin dolgu maddesi cinsi	5. Diğer	
1. Saç Çelik levha		
2. Beton blok		
3. Biriket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

Not : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

[*] İlgili ☐ İçine (x) koyarak cevaplandırınız

Bölüm : VI— Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti		KOD
a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı: <u>2</u>	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: <u>2</u>	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: <u>0</u>	
b) Yapının yüksekliği (Metre) (*)	<u>7.60</u>	
c) Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (Majörün) tahmini maliyet flutu? <u>TL.</u>	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet hizmetleri (Arza hizmetleri hariç) <u>TL.</u>	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ İçine yazınız
(**) Kurşunları dikkate almayınız.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										Belge Takip No : 0 0 0 3 6 6 0 4											
1. Belgeyi veren kurum MAHMUTLAR BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			2. Belgenin verililiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni			4. Belgenin onay tarihi 26.11.2004		5. Belge no. C117-SH05													
İl : ANTALYA			3. Belgeye esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İnatat duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☒ Yenileme ☐ Yeniden			6. Pafta no.		7. Ada no. 457		8. Parsel no. 3 (3243)											
İlçe : ALANYA			9. İmar planı onay tarihi 08.04.2003			10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no.su		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) KONUT - 1578,34											
Bucak :			13. ÇED raporu onay tarihi			14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi veren kurum ALANYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 65-6480 - 14.06.2004											
Köy :			17. Yapı ruhsat tarihi ve no. 05.03.2004 - 211-A			18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsatı yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi											
Belediye : MAHMUTLAR			21. Ruhsat takip no. 000014-04																		
Mahalle : YENİ																					
Muhtarlık :																					
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN														
22. Adı soyadı, ünvanı HASAN SÖNMEZ			27. Adı soyadı, ünvanı S.S. ALANYURT K.Y.K				28. Hukukî durumu														
23. Bağlı olduğu vergi dairesi			29. Kurum sicil no 1				30. Bağlı olduğu vergi dai. ALANYA G.B.														
24. Vergi dairesi sicil no			31. Vergi dairesi sicil no 7810029242				32. Sigorta sicil no														
25. Adres YENİ MAH.KUYUCAK MEVKİİ ALANYURT SİTESİ B BLOK NO:1			26. İmza				27. Adres Yeni Mahalle Kuyucak Mevkii Olcay Sitesi Yanı														
28. İmza			29. İmza				30. İmza														
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı			46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçümü (m) 79		48. Benzer yapı sayısı 1		49. Toplam yapı sayısı 2		50. Yapının taban alanı (m2)										
APARTMAN DAİRESİ			51. Yüzölçümü (m2)		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 40		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 40		54. Yapının inşaat alanı (m2) 3160		55. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 3160										
56. Yapının yol kolu altı kat sayısı			57. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 5		58. Yapının toplam kat sayısı 5		59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m) 16		61. İlave kat yüksekliği (m)										
62. Yapının sınıfı 3.SINIF			63. Yapının grubu B GRUBU		64. 1 m2 maliyeti (Bin TL.) 322.000		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 1.017.520		66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 1.017.520										
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																					
68. ISITMA SİSTEMİ			70. TESİSATLAR			72.ORTAK KULLANIM ALANLARI			73. YAPIM SİSTEMLERİ			74. KULLANILAN MALZEME									
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☒ Soba ☒ Klima			☐ Yangın tesisatı ☒ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☒ Fosseptik ☐ Arıtma			☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu			☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme			☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton									
69. YAKIT CİNSİ			71. SICAK SU			75. DÖŞEME															
☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik			☒ Termoston ☒ Şofben ☐ Kombi ☒ Güneş kolektörü ☐ Mükterek ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik			☐ Plak Kiriş ☐ Marlar döşeme ☒ Asmolen ☐ Ahşap															
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve																					
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN						KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER															
76. Tarih ve numarası		77. Ünite adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı		2 odalı		3 odalı		4 odalı		5 odalı		6 odalı		7+ odalı		TOPLAM	
				78. Daire sayısı		1														1	
				79. Parke olan daire sayısı																	
				80. Bir dairenin yüzölçümü		79														79	



YAPI DENETİMİ						
	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no	83. Büro tescil no	84. Oda belge no	85. Adres	86. İmza
Mimar	FENNİ MES'ULÜ	0	-	-	-	
Statik		-	-	-	-	
Elektrik		-	-	-	-	
Mekanik tesisat		-	-	-	-	
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no	91. Adres	92. İmza	
		-	0			
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda sicil no	95. Oda belge no	96. Büro tescil no	97. Adres	98. İmza	
AHMET ÖZTÜRK LEVENT		11325		ATATÜRK CADDESİ NO:39 ALANYA		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı (Bin TL)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
ALANYA VERGİ DAİRESİ	B.A.KARKAS	25.11.2004	400060003290	HASAN SÖNMEZ		
-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-		
107. Diğer hususlar						
İŞ BU BELGE 17.0.1-A PAFTA 457 ADA 3 PARSELDE BULUNAN B BLOK 1,8,9,14,17 NOLU MESKENLER İÇİN VERİLMİŞTİR.						
Yapı sahibinin/...../20.... Günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen KİSMİ KULLANMA İZİN verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerin de imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		110. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			
GÜLTEKİN ÇAĞLAYAN İNŞAAT TEKNİKERİ 26.11.2004						
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür					
SEZAL KARADUNAN FEN İŞL. MÜD. V. 26.11.2004	ALAATTİN ÇAKIR BELEDİYE BAŞKANI 26.11.2004					



Yev: 6221
14.6.6221

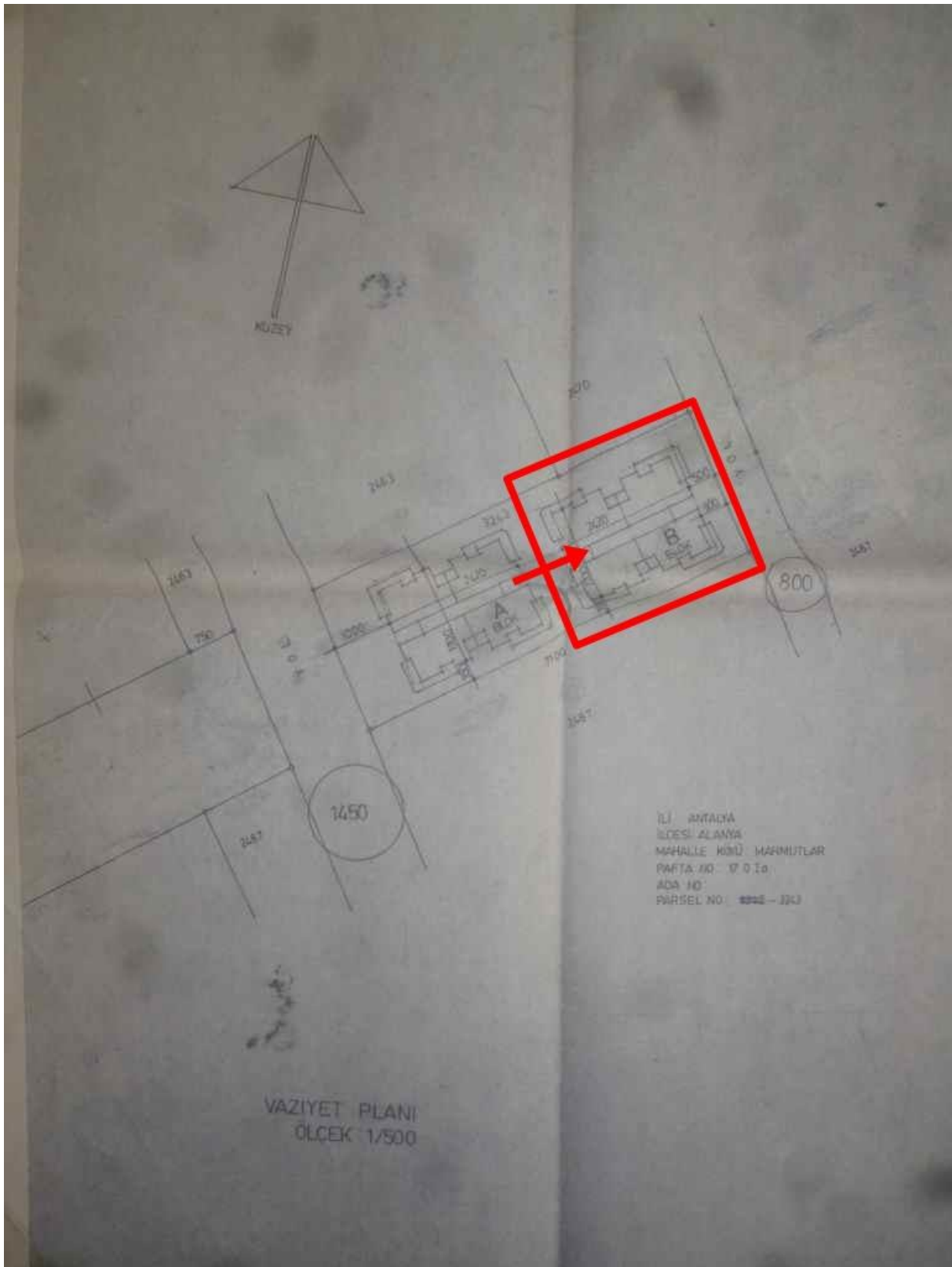
MAHMUTLAR
7251

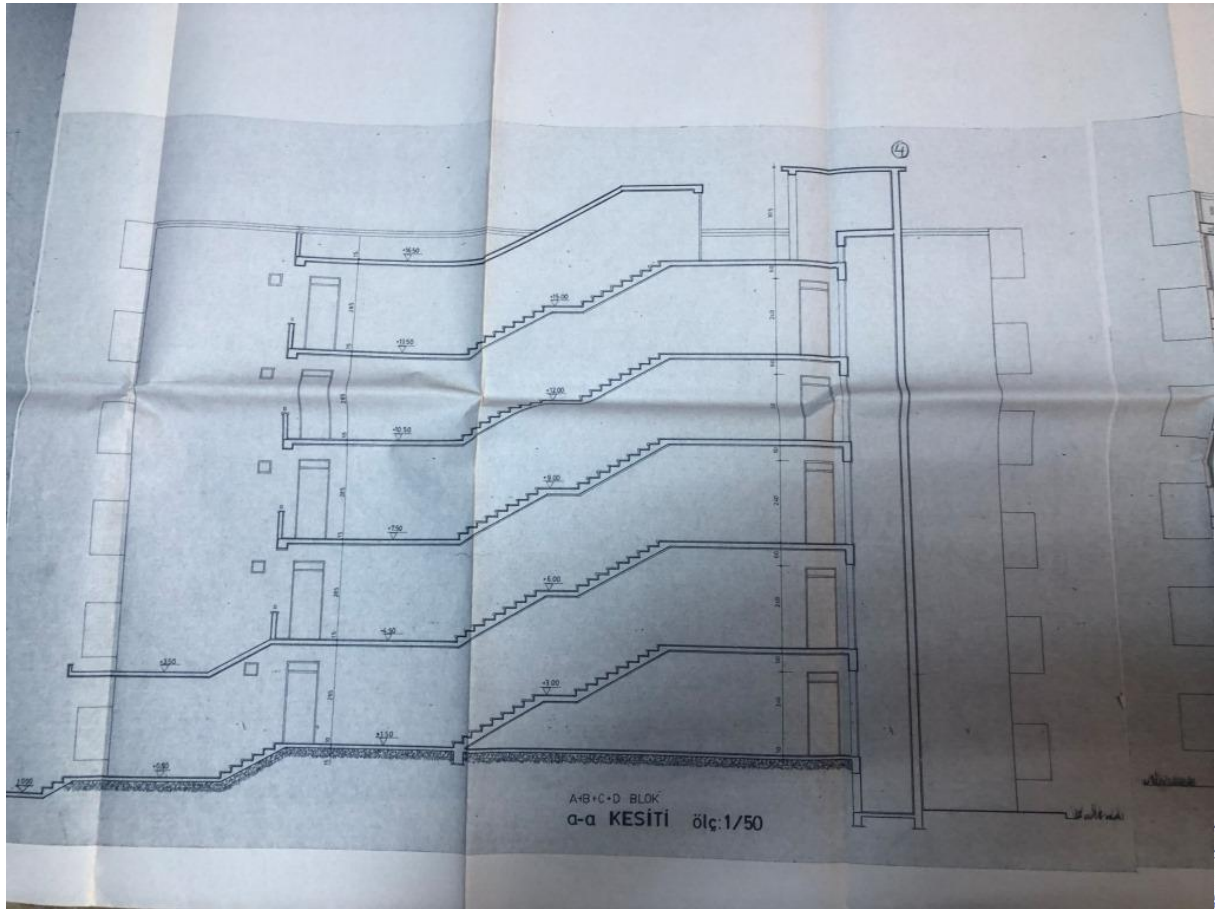
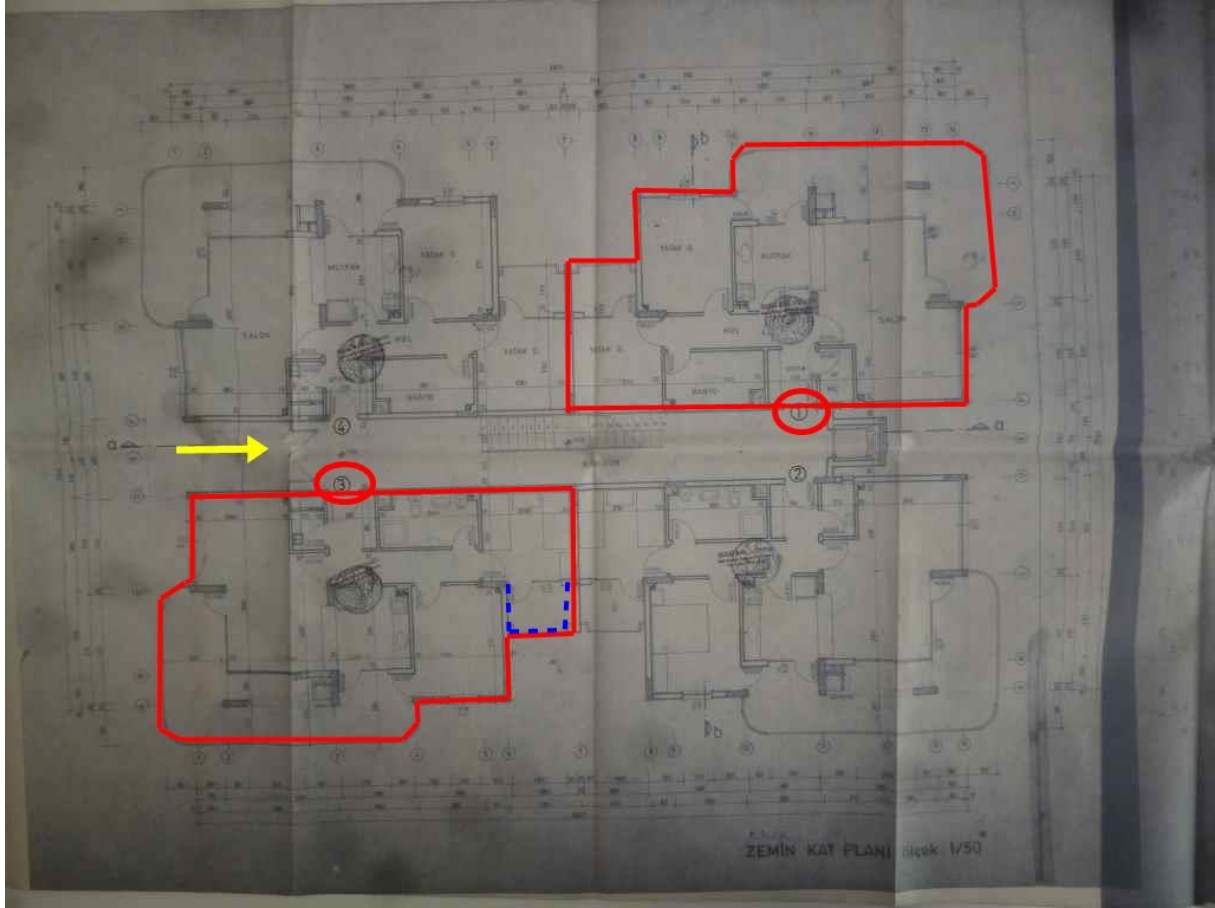
M	S. SALANCI KÖNUT YAPİ 'E AİT KÖOP MİMARİ PROJESİDİR 457 ada 3 parsel B-blok				
ARSA NİN	YERİ	mah.	cad/sok.	no	
	TAPU KAYIT	ada: 457	parça: 17.01.09	parsel: 3	
	ALANI (M ²)	parsel alanı m ²	terik m ²	İnşaat m ²	
YAPININ	ÖNİ	TOP. MALİYET		T.L.	
	BİNA İNŞ. ALANI m ²	MİMARLIK HİZMETLERİ		sınıf	grubu
	KULLANIM ALANI m ²	AZAMİ İNŞ. BİRİMİ KAT AD. - (h)		ay	adet
	BİRİM MALİYET MALİYET GR.	TL/M ²	GR	TAMAM BÜRE KAT B.	
3.43 parsel B.3/b1 SEZAI KARADUM Mahmutlar Belediyesi Mimari Fenni Mühürüğü 06.11.1999 Kat itfakı için birleştirildi. 08.10.1990 c.10.54 15-0 22.7.1996 211 nolu karar ile istimden					
PROJE MÜHÜRÜ	Adı Soyadı Dinçer Mec. DUK. Dip. Yat. Bis. Yat. M. D. S. M. Bakırçay Kay. No Tic. Sic. No Adres: Nispetiye İmza		MİMARİ FENNİ MÜHÜRÜ	TEKNİK KOORDİNATÖR	
	T.M.M.B. İMZA ALANLARI				
T.M.M.B. İMZA ALANLARI		BELEDİYE ONAYI:		ESERLERİN İM. KAYITNO. 3128 sayılı M.H. ve M.H. M. kanunları, 6339, 7303 sayılı T.M.M.B. Yürürlükte MÜHÜRLENDİRİLMİŞ SÖZ ALANLARI proje ve uygulama için bir dağılımı yapılmıştır.	

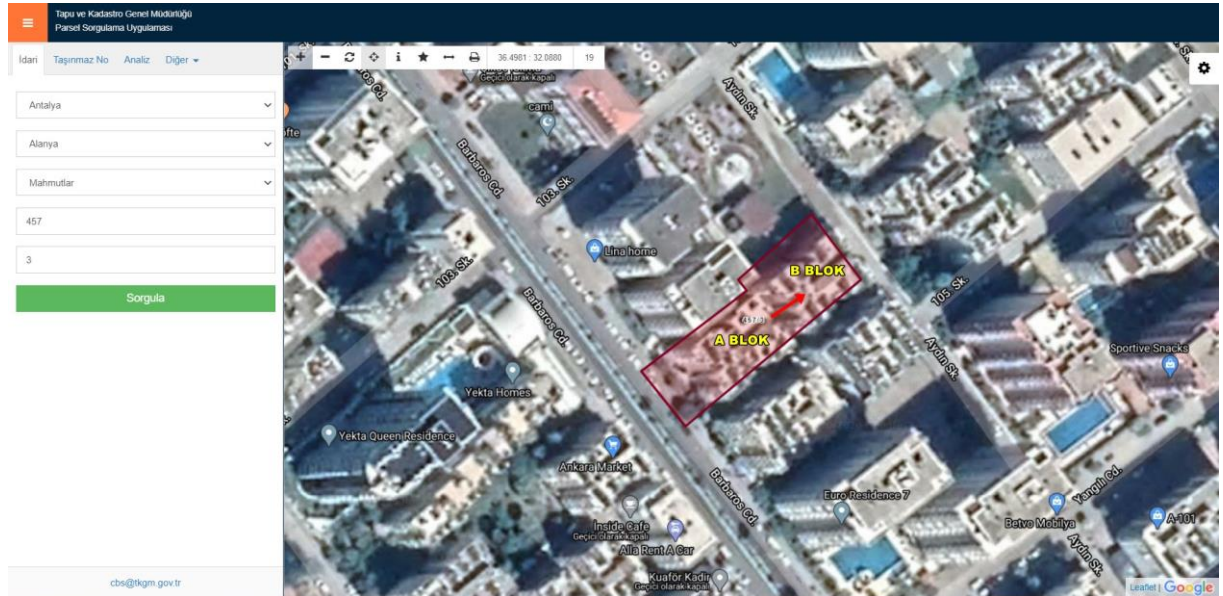
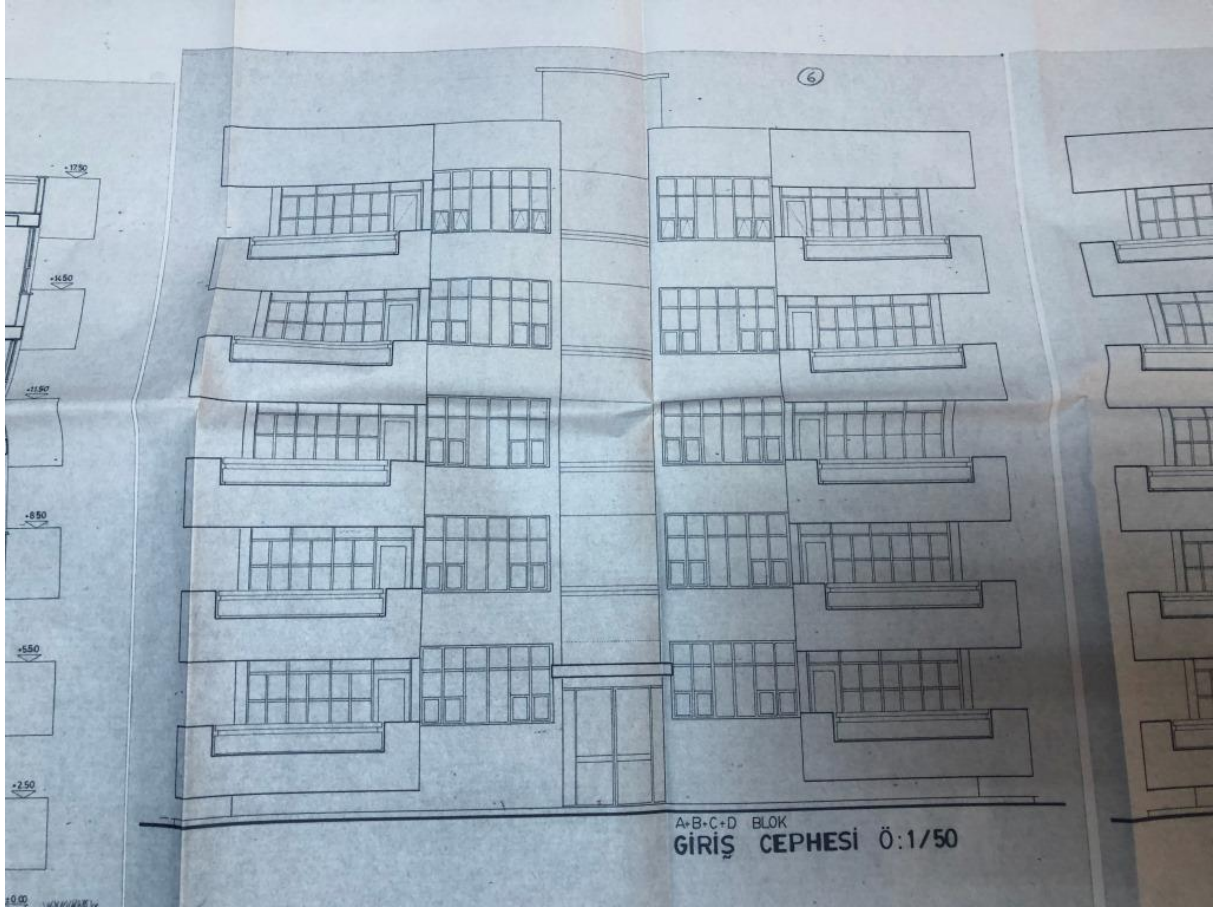
İNŞAAT İŞHANI Tel: 512 71 60 ALANYA

KUTSAL COPY CENTER









Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	15260716
İl	Antalya
İlçe	Alanya
Mahalle/Köy	Mahmutlar
Ada	457
Parsel	3
Tapu Alanı	1.578,34
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat İrtifak
Pafta	170.1a
Favorilere ekle	

Adres:

MAHMUTLAR Mah. BARBAROS Cad.
ALANYURT Sit. B Apt. No: 13 B / 1
MERKEZ-MERKEZ / ALANYA /
ANTALYA
Bina Kodu: 20155606

Bu adrese ait adres kodu:**3059818470**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**Adres:**

MAHMUTLAR Mah. BARBAROS Cad.
ALANYURT Sit. B Apt. No: 13 B / 3
MERKEZ-MERKEZ / ALANYA /
ANTALYA
Bina Kodu: 20155606

Bu adrese ait adres kodu:**3055918605**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

















8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

AHMET ARSLAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.09.2019 Belge No: 2019-01.1547

Sayın Ahmet ARSLAN
(T.C. Kimlik No: 33541648554 - Lisans No: 400376)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk Karsı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Ercan AYDOĞDU
Başkan



İLKER ŞERMET


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2015 No : 403853

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İlker ŞERMET

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)




T.C. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIK BELGESİ

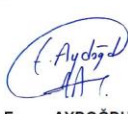
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.09.2019 Belge No: 2019-01.1555

Sayın İlker ŞERMET
(T.C. Kimlik No: 47608495418 - Lisans No: 403853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



