



ULAŞLAR DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİC. VE PAZ. A.Ş.

“Mesken, Antalya-Alanya ”

11.10.2011

Yenimahalle Mah.

Meydan Mevkii,Samanyolu Sitesi A blok 4.kat d:18 Mahmutlar, Alanya/ANTALYA



Takdim:

Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A. Ş.
İstinye Sokak, no:12, zemin kat- Aydınlikevler
Altındağ/ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Halk Sok. Ada İş Merkezi No:50 Kat:3 D:6-7
Sahrayıcedit, Kadıköy/İSTANBUL

11.10.2011

Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A. ř.
İstinye Sokak, no:12, zemin kat- Aydınlikevler
Altındağ/ANKARA

Konu: Antalya ili, Alanya ilçesi, Yenimahalle Mahallesiinde konumlu Mesken değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Antalya ili, Alanya ilçesi, Yenimahalle Mahallesiinde yer alan 2547 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Lisanslı Değerleme Uzmanı Sn.Ahmet Arslan tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Beldesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde söz konusu arsa nitelikli gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek olan gayrimenkul projeleri analiz edilmiştir.

İşbu rapor 11.10.2011 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)

Baki BUDAKOĞLU
Genel Müdür
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)

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 değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek 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 kadastro, belediye, 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.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Değerleme Uzmanı (400376)	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159)

- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	11.10.2011 /95
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	30.09.2011
Değerlemesi Yapılan Mülk	Mesken
Gayrimenkulün Adresi	Mahmutlar kasabası Yeni Mah. Samanyolu Sitesi A blok 4.kat d:18 Alanya-Antalya
Hukuki Tanımı	Beşkatlı Betonarme (A blok) Apartman Üç Adet Natamam Bina ve Arsa
Mal Sahibi	Lamiye Ulaş
Mevcut Kullanımı	Mesken
Mevcut Kullanıcı	Mülk Sahibi
İmar Durumu	Konut
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	4.670 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	85,00 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Gelir Yaklaşımı
Piyasa Değeri (Yasal)	143.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	Bu değerlendirme raporu şirketimiz İle Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme 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 kılabilen, 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, iskan 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. 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 geğersizdir.
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 iğeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna ağıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörölmediği 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 çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR	4
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.3. Raporu Hazırlayanlar	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.4. Değerleme Tarihi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.6. Şirket Bilgileri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.7. Müşteri Bilgileri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
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
3.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	18
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	19
3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	19
3.6. Arazinin Tanıtılması	19
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	21
4.1. Emsal Araştırması	21
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	23
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	23
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	23
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	23
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	23
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24
5.3.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Arsa Değer Tespit Analizi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.3.2.4. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.3.2.5. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	25
5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	25
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	27
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	27
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	28

1.1. . Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.'nin 30.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.10.2011 tarihli, 95 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Sn. Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.09.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.10.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6. Şirket Bilgileri**Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketimiz Denge Varlık Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi ünvanıyla, 26.00.2005 tarih ve 6354 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 460.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

1.7. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İstinye Sok., No:12, Aydınlikevler, Altındağ / ANKARA adresinde ikamet eden Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Antalya ili, Alanya İlçesi, Mahmutlar Beldesi, Yenimahalle mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 29.09.2011 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri 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 Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı bir takım 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.

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**3.1.1. Antalya İli Genel Veriler**

Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2,6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır.

İl arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10,2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü

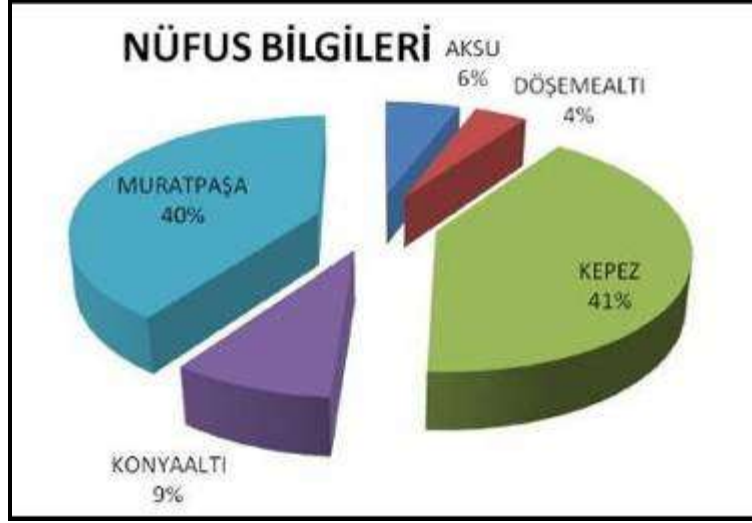
kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topografik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanabilir.

Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Kale ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5–44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği 900–1000 m arasındadır.

3.1.2. Antalya İli Demografik Veriler

Antalya 1927'de nüfus büyüklüğü açısından 63 il arasında 29. sırada yer alıyordu. Kilometrekareye düşen kişi sayısı 1927'de yaklaşık 11 iken, 2000 yılında bu sayı 83'e yükselmiştir. Antalya'nın ortalama hane halkı büyüklüğü yavaş bir şekilde azalmaktadır. 1955'te Antalya'nın ortalama hane halkı büyüklüğü 5.3 iken, 2000 yılında 4 kişiye düşmüştür. Son 73 yılda Türkiye'nin nüfusu yaklaşık beş kat artış göstermiştir. Aynı dönemde Antalya nüfusu da yaklaşık 8.3 kat artmıştır. Antalya'nın en düşük yıllık nüfus artışı binde 11 ile 1935-40 döneminde, en yüksek yıllık nüfus artışı ise binde 47.9 ile 1985-90 döneminde görülmüştür. 1927 yılında Antalya ülke nüfusu içinde yüzde 1,5'lik bir paya sahipken, 2000 yılında bu oran yüzde 2.5'a yükselmiştir. 1927'de Antalya'da yüzde 17.2 olan şehirde yaşayan nüfus payı, 2000 yılında yüzde 54.5'e yükselmiştir.

Antalya genelinde erkek ve kadın nüfusun yarısı 28 yaşından gençtir. Antalya nüfusunun yüzde 59'unu Antalya doğumlular oluşturmaktadır. Antalya'da işsizlik oranı yüzde 7.9'dur. Antalya'da 12 ve daha yukarı yaştaki nüfus içinde işgücüne katılma oranı yüzde 60 olup, cinsiyete göre farklılık göstermektedir. Bu oran erkek nüfus için yüzde 73, kadın nüfus için yüzde 46'dır.



Grafik: 2007 Yılı Adnks Göre Antalya Merkez İlçe Nüfus Bilgileri (Kaynak: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Stratejik Planı)

Antalya'nın toplam 19 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 1.919.729 kişi olup, 1.331.743 kent nüfusu, 587.986 da belde ve köy nüfusedir. Antalya'nın 19 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2009 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Muratpaşa en az nüfuslu ilçesi de İbradı olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aksu	61.200	Alanya	233.919	Gündoğmuş	9.783
Döşemealtı	40.555	Demre	24.664	İbradı	3.509
Kepez	386.754	Elmalı	37.645	Kaş	52.564
Konyaaltı	92.126	Serik	105.865	Kemer	35.889
Muratpaşa	377.857	Finike	46.095	Korkuteli	50.698
Akseki	15.828	Gazipaşa	48.369	Kumluca	65.543
Manavgat	179.379				

Tablo: Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2009) (Kaynak TÜİK)

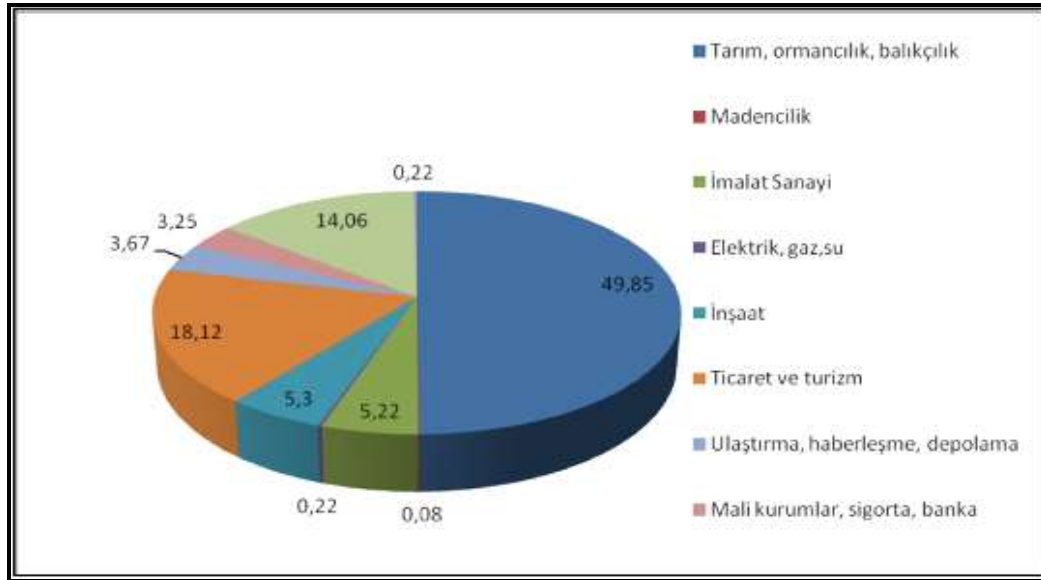
3.1.3. Antalya İli Ekonomik Veriler

Antalya ekonomisi "3T" olarak adlandırılan, "Turizm, Tarım, Ticaret" sektörleri üzerine yoğunlaşmıştır. Antalya Ticaret ve Sanayi Odası üyelerinin faaliyet kollarına göre dağılımı; yüzde 60 ticaret, yüzde 17 inşaat, yüzde 17 turistik hizmet, yüzde 15 sanayi veya üretime dönük sektörler şeklindedir. Üretim, ticaret ve dağıtım alanında faaliyet gösteren üyelerin yaklaşık yüzde 20'si tarım veya gıda ile ilişkilidir. Ticaret kesimi olarak nitelenen firmaların önemli bir kısmı turizmle ilgilenmektedir.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

	1970		1980		1990		2000	
	İşgücü	%	İşgücü	%	İşgücü	%	İşgücü	%
Tarım, ormancılık, balıkçılık	217347	79,43	148913	70,8	316658	56,97	377654	49,85
Madencilik	291	0,11	420	0,12	572	0,1	596	0,08
İmalat Sanayi	13923	5,09	19657	5,59	33099	5,95	39518	5,22
Elektrik, gaz, su	133	0,05	501	0,14	1558	0,28	1685	0,22
İnşaat	6583	2,41	14584	4,15	39122	7,04	40151	5,3
Ticaret ve turizm	9000	3,29	16207	4,61	65405	11,77	137276	18,12
Ulaştırma, haberleşme, depolama	5252	1,92	8411	2,39	18217	3,28	27806	3,67
Mali kurumlar, sigorta, banka	1580	0,58	4764	1,35	12377	2,23	24651	3,25
Toplumsal, sosyal ve kişisel hizmetler	16967	6,2	36343	10,34	64811	11,66	106519	14,06
İyi tanımlanmamış faaliyetler	2570	0,94	1796	0,51	4040	0,73	1658	0,22
TOPLAM	273.646	100	351596	100	555.859	100	757.514	100

Tablo: Antalya İli Çalışanların Sektörel Dağılımı (Kaynak: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Stratejik Planı)



Grafik: 2000 Yılı Çalışanların Sektörel Dağılımı Grafiği (Kaynak: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Stratejik Planı)

Antalya, ekonomik, demografik ve sosyal özellikleri itibarıyla Türkiye'nin en gelişmiş illerindendir ve gelişme trendi hızlanarak sürmektedir. Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) "İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (1998)", Antalya'nın ekonomik ve sosyal yapısı ve nispi gelişmişlik düzeyi açısından Türkiye'nin 7. ili olduğunu belirlemiştir. Antalya, sanayi merkezi olan beş batı ili ve Başkent Ankara'dan sonra gelişmişlik sıralamasında 7. sırayı almıştır. Öte yandan, gelişmişlik analizi Akdeniz Bölgesi için yapılırsa, Antalya'nın diğer güney illeri içinde lider durumda olduğu görülmektedir. Antalya, birer sanayi merkezi olan

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Adana, İçel ve diğer bölge illerinden daha hızlı gelişmektedir. Bölgede sanayi, turizme ve tarıma endeksli biçimde gelişme kaydetmiştir.

3.1.4. Antalya İli Ulaşım Bilgileri

3.1.4.1. Karayolu Bağlantısı

Antalya, Türkiye'nin temel trafik akslarının dışında olmasına rağmen turizm, sera ve narenciye alanlarındaki konumu nedeniyle önemli trafik çekim merkezlerinden biridir. Şehirde ulaşım, ağırlıklı olarak kara ve hava yolu ile sağlanmaktadır. Yük taşımacılığında en önemli pay karayollarına aittir. Antalya'da karayolları önemli ölçüde gelişmiş olup; Antalya, motorlu kara taşıtı sayısı büyüklüğü bakımından Türkiye'nin dördüncü ili durumundadır. Türkiye'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Konya, Adana gibi büyük illerine her gün oldukça çok sayıda düzenli otobüs seferi vardır. Bu otobüsler Antalya Otogarı'ndan hareket etmektedirler. Ülkenin büyük kentlerinden Ankara, İzmir ve Adana'nın Antalya kentine olan uzaklığı, hemen hemen aynıdır (550 km.). İstanbul'un ise Antalya'ya uzaklığı 724 km'yi bulmaktadır.

3.1.4.2. Havayolu Bağlantısı

Antalya Havalimanı, Türkiye'nin Akdeniz kıyısındaki başlıca turizm ve tatil merkezi olan Antalya'nın şehir merkezinin 10 km. doğusunda yer almaktadır. 1960 yılında trafiğe açılan havalimanında uluslararası trafik 1985 yılında başlamıştır. 3.400 metre uzunluğunda pisti ve 101.000 metrekare alanlı apronu bulunmaktadır. 1998'den beri hizmet veren Antalya Havalimanı I. Dış Hatlar Terminali ise 56.000 metrekare kapalı alana sahiptir. İkinci terminal de hizmete açılmıştır. Antalya Havalimanı 2005 yılı başı itibariyle yeni bir dış hat terminaline sahip olmuştur. Antalya Uluslararası Havalimanı II. Dış Hat Terminali 10 milyon yolcu kapasitesi ile turizme soluk getirmiştir. Büyük ve modern havalimanı, özellikle yaz aylarında Türkiye'nin güney sahillerine gelen milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlamaktadır. Yolcu trafiğine göre Avrupa'nın en kalabalık havalimanları listesinde Avrupa'nın 12. en yoğun havalimanıdır. Türkiye'deki Havaalanları İstatistiklerine göre, toplam yolcu trafiği bakımından ikinci havalimanıdır.

3.1.4.3. Denizyolu Bağlantısı

Antalya'da deniz ulaşım hatları yeni yeni gelişmektedir. Küçük deniz motoru ve yatlarının barınabileceği, 1980 yılı başlarında içindeki binaları ve rıhtımları tamamen restore edilen Antalya Limanı'ndan başka, kentin 12 km. batısındaki Büyük Liman, 175 metrelik yolcu rıhtımı, 180 metrelik şilep rıhtımını ve 335 küçük balıkçı rıhtımını kapsamaktadır. Bu liman çevresinde Serbest Bölge bulunmaktadır.

3.1.4.4. Demiryolu Bağlantısı

Antalya Akdeniz Bölgesi'nin Antalya bölümünde demiryolu hattı olmayan tek şehirdir. Bu duruma temel faktör Antalya'nın iç kesimlerle bağlantısının coğrafi nedenler nedeniyle zorluğudur. Antalya'nın hemen arkasında bulunan Toros dağları hem karayolu hem de demir yolu çalışmalarını kısıtlamakla beraber, yapılan yatırımlar için gerekli maliyeti artırmaktadır. Ama bu durumlara rağmen Antalya'nın demiryolu hattına bağlanması TCDD için gündemdeki konulardan birdir. Antalya'da 1999 yılından beri Müze—Zerdalilik hattında klasik tramvay hattı, 2009 sonundan beri de hafif raylı sistem (Antray) bulunmaktadır.

3.1.5. Antalya İli Sektörel Veriler

3.1.5.1. Sanayi Sektörü

1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle devletin öncülüğünde başlayan sanayileşme gayretleri sonucunda bugün Antalya'da değişik ölçeklerde 170 sanayi siciline sahip firma bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgesi ve Serbest Bölge dışında, Antalya'da üçü merkezde olmak üzere, 11 küçük sanayi sitesi bulunmakta ve buralarda 20 bin kişilik istihdam sağlayan 5 bin 400 işyeri faaliyet göstermektedir. Bu gelişmeye rağmen Antalya sanayi alanında olması gereken yerde değildir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Şüphesiz bunun nedeni Antalya'da turizm ve tarımın önemidir.

Bölgenin Toplam Brüt Alanı m ²	607.130
Bölgenin Net Parsel Alanı m ²	427.576
Kiraya Verilen Toplam Parsel Alan m ²	422.107
Kiraya Verilebilir Toplam Parsel Alanı m ²	5.469
Yapılan Toplam Yatırım Harcaması	88.428.067
Çalışan Kişi Sayısı	3.147

Tablo: Antalya Serbest Bölgesi Genel Bilgiler (Aralık 2009) (Kaynak: Antalya Serbest Bölge Müdürlüğü)

Sanayi Parsel Sayısı	246 adet
Sanayi Parseli Yüzölçümü Toplamı	4.465.825 m ²
Tahsisi Yapılan Parsel Sayısı	216 adet
Tahsisi Yapılan Parsel Yüzölçümü	4.046.367 m ²
Parsel Tahsis Oranı	%90,61
Tahsis Edilen Parselerde Oluşacak Tesis Sayısı	216 adet
İnşaatı Tamamlanan Tesis Sayısı	153 firma
İnşaatı Devam Eden Tesis Sayısı	32 firma
Projelendirilmekte Olan Tesis Sayısı	31 firma
Üretime Geçen Tesislerde Çalışan Personel Sayısı	8.000 kişi
Bölgedeki Boş Parsel Sayısı	30 adet/419.458 m ²

Tablo: Antalya Organize Sanayi Bölgesi (OSB) Genel Bilgiler

3.1.5.2. Tarım Sektörü

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 meyve türleri yetiştirilebilir.

	Antalya	Türkiye	Ant./Tr. (%)
Sebze Üretimi (ton)	3.368.357	25.130.271	13,40
Meyve Üretimi (ton)	1.011.917	16.694.268	6,06
Diğer Bitkisel Üretimi (ton)	933.951	78.738.287	1,19
TOPLAM	5.314.225	120.562.826	4,41

Tablo: Ana Kalemler İtibariyle Tarımsal Üretim, 2008 (Kaynak: TÜİK)

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.

3.1.5.3. Turizm Sektörü

Antalya ili arkeolojik ve kültürel zenginliklerinin yanı sıra coğrafi konumu nedeniyle farklı turizm türleri için gerekli bütün zenginliklere sahiptir. 530 km. uzunluğundaki Antalya kıyıları anıt mezarları, antik kentleri, limanları, kumsalları, koyları, denizle birleşen ormanları, akarsuları ve şelaleleri ile doğal ve kültürel çekicilikleri bünyesinde barındırmaktadır. Geleneksel turizm potansiyelinin yanında alternatif turizm potansiyelini de bünyesinde barındırmaktadır. Alternatif turizm potansiyelinin başlıcalarını ise av turizmi, yat turizmi, rafting, golf turizmi, dağ ve kış turizmi, mağara turizmi ve yayla turizmi oluşturmaktadır. Türkiye golf

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

turizmi açısından oldukça uygun bir altyapıya sahiptir. Özellikle Akdeniz ve Ege kıyılarının yıl boyunca golf oynamaya uygun iklim yapısı bu turizm dalı için büyük bir potansiyel oluşturmaktadır. Dünyada 40 milyona yakın kişi bu sporla uğraşmaktadır. Bu sporla uğraşanlar ise genellikle üst gelir grubundaki insanlardır. Ayrıca Avrupa’da bu sporla uğraşanların sayısı her yıl yaklaşık %20 artmaktadır. Kongre turizmi ise yine son yıllarda hızla gelişen alanlardan birisi olup Antalya’nın uygun iklim yapısı nedeniyle kış aylarında da turizmi 12 aya yaymanın önemli bir yöntemidir.

Başlıca antik kentleri ise şu şekildedir; Aspendos (Belkıs), Side, Myra (Demre), Patara, Kory Della (Kumluca), Phaselis (Tekirova), Termessos, Sillyon (Çıralı), Phodiapolis (Şeyhköy), Selge (Serük), Ksanthos (Kınık).

İlde, Merkez, Kaş, Kale, Kemer, Serik, Manavgat, Alanya, Gazipaşa ilçelerinde bakanlar kurulunca ilan edilmiş 21 turizm merkezi vardır. 2009 rakamları ile ilde, 673 adet turizm işletme belgesine sahip tesis ve 118 turizm yatırım belgeli tesis bulunmaktadır. Bu tesislerin toplam yatak sayısı ise 346.256’dır.

	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletmesi Belgeli Tesisler	673	137.754	294.870
Turizm Yatırımı Belgeli Tesisler	118	23.183	51.386
TOPLAM	791	160.937	346.256

Tablo: Antalya İli Turizm Kapasitesi 2009

	Antalya	Türkiye	Ant/Tr. (%)
1990	808.379	5.389.308	15,00
2000	3.145.598	10.428.153	30,16
2005	6.882.246	21.124.886	32,58
2006	6.011.183	19.819.833	30,33
2007	7.291.356	23.340.911	31,24
2008	8.564.510	26.336.677	32,52
2009	8.260.399	27.077.114	30,51

Tablo: Yabancı Giriş Sayısı (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

	Sayı	Pay (%)
Almanya	2.291.061	27,7
Rusya	2.112.673	25,6
Hollanda	425.966	5,2
Ukrayna	344.233	4,2
İngiltere	319.913	3,9
Avusturya	246.547	3,0
Polonya	219.404	2,7
Fransa	218.636	2,6
İsveç	215.747	2,6
Belçika	207.231	2,5
Diğer	1.658.988	20,1
TOPLAM	8.260.399	100

Tablo: Antalya'ya En Fazla Turist Gönderen Ülkeler 2009 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Antalya iline turist girişleri Mart ayından itibaren artmakta ve Ağustos itibaren ise en üst düzeyine ulaşmaktadır. Bunun nedeni Antalya turizminin deniz-güneş ve kum üçlüsüne dayalı eğlence ve tatil turizmi ağırlıklı olmasıdır. Mart ve Kasım aylarındaki girişler ise genellikle doğal güzellikler nedeniyle.

3.1.5.4. Sağlık Sektörü

1996 yılına ait DİE verilerine göre, Türkiye'deki, askeri hastaneler hariç tüm kamu özel ve SSK'ya bağlı hastanelerin yüzde 2,22'si, yatakların ise yüzde 1,47'sinin Antalya'da olduğu hesaplanmıştır. Oysa, 1997 nüfus sayımına göre Antalya'nın Türkiye nüfusu içindeki payının yüzde 2,35'e ulaştığı, ayrıca turistlerin oluşturduğu ciddi nüfus artışı dikkate alınırsa, Antalya'daki hastane ve özellikle yatak kapasitesinin oldukça yetersiz kaldığı görülmektedir.

Hastane başına tedavi edilenlerin sayısı, Türkiye genelinde bir hastanede yılda ortalama 1082 kişi tedavi edilmesine karşılık, Antalya'da bunun yaklaşık iki katı (2202 kişi) olduğu görülmektedir. Öte yandan bir yılda tedavi edilenlerin yatak başına ortalama sayısı ise; Türkiye'de 8 kişi olmasına karşılık, Antalya'da bunun üç katı (24 kişi) olduğu görülmektedir. Bu durum Antalya'da nüfus payına göre hastane ve özellikle yatak kapasitesi daha az olmasına rağmen, hastane ve yatak başına Türkiye ortalamasının çok üstünde tedavi hizmeti verildiğini göstermektedir.

Öte yandan bir sağlık kurumuna düşen ortalama yatak sayısı Türkiye genelinde 135 yatak iken, Antalya'da 90 yatak ile daha az; kamu kurumlarına ait olanlar Türkiye genelinde 142 yatak iken, Antalya'da 94 yatak ile daha az; özel kurumlara ait olanlar Türkiye genelinde 55 yatak iken, Antalya'da 45 yatak ile daha az; Sağlık Bakanlığı'na ait olanlar Türkiye'de 221 yatak iken, Antalya'da 280 yatak ile daha fazla olduğu görülmektedir. Antalya'da Sağlık Bakanlığı'na ait yatak kapasitesi Türkiye'ye göre daha az olduğu halde, bir sağlık kurumuna düşen ortalama yatak sayısının daha fazla olması, Antalya'da Sağlık Bakanlığı'na ait sadece büyük bir hastane haricinde yataklı başka sağlık tesisinin bulunmamasıdır.

Sağlık Hizmeti Birimi	Sayı
Hastane Sayısı	37
Sağlık Ocağı Sayısı	161
Sağlık Evi Sayısı	75
Dispanser Sayısı	7
Eczane Sayısı	901
Ecza Deposu Sayısı	17
Eczacı Sayısı	971
Uzman Hekim Sayısı	1.516
Pratisyen Hekim Sayısı	1.003
Asistan Hekim Sayısı	427
Diş Hekimi Sayısı	748
Hemşire Sayısı	3.091
Ebe Sayısı	1.528
Bebek Ölüm Oranı (binde)	9,70
Toplam Yatak Sayısı (fiili)	4.247
Yatak İşgal Oranı (%)	65,40
Hekim Başına Düşen Kişi Sayısı (il geneli)	418
Uzman Hekim Başına Düşen Kişi (il geneli)	1.171
Pratisyen Hekim Başına Düşen Kişi (il geneli)	1.511
Hemşire Başına Düşen Kişi (il geneli)	588

Tablo: Antalya İli Geneli Sağlık Verileri, 2009 (Kaynak: Sağlık İl Müdürlüğü)

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1.5.5. Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Ekonomik büyümeye bağlı olarak perakende harcamalar ve perakende pazarının da büyümeye devam edecek olması, Türkiye'nin perakende pazarındaki alışveriş merkezileri için de önemli bir potansiyel sunmaktadır.

GYODER'in 2008 yılında hazırlamış olduğu rapora göre, alışveriş merkezleri için 2011-2015 yıllarına ait öngörüler ise kiralanabilir alan m² başına potansiyel perakende harcama büyüklüğü ile bin kişi başına kiralanabilir alan büyüklükleri kullanılarak yapılmaktadır.

42 il için aynı yaklaşımla 2011-2015 yılları arası potansiyel ortaya konulmaktadır ve iller alışveriş merkezi yatırım matrisi içinde değerlendirilmektedir. Yatırım matrisinde üç büyük il, gelişmiş iller, gelişen iller ve az gelişmiş iller, yüksek yatırım potansiyeli, yatırım potansiyeli, sınırlı yatırım potansiyeli ve doymuş pazarlar şeklinde konumlandırılmaktadır. Antalya ise yatırım matrisinde doymuş pazarlardan arasında yer almaktadır. Alışveriş merkezlerinin gelişme olanakları açısından bakıldığında ise 2015 yılına kadar Antalya'da 200 bin metre kare, asgari potansiyel alışveriş merkezi yatırımı yapılabileceği öngörülmektedir.

Şu anda Antalya'da, Migros Alışveriş Merkezi, Deepo Outlet Alışveriş Merkezi, Laura Alışveriş Merkezi, Sultan Bazaar Alışveriş Merkezi, Akkapak Shopping Mall, Alanyum Alışveriş Merkezi, Kipa Alışveriş Merkezi, Real Antalya Alışveriş Merkezi, Karnas Alışveriş Merkezi, Antalium Premium Mall, Lyrapark Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Shemall Alışveriş Merkezi, Özdilekpark Antalya, Terracity Lara Alışveriş Merkezi, olmak üzere 14 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

3.1.6. Alanya İlçesi Genel Veriler



Antalya il merkezine 140 km uzaklıkta bulunan Alanya ilçesi, hemen yanı başında yükselen Batı Toroslar diğer tarafta ise Akdeniz ile çevrilmiş bir yarım ada üzerindedir. Batısında Gündoğmuş ve Manavgat, doğusunda ise Gazipaşa ilçesi bulunmaktadır. Akdeniz'in en uzun sahiline sahip olan Alanya, dünyaca ünlü plajları ve doğal güzellikleriyle yıl boyunca yerli ve özellikle yabancı turistlerin gözde turizm yeridir.

Alanya nüfusu her geçen gün artmaktadır. 1980'li yıllarda 30.000 insanın yaşadığı ilçede yoğun yurt içi ve yurt dışı göçler sonucu artmıştır. İlçenin nüfusu 2010 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 241.451'dir. Bunun 100.000 ilçe merkezinde, 160.000'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. Avrupa vatandaşlarının gözdesi olan şehirde büyük çoğu yaşlı ve emekli 10.000 civarında Avrupalı yaşamaktadır.

Merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; Demirtaş, Kargıcak, Mahmutlar, Kestel, Tosmur, Oba, Çıplaklı, Cıkcilli, Konaklı, Emişbeleni, Güzelbağ, Payallar, Türkler, Avsallar, İncekum (eski adı: *yeşilköy*), Okurcalar olmak üzere toplam 16 adet belde belediyeleri bulunur. Yaz nüfusu, 800.000-1.000.000 civarındadır.

Şehrin ekonomisi tamamen tarım ve turizme dayalıdır. Hizmet sektörü iyi gelişmiştir. Üretilen hizmet ve malların tamamına yakının tüketimi, çevrede bulunan turistik otellerde gerçekleşmektedir. Alanya, ülke turizminde önemli paya sahiptir. 1980'li yıllarda başlayan turizm atılımı sayesinde şehir, bugünkü halini almıştır. İlk başlarda apart otellerin yoğun olduğu ilçede, günümüzde 1.000 kişi kapasiteli tesislerden 3.500 kişi kapasiteli devasa tesislere kadar pek çok çeşit ve türde turistik tesis mevcuttur. İlçemizde 2006 yıl sonu itibarıyla Turizm Bakanlığından Belgeli 251 adet tesis, 37.200 oda, 78.886 yatak kapasitesi, Belediyeden belgeli 385 adet tesis, 20.187 adet oda, 55.690 yatak sayısı olmak üzere toplam 636 adet tesis, 57.387 oda, 134.576 adet yatak mevcuttur.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

Sınıflama	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm Bakanlığından Belgeli	251	37.200	78.886
Belediye Belgeli	285	20.187	55.690
TOPLAM	636	57.387	134.576

Not: Tablodaki veriler 2010 yılı bilgileridir.

Seracılık ve narenciye üretimi bölgenin sıcak ikliminden dolayı son derece gelişmiş tekniklerle yapılmaktadır. Üretilen ürünlerin bir kısmı sadece Alanya'ya hasır. Bunların başında avokado ve muz gelir.

3.1.7. Mahmutlar Beldesi Genel Veriler

Antalya ilinin Alanya ilçesine bağlı Mahmutlar Beldesi, Antalya'ya 135 km., Alanya'ya 8 km. mesafede bulunmaktadır. Sınırlarını, kuzeyde Toros Dağları, güneyde Akdeniz, doğuda Kargıcak Beldesi, batıda Kestel Beldesi oluşturmaktadır.

Mahmutlar Beldesi'nin nüfusu, kışlık ve yazlık olarak değişkenlik göstermektedir. Kışlık nüfusu 20.517 olmasına rağmen; yazlık nüfusu 70-80 binlere dayanmaktadır. Kışlık nüfus içerisinde beldede sürekli yaşayan, 3.500' den fazla (Hollanda, İrlanda, Rusya ve Almanya gibi birçok ülkeden) yabancı uyruklu aile bulunmaktadır.

5 km.lik kesintisiz sahili bulunan Mahmutlar Beldesi'nin en önemli geçim kaynaklarından biri turizmdir. Beldede, 8 adet dört yıldızlı, 13 adet üç yıldızlı olmak üzere, toplam 49 turistik tesis, 3.532 oda, 7.961 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Turizme bağlı olarak hizmet veren birçok iş sektörü, belde için önemli ekonomik girdi sağlamaktadır.

Beldede tarıma elverişli geniş arazilerin bulunması ve beldenin Akdeniz iklimine sahip olması birçok sebze ve meyvelerin yetiştirilmesine olanak sağlamaktadır. Özellikle muz, sebze ve narenciye üretiminin yanı sıra tropikal meyvelerinde yetiştirildiği beldede, tarımcılık yoğun olarak örtü altı tarım (seracılık) şeklinde yapılmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ANTALYA	ALANI	4670 m ²
İLÇESİ	ALANYA	NİTELİĞİ	MESKEN
MAHALLESİ / KÖYÜ	-MAH MUTLAR	ARSA PAYI	24/2304
SOKAĞI	-	BLOK NO	A
MEVKİİ	-	KAT NO	4
PAFTA	17DID	BAĞIMSIZ	18
ADA	-	MALİKLERİ	LAMIYE ULAŞ
PARSEL	2547		
VASFI	BEŞ KATLI BETONARME (A BLOK) APARTMAN ÜÇ ADET NATAMAM BİNA VE ARSA		

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

29.09.2010 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parseller üzerinde takyidat bulunduğu tespit edilmiştir.

Türü	Açıklama	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	23.09.1991	-
İpotek	ARÇELİK ANONİM ., Borç: 250.000.00 TL	07.05.2009	12044

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

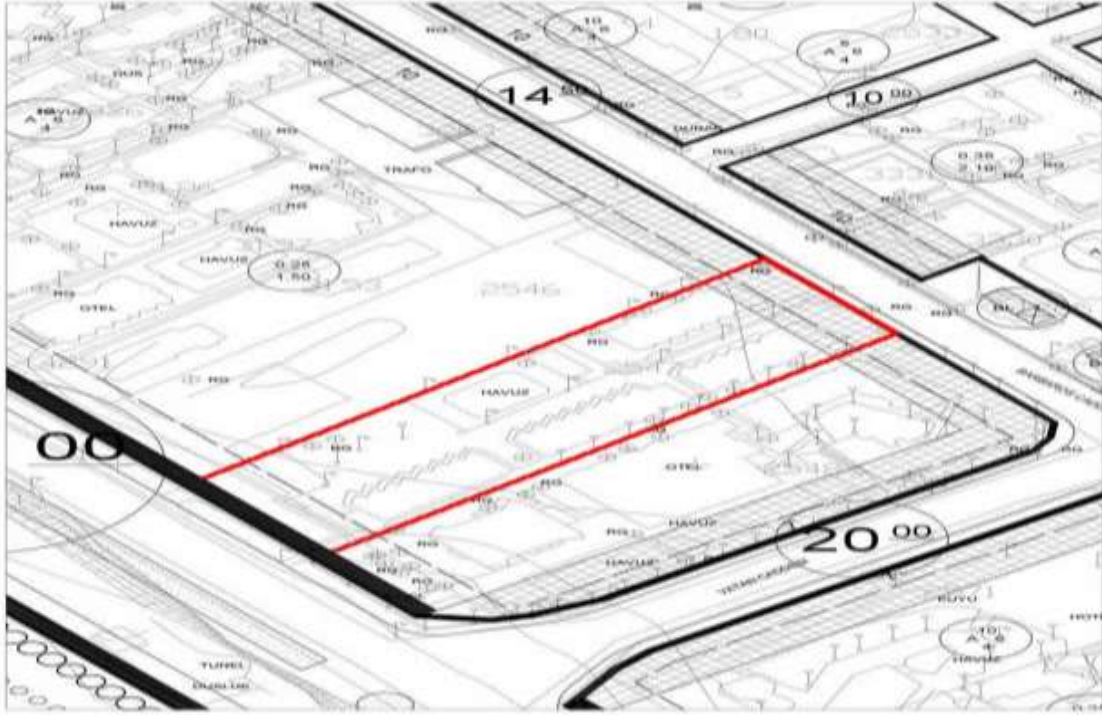
3.2.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

29.09.2011 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmazın son 3 yıl içerisinde malik değişikliği olmadığı öğrenilmiştir.

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

✓ İmar Durumu:

08.04.2003 tarihli 21 sayılı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, 2547 no.lu konu parsel imar planında tercihi alanda kalmakta olup, ön bahçeden 10 m, arka bahçeden 4 m, komşudan 4 m çekme mesafesinde, TAKS:0,25 KAKS: 1,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.



✓ Yapı Ruhsatı

Söz konusu taşınmazın 25.05.1991 tarih ve 11-20 no.lu yapı ruhsatı bulunmaktadır.

✓ Yapı Denetim:

2547 parsel üzerindeki yapılar 2001 yılından önce inşa edildiği için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Mahmutlar Belediye İmar Müdürlüğünden şifahi olarak öğrenilmiştir.

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

Değerlemeye konu bağımsız bölümün bulunduğu binaya ait yapı ruhsatı, belediyeden incelenen dosyasında mevcuttur.

3.6. Arazinin Tanıtılması**3.6.1. Fiziksel Özellikler**

Ekspertize konu taşınmaz, 2547 parsel 4.670,00 m² alana sahip olup kabaca dikdörtgen şeklindedir. Antalya – Mersin Yolu'na 50 m, yan yola 135 m, Barbaros Caddesi'ne 50 metre cephesi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazın denize olan uzaklığı 25 m olup, araç yolu altından yaya geçidi ile plaja geçiş sağlanmaktadır.

2547 parsel üzerinde bulunan Samanyolu sitesi 4670m2 arsa üzerine 4 blok olarak inşa edilmiştir. Site içerisinde havuz,güvenlik bulunmaktadır. Her blok bodrum+zemin + 4 normal kat olarak inşa edilmiştir.



A Blok: Bodrum+ zemin kat + 4 normal kat ı olarak, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Bina girişi bodrum kattan sağlanmakta olup, A bloğun 2 adet girişi bulunmaktadır. Bodrum katında 8 adet dükkan,zemin ve normal katlarda her katta 4 daire olarak inşa edilmiştir.Konu taşınmaz bina girişine göre sol tarafta kalmaktadır.Konu taşınmaz projesinde salon, mutfak,2oda,giriş,wc,banyo ve 2 balkondan oluşmakta

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

olup, 85m² brüt alana sahiptir.Konu taşınmaz doğu ve batı cephelidir.Taşınmaz içerisindeki zeminler seramik,duvarlar ince sıva üzeri plastik boyadır. Daire içerisindeki kapılar,pencereler ve balkon kapıları,daire giriş kapısı ahşap doğramadır.Pencerelerde panjur bulunmaktadır.Daire içerisinde gün ısı sistemi mevcuttur.

3.6.2. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Antalya- Mersin Yolu üzerinde bulunması ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Mahmutlar Beldesinin merkezi caddelerinden biri olan Barbaros Bulvarı konu parsel arkasından geçmektedir. Konu taşınmazın Alanya Merkeze uzaklığı 10 km, Antalya Merkeze uzaklığı ise 145 km' dir.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Menderes Bulvarı	0,7
Mehmet Çakır Caddesi	2,2
Kestel Beldesi	3,0



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması

Satılık Konut Emsali Araştırması**Emsal 1: Sahibinden Satılık İlanı: 0533 275 67 34**

Değerlemesi yapılan taşınmazla aynı sitede olup, 1.katta eşyalı daire

Pazarlık Payı: 0

Şerefiyesi: -

Satılık değeri: 136.400.-TL

Gayrimenkulün değeri: 136,400.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: $136.400\text{-TL} / 85 \text{ m}^2 = 1.604\text{-TL/m}^2$

Emsal 2: Emlak Satış Ofisi : 0506 227 36 89

Değerlemesi yapılan taşınmazla aynı sitede B blok bakımlı 3.kat daire 140.000 TL olup, pazarlıksızdır.

Pazarlık Payı: -

Şerefiyesi:-

Satılık değeri: 140.000TL

Gayrimenkulün değeri: 140.000.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: $140.000\text{-TL} / 85 \text{ m}^2 = 1.647\text{-TL/m}^2$

Emsal 3: Sahibinden Satılık İlanı: 532 562 57 95

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Antalya-Mersin Yolu üzerinde, denize sıfır, Mavi ay sitesinde 90 m² kullanım alanlı, 3. Katta yer alan, daire 150.000.-TL fiyatla satılıktır.

Pazarlık Payı: -

Şerefiyesi:-

Satılık değeri: 150.000.-TL

Gayrimenkulün değeri: 150.000.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: $150.000\text{-TL} / 90 \text{ m}^2 = 1.666\text{-TL/m}^2$

Emsal 4: Emlak Satış Ofisi: 541 533 92 68

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Antalya-Mersin Yolu üzerinde, denize sıfır, Mavi ay sitesinde A-1 blokta 90 m² kullanım alanlı, 1. Katta yer alan, daire 60.000.-Euro fiyatla satılıktır.

Pazarlık Payı: % 3

Şerefiyesi:-

Satılık değeri: 60.000.-EUR x 2,48.-TL/EUR = 148.800.-TL

Gayrimenkulün değeri: 148.800.-TL x 0,97 = 144.336.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: 144.336.-TL / 90 m² = 1.603.-TL/m²

Emsal 5: Kerim bey : 0535 740 69 37

Değerleme konusu binaya yakın konumlu, Antalya-Mersin Yolu üzerinde, denize sıfır, taşınmaz 80 m², 150.000 TL olup pazarlıklıdır.

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: -

Satılık değeri: 150.000.TL

Gayrimenkulün değeri: 150.000.-TL x 0,95 = 142.500.-TL

Gayrimenkulün birim değeri: 142.500.-TL / 80 m² = 1,780.-TL/m²

Emsal 6:Gold sun emlak : 536 286 15 19

Değerleme konusu binaya bitişik apartman Toros residans kalite ve işçilik avantajına sahip, Antalya-Mersin Yolu üzerinde, denize sıfır, 125 m² kullanım alanlı, 4. Katta yer alan, güney cepheli daire 115.000.-EUR fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 920.-EUR)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: -

Satılık değeri: 115.000.-EUR x 2,48.-TL/EUR = 262.384.-TL

Gayrimenkulün değeri: 262.384.-TL x 0,92 = 241.300-TL

Gayrimenkulün birim değeri: 241.300.-TL / 125 m² = 1930.-TL/m²

Satılık Arsa Emsali Araştırması

Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda, deniz kenarında, Antalya-Mersin Yolu'na cepheli, konu gayrimenkule emsal olabilecek nitelikte satılık arsa olmadığı öğrenilmiştir.

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım kolaylığı
- Tercihli imar alanında kalması
- Denize sıfır konumda bulunması

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 taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Mesken" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi 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.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma, proje geliştirme ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

E(1)----- 1.604 TL/m²

E(2)----- 1.647TL/m²

E(3)----- 1.666 TL/m²

E(4)----- 1.603 TL/m²

E(5)----- 1.780 TL/m²

E(6)----- 1.930 TL/m²

Aritmetik ortalama : (10.230 TL/m²) / 6 = 1.705 TL/m²

Ekspertize konu bağımsız bölümün birim değeri için 1.705 TL/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümün, emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri;

1.705 TL/m² x 85 m² = **144.925 TL**

olarak hesaplanmıştır.

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

Ekspertize konu taşınmaz tercihli alanda (turizm veya konut yapılaşma izni) kalmasından dolayı çevrede yer alan, site özelliğinde, içerisinde yüzme havuzu, sosyal tesis, dinlenme alanları bulunduran nitelikli konutlar, konu parsel ile benzer konumda yer alması sebebiyle emsal olarak alınmıştır.

5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Gelir Analizi

. Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan saha araştırmasında, bölgedeki kapitilizasyon oranının meskenler için ortalama 0,051 olduğu görülmüştür. Emsal araştırmasında, ekspertize konu gayrimenkulün 600 TL/ay bedel ile kiraya verilebileceği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün Değeri = Yıllık Net Gelir / Kapitilizasyon Oranı

$$= (600 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,051$$

$$= 141.176 \text{ TL}$$

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri**

Söz konusu raporlamada, değerlemesi yapılan taşınmazın otel tesisi olması, arsa m² birim değeri tespiti için üzerinde proje geliştirilmesi ve maliyet yaklaşımı ile toplam arsa+bina değeri tespit edilmesi, herhangi bir projenin değerlendirme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin f – g bentleri ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - k – l - m - o - p - r, 5. Maddenin c - d bendi ve 6. Maddenin b bendindeki 2. 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin f – g bentleri)

- Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29.6.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

(4. Maddenin ı - k – l - m - o - p - r bentleri)

- Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,
- Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,
- Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(5. Maddenin c - d bendi)

- Yasal gerekçelerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş
Şeklindedir.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 2. ve 3. Seçenek)

- Mülkiyet gerçek kişi olmasından ötürü KDV "0" kabul edilmiştir.
- Çalışma konusu mülk tarla olması nedeniyle herhangi bir proje değerlendirme yapılmamış olup, ilgili maddenin "Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi" seçeneği raporda yer almamaktadır.

5.4.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının bulunduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

5.4.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	144.925 TL	78.763 USD	58.437 EUR
GELİR YAKLAŞIMI	141.176 TL	76.726 USD	56.925 EUR
ORTALAMA DEĞER	143.050 TL	77.744 USD	57.681 EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞERLER	143.000 TL	76.086 USD	56.451 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,84.-TL; 1 EUR 2,48.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki Toplam Yasal Piyasa Değerinin;

143.000 TL + KDV Yazıyla: (YüzKırkÜçBin TL + KDV)

olabileceği,

Konu gayrimenkulün 11.10.2011 tarihindeki piyasa değerinin rapor tarihindeki değer ile eşdeğer olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR**FOTOĞRAFLAR****A Blok Genel Görünüm**



MAHMUTLAR 2693 A BLOK

MİMARİ PROJE A BLOK

ARSA

Yeri	MAHMUTLAR
Pafta: ada: parsel	17.0.1 d - 2547
Yüzölçümü	4670m ²
İhtiva ettiği yapı	

BİNA

Cinsi	BETONARME
Kat adedi	6 KAT (5 KAT + 1 BODRUM)
Bina inşaat sahası	300x5 = 1500m ²
Kullanım amacı	KONUT + İŞ YERİ
M2 Maliyeti	
Toplam maliyeti	

Mimarlık hizmet sınıfı ve oranı

MÜKERREM ŞAHİN (USLUER)
MİMAR

müftü no: 3/1 tlf: 14588

PROJENİN

Sahibi	YUSUF YAHAN-	NAIL POLİ
Müellifi	Mükerrem Şahin	
T.U.S.		

BELEDİYE ONAYI

bu proje inşaat planı, inşaat kanunu
ve yönetmeliklerine tabiidir.

17.9.2011

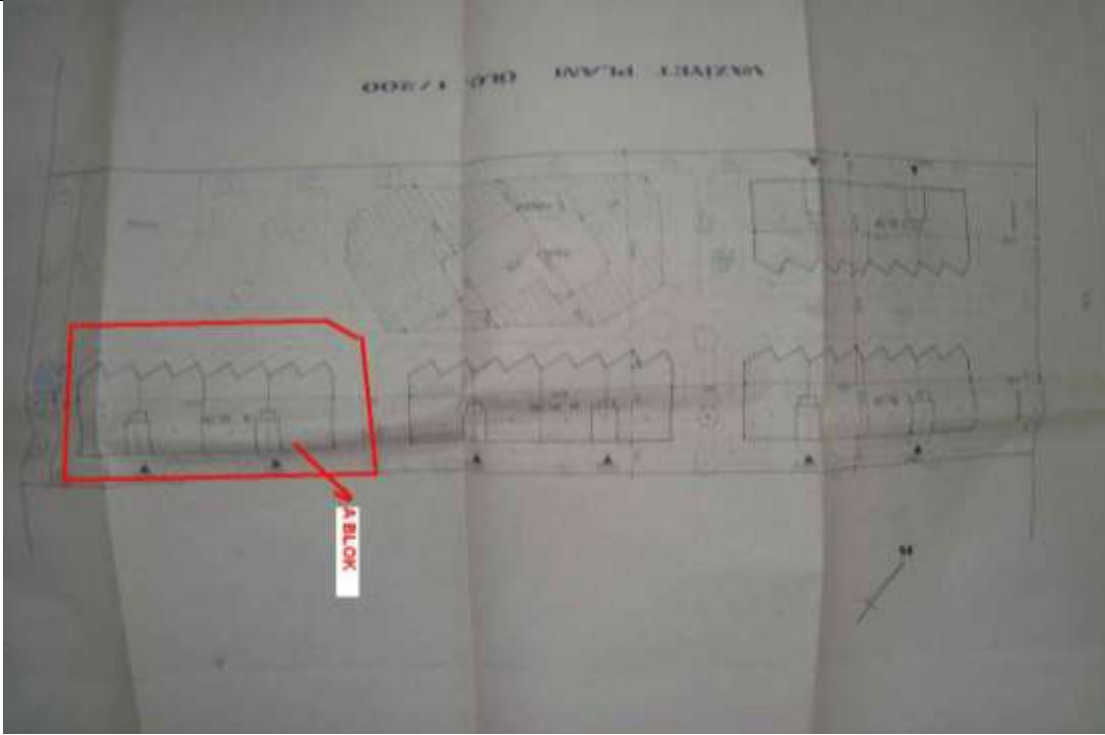


17.9.2011

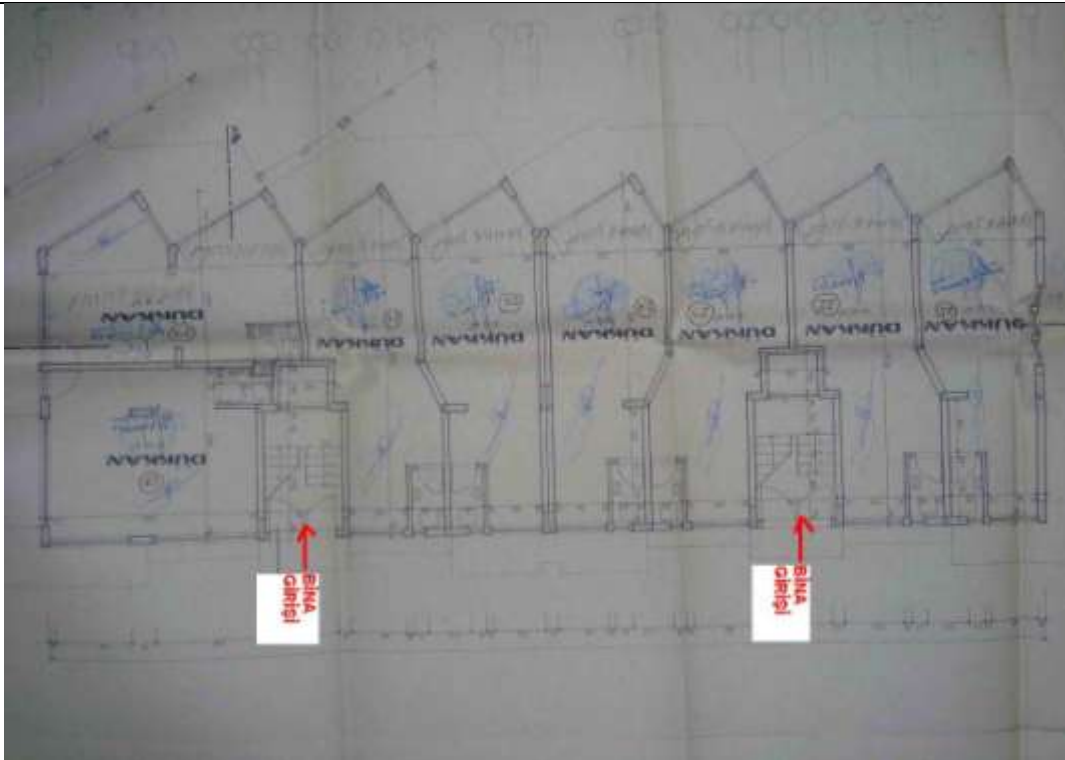
Nail Polik

536 sayılı BİRİNCİ
VE SANAT ESERLERİ
RHK Kanunu 34
59. M. H. ve M. H.
bk kanunu 6255
7303 sayılı TMMOB
yasası ile inşaat
mudurluğunda n
izin alınmaksızın
proje ve uygu
lamada hic bir de
ğişiklik yapılmaz.

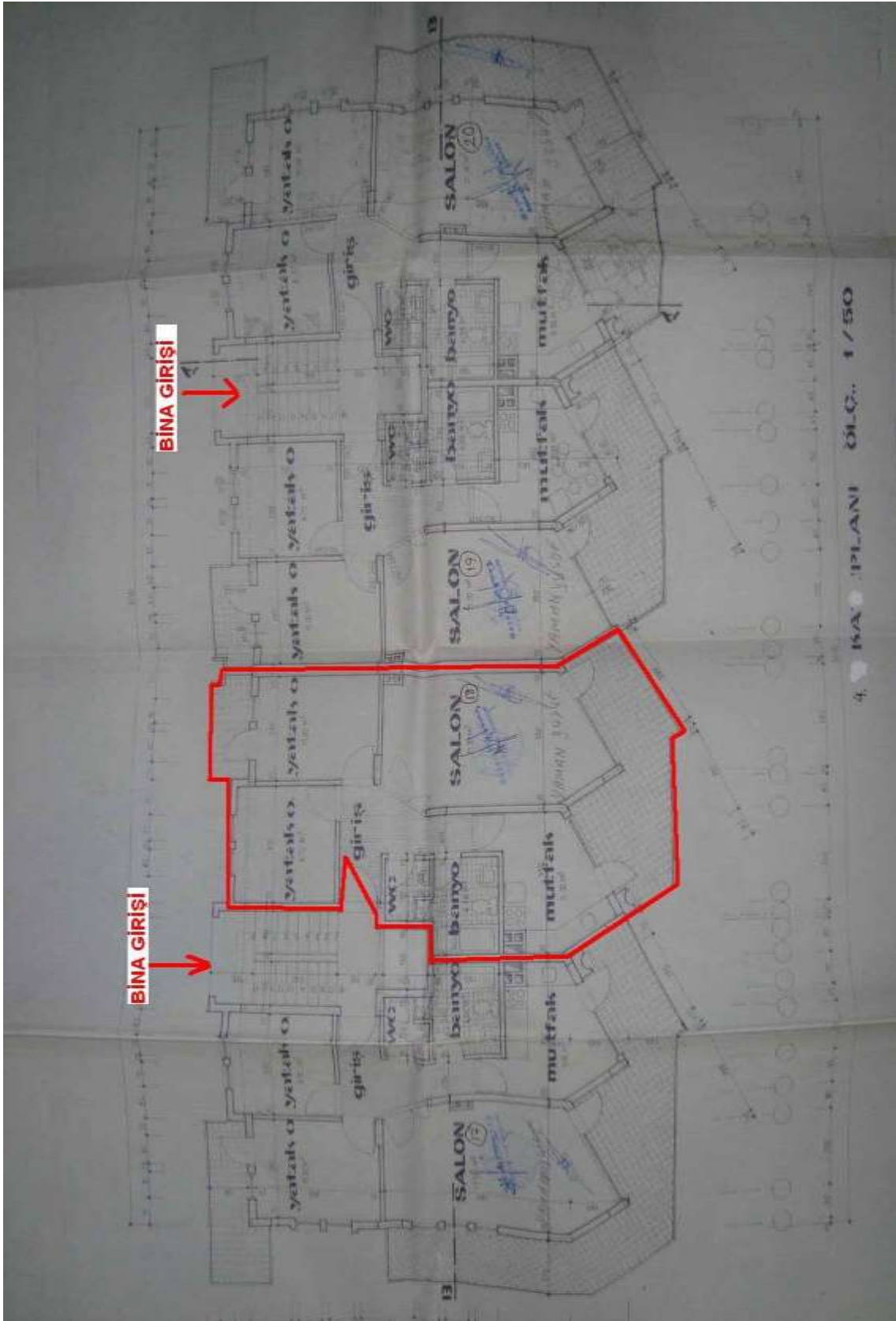
ULAŞLAR_ANKARA_ÇANKAYA_BAHÇELİEVLER_DAİRE



VAZİYET PLANI



GİRİŞ KAT PLANI



4.KAT KAT PLANI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2547
Zemin No	: 15973183	Yüzölçüm	: 4.670,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ KATLI BETONARME (A BLOK) APARTMAN ÜÇ ADET NATAMAM BİNA VE ARSA
Kurum Adı	: Alanya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 4 / - (Bağ.Böl.No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: MAHMUTLAR Köyü	Arsa Pay/Payda	: 24/2304
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 56 / 5568		
Kayıt Durum	: AKİF		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PLANI:23/09/1991			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
37373102	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 08/10/2003 - 7848-	

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:6356201) ARCELİK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:0730018000 SicilNo:54957	Hayır	250.000,00 TL	Bila	1 / 0	F.B.K.	07/05/2009- 12044	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Alanya TM - MAHMUTLAR Köyü 2547 Parsel Blok/Giriş A/ 18 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	LAMIYE ULAŞ : ABDULLAH Kızı	250.000,00 TL	07/05/2009- 12044	

İpotek Ş/Bİ Bilgisi

S/B	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Raporlayan: 16297-Necdet CIBİR
Kaydına Uygundur.
28.09.2011

TAŞINMAZ BİLGİLERİ



İMAR PLANI

YAPI RUHSATI

[illegible]

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER**BAKİ BUDAKOĞLU**

Eğitim Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü ANKARA 1986

Kurs ve Seminer

British Council İngilizce Lisan Kursu 1997

Mağazacılık Konusunda İnceleme (Almanya) 1991

Fanatik Müşteriler Eğitim Semineri 2000

Pareto Analizi 2000

Zaman Yönetimi 2000

Stres Çalışması 2000

Fiziksel konseptin oluşturulması çalışmaları kapsamında

Mağazacılık konusunda İnceleme (İngiltere) 2000

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (Bilgi Üni.) 2003

Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri (DUD) 2004

İleri Değerleme Teknikleri (DUD) 2004

Yabancı Dil İngilizce

Bilgisayar MS Office ve AutoCAD programları

Deneyim

Kurucu Ortak - Genel Müdür - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400159)

01.08.2005- DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Yöneticisi - Lisanslı Değerleme Uzmanı

07.07.2004 – 31.07.2005 Yeditepe Gay. ve Sabit Kıy. Eksp. ve Değ. Hiz. A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sermaye Piyasası Kurulu **Lisanslı** 17/11/2003

Lisans No: 400159

Proje-Geliştirme (Yatırım) Müdürü

23.09.1998 – 31.07.2003 OYPA Oyak Büyük Mağ.Tic. A.Ş. İST.

Müdür Yardımcısı

15 .09.1995 – 23.09.1998 OYAK Ordu Pazarları ANKARA

Araştırmacı

04.04.1990 – 05.09.1995 OYAK Ordu Pazarları ANKARA

Üye Olunan

Değerleme Uzmanları Derneği-**Denetleme Kurulu Üyesi**

Dernekler

İstanbul Proje Yöneticileri Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul-tesis ekspertiz raporlarının hazırlanması,**
 - Yeni açılacak mağazalar için bina ve arsa araştırması ile fizibilite çalışmalarının koordinesi,
 - Yatırım Programlarının hazırlanması,
 - Yeni açılacak ya da tadilat görececek olan mağazaların mimari yerleşim projelerinin hazırlanması,
- Kullanılacak olan malzemelerin seçimi, müteahhidin belirlenmesi, proje yönetimi,
Reyon donatı, soğutucu, jeneratör, ups, yazarkasa vb. ekipman ile malzemelerin satın alınması,
Mağaza açılışlarının koordine edilmesi,
OYPA Fiziksel konseptinin danışmanlık firması ile koordineli olarak belirlenmesi ve uygulaması,

TSPAİB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400159

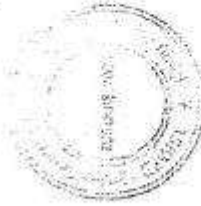
Tarih : 17.11.2003

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler**

Doğum Yeri - Tarihi :Kırıkkale – 04.12.1977
Medeni Hali : Evli
Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti
Elektronik Posta : aarslan@denge.degerleme.com
Adres: Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL

Eğitim

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL 1996 – 1999
G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans 2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği) 2000
Microsoft Word, Excel, Power Point Programları 2001
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO) 2002

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD PowerBuilder, VB, Sybase

Deneyim

Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)
02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL
Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı
2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü BURSA-ANKARA
Harita Etüd Şefi
2000 – 2001 Evren Holding KOCAELİ
Öğrenci asistan
1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- **Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,**
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

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 AYŞIK*Tevfik Metin AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI