



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

My Sea Hotel Değerleme Raporu, Antalya

07.05.2020

Okurcalar Mahallesi,1009 Sokak, No:1, My Sea Hotel Alanya/Antalya



Takdim:

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

Aşağı Öveçler Mah. 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

07.05.2020

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

Konu: My Sea Hotel değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesiinde konumlu 115 Ada 3 Parselde yer alan My Sea Hotel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme 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

07.05.2020 / 002

Rapor Türü

Adil Piyasa Değer Tespiti (SPK Formatı)

İncelemenin Yapıldığı Tarih

20.04.2020

Değerlemesi Yapılan Mülk

1 Adet 4 Yıldızlı Hotel

Gayrimenkulün Adresi

Okurcalar Mahallesi, 1009 Sokak, No:1, My Sea Hotel
Alanya/Antalya

Hukuki Tanımı

Kargir Otel ve Arsası

Mal Sahibi

Ulaşlar Turizm Yatırımları Ve Dayanıklı Tüketim Malları
Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanımı

Deniz tatili amaçlı turizm kompleksi

Mevcut Kullanıcı

Söz konusu Turizm Tesisi olan My Sea Hotel; Ulaşlar
Turizm Yatırımları Ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret
Pazarlama Anonim Şirketi'ne ait olup;Uçsa Turizm
Otelcilik İnş. San. Ve Tic. İthalat İhracat Limited
Şirketince otel olarak işletilmek üzere kiralanmıştır.

İmar Durumu

Turizm Tesis Alanı

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa
Alanı**

3.316,75 m²

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı
Alanı**

7.280 m²

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Adil Piyasa Değeri

22.935.000 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 kadastro, 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. 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. KONUSU 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	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	19
4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması	19
4.2. Satılık Otel Emsal Araştırması.....	20
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	22
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	22
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	22
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	22
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	22
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	22
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	23
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	23
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	23
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.4. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.3.2.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	26
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
5.4.6. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,	26
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.....	27
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	27
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	28
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	28



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.04.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 07.05.2020 tarihli, 002 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Adil 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 16.04.2020 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 06.05.2020 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 07.05.2020 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	2013	2014	2017
RAPOR NO	50	1105176	6
RAPOR TARİHİ	26.02.2013	16.09.2014	14.09.2017
GAYRİMENKUL DEĞERİ	7.000.000,00 TL	6.900.000,00 TL	14.000.000,00 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 Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. 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, Okurcalar mahallesinde konumlu gayrimenkulün 07.05.2020 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil 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**

TAPU KAYITLARI			
İL	:	ANTALYA	ADA : 115
İLÇE	:	ALANYA	PARSEL : 3
MAHALLE / KÖY ADI	:	OKURCALAR KÖYÜ	YÜZÖLÇÜM : 3316.75
MEVKİİ	:	-	ANA TAŞINMAZ NİTELİK : KARGİR OTEL VE ARSASI
MALİK: ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ (1 / 1)			

Tablo 1: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

15.04.2020 tarihinde TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgesi incelenmiş olup konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

- İpotek: 27.02.2013 tarih ve 5015 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 4.000.000,00 USD bedelle 1.dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.
- İpotek: 09.10.2014 tarih ve 30561 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 500.000,00 USD bedelle 2.dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.
- Beyan: TURUSTLİK TESİSTİR. 26/06/2000 YEV:4964 (24-03-2000 tarih 4965 yevmiye no)

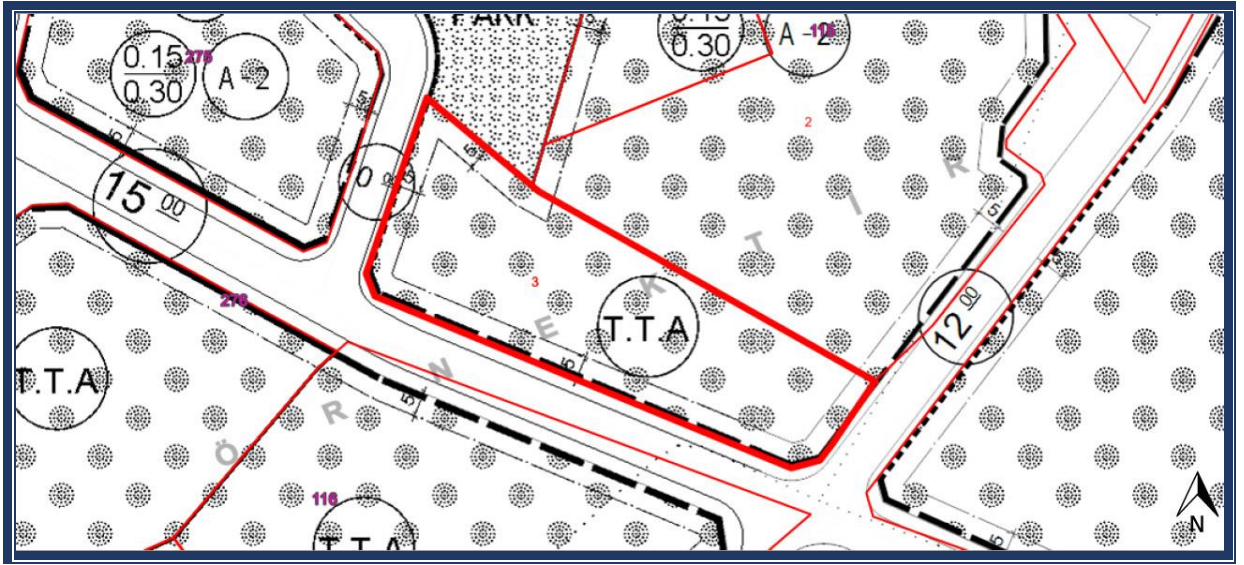


3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

15.04.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu taşınmazın son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç**✓ İmar Durumu:**

06.05.2020 tarihinde, Alanya Belediyesinden alınan imar yazısına göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel, 11.12.1989 tarihli ve 1/1000 ölçekli Okurcalar Mahallesi Turizm Merkezi U.İ.P na göre, turizm tesis alanında kalmakta olup Emsal: 0,90 H-maks: 5 kat 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. 15.04.2020 ve 20.04.2020 tarihlerinde, Alanya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 06.06.2018 tarih ve 2018-266-2-20-5 sayılı onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Ekspertize konu taşınmaz, projesi ile alan ve mimari olarak uyumlu değildir. 2.bodrum katta kullanım alanı(m² olarak) değişikliği yapılmadan wc, toplantı odası ve kapalı havuzun yerine personel yatakhane, disko ve fitness salonu inşa edilmiş, 1.bodrum katta kullanım alanı değişikliği (m² olarak) yapılmadan 18 olan oda sayısı 21'e çıkarılmış, zemin katta kullanım alanı değişikliği (m² olarak) yapılmadan 18 olan oda sayısı 19'a çıkarılmış, 1.katta kullanım alanı değişikliği (m² olarak) yapılmadan 28 olan oda sayısı 30'a çıkarılmış, 2.katta kullanım alanı (m² olarak) değişikliği yapılmadan 28 olan oda sayısı 31'e çıkarılmış, çatı katı projesine göre 820 m² ve 20 odadan oluşmakta iken mahallinde oda sayısı 34'e çıkartılarak 285 m² büyütülüp normal katlar gibi inşa edilmiş, ayrıca normal kat olarak inşa edilen çatı katının üzerine 32 odadan, hol ve 2 kat ofisinden oluşan yaklaşık 775 m² alanlı çatı katı inşa edilmiştir. Taşınmazda balkonların geometrisindeki farklılıklar gibi kısmi mimari değişiklikler yapılmıştır.



Projesine göre, 2. bodrum kat 1.180 m², 1. bodrum kat 995 m², zemin kat 1.015 m², 1. kat 1.105 m², 2. Kat 1.105 m², çatı katı ise 820 m² kullanım alanlı olmak üzere toplamda brüt 6.220 m² kullanım alanına sahip ve 112 adet odadan oluşmaktadır. Mahallinde ise, brüt 7.280 m² kullanım alanına sahip olup 167 adet odadan oluşmaktadır.

Taşınmaza ait 23.10.2018 tarih ve K98Y9P2 belge numaralı (toplam 1.060 m² iskan dışı otel odası ve müştemilatı için verilmiş) yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Kapsamlı bir tadilatla düzeltilebilir olduğu düşünülmektedir. Alanya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut dosyasında yer alan 13.09.2000 tarih ve C:2 S:20 D:Ö sayılı 3.175,00 m² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı (taşınmazın geçmişi olan 501 parsel için verilmiştir), 10.12.2014 tarih ve 489-15/5 sayılı 859,00 m² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş ilave yapı ruhsatı, 09.05.2018 tarih ve 2018-183-2-20-5 sayılı 859,00 m² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş yeniden yapı ruhsatı, 06.06.2018 tarih ve 2018-266-2-20-5 sayılı 4.034,00 m² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş tadilat ruhsatı ve 25.08.2001 tarih ve 2/2-Ö sayılı 3.175,00 m² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgesi YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplamda 6 katlı olarak dizayn edilmiş olup mimari projesinde 2B+Z+2NK+ÇK, mahallinde ise 2B+Z+3NK+ÇK olarak görülmektedir. Ayrıca, taşınmaza ait 23.10.2018 tarih ve K98Y9P2 belge numaralı (toplam 1.060 m² iskan dışı otel odası ve müştemilatı için verilmiş) yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Taşınmaza ait Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 16.11.1999 tarih ve 7756 sayılı olarak Viva Ulaşlar Hotel-4 Yıldızlı Otel için verilmiş Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. Belge; 99 oda+1 bedensel engelli odası-200 Yatak, 180 kişilik 1. sınıf lokanta, 50 kişilik çok amaçlı salon, 170 kişilik discotek, satış ünitesi (2 adet), Amerikan bar, revir, Türk hamamı, açık yüzme havuzu, havuz bar, tenis kortu, su sporları, masa tenisi için verilmiştir. Ayrıca Alanya Belediyesi tarafından 28.06.2019 tarih ve 2019/702 sayılı olarak içkili otel işletmesi-Mysea Hotels Alara için verilmiş işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır.

31.08.2019 tarihli 30874 sayılı resmi gazetedeki değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususların 3. Maddesinin ğ) maddesi kapsamında boş arsa olmayıp, mevcut proje bilgileri verilmiştir. Bununla birlikte f) maddesi hakkındaki tüm belge ve izinler hakkında bilgi verilmiştir.

Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olup olmadığı hakkında bilgi; değişiklikler olmasına karşın yapı kayıt belgesi alması sebebiyle tekrar ruhsat almasına gerek olmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak imar barışı kanunu kapsamında yapı kayıt belgesi alındıktan sonra ikinci aşamanın tamamlanması önerilmektedir.



BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
Turizm İşletme Belgesi	16.11.1999	7756	Viva Ulaşlar Hotel-4 Yıldızlı Otel için verilmiş
Yapı Ruhsatı (Yeni)	13.09.2000	C:2 S:20 D:Ö	3.175,00 m ² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.08.2001	2/2-Ö	3.175,00 m ² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş
Yapı Ruhsatı (İlave Yapı İçin)	10.12.2014	489-15/5	859,00 m ² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş
Yapı Ruhsatı (Yeniden Verilmiş)	9.05.2018	2018-183-2-20-5	859,00 m ² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş
Yapı Ruhsatı (Tadilat)	6.06.2018	2018-266-2-20-5	4.034,00 m ² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:5 olmak üzere toplam 6 katlı bina için düzenlenmiş
Mimari Proje (Tadilat)	6.06.2018	2018-266-2-20-5	Projesine göre, 2. bodrum kat 1.180 m ² , 1. bodrum kat 995 m ² , zemin kat 1.015 m ² , 1. kat 1.105 m ² , 2. Kat 1.105 m ² , çatı katı ise 820 m ² kullanım alanlı olmak üzere toplamda brüt 6.220 m ² kullanım alanına sahip ve 112 adet odadan oluşmaktadır.
Yapı Kayıt Belgesi	23.10.2018	K98Y9P2	Toplam 1.060 m ² iskan dışı otel odası ve müştemilatı için verilmiş
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı	28.06.2019	2019/702	İçkili otel işletmesi-Mysea Hotels Alara için verilmiş

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenen ruhsatların arka yüzünde yapı denetim şirketinin "Alanya Kale Yapı Denetim" olduğu bilgisi edinilmiş olup adresi Saray Mahallesi, Hacıkadiroğlu Caddesi Alanya Tapu Müdürlüğü karşısı Alanya/Antalya olarak belirtilmiştir. İlgili belediyede dosyasında yapılan incelemede Yapı denetim firmasının değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili gerçekleştirmiş olduğu denetimler hakkında herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Enerji verimlilik sertifikası bulunamamıştır.

3.4. Taşınmazın Tanıtılması

3.4.1. Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz bölgenin ana ulaşım arteri olan Alparslan Türkeş Bulvarına (Mersin Antalya karayolu) yakın konumda olup bu bulvarın toplu taşıma araçlarının da ana güzergahı olması sebebiyle ulaşım açısından avantajlı durumdadır.





Harita 1: Mülkün konumu

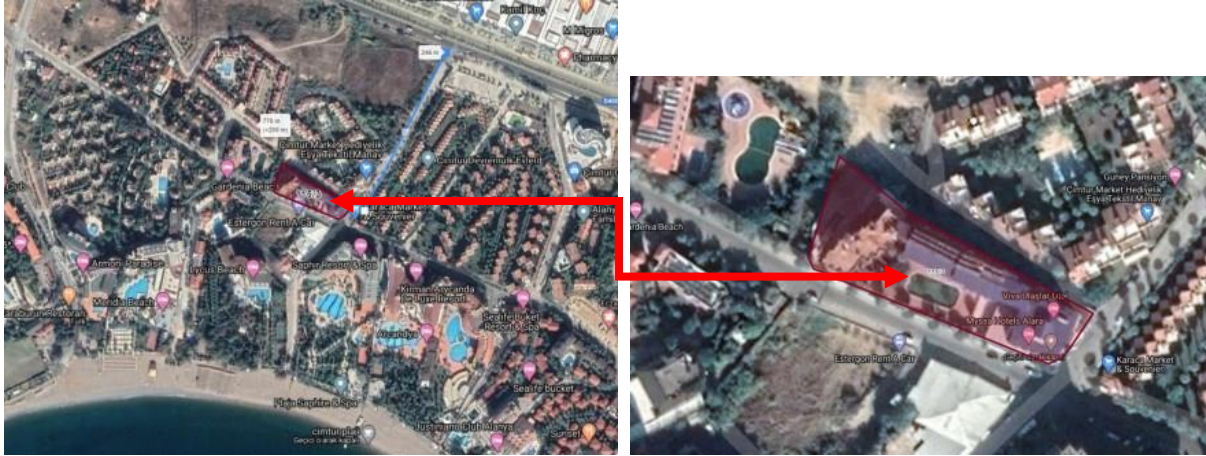
Ulaşım, ana caddelerden biri olan Alparslan Türkeş Bulvarından sağlanmaktadır. Taşınmaz merkezi bir konumda olup Alanya şehir merkezine yaklaşık 32 km, denize ise yaklaşık 250 m mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde ayrıık nizamda inşa edilmiş, benzer özellikli turistik tesisler, alışveriş alanları ve yazlık villalar bulunmaktadır. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa-orta mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölgedir. Bölgenin genel yapılaşma tarzı, plancılık ilkeleri ile yeterli derecede uyumludur. Bölgesel alt yapı ihtiyacı yeterli derecede karşılayabilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler Çimtur Sitesi, Saphir Resort Spa Hotel, Kirman Arycanda Deluxe Resort Hotel, Justiniano Hotel, Litore Resort Spa Hotel ve Water Planet Hotel olarak ifade edilebilir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Mersin Antalya Karayolu	: 0,25
Antalya Havalimanı	: 1,60
Alanya Şehir Merkezi	: 93,00

Tablo 2: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe





Harita 2: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.4.2. Fiziksel Özellikler

Değerlemeye konu kargir otel ve arsası vasıflı 115 ada 3 parsel, 3.316,75 m² yüzölçümüne sahip olup üzerinde, ayırık nizam, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 2 bodrum+zemin+3 normal+çatı katlı, yaklaşık 19 yıllık otel binası bulunmaktadır. Parsel düz ve engebesiz bir topografik özelliğe sahip olup yaklaşık yamuk şeklindedir. Parselin doğudaki 1009 Sokağa yaklaşık 27 m, güneydeki İlifos Caddesine yaklaşık 95 m cephesi, batıdaki mahallinde açılmamış 10 metrelik imar yoluna ise yaklaşık 44 m cephesi bulunmaktadır. Otel binası projesine göre 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katlıdır. Projesine göre, 2.bodrum kat 1.180 m² kullanım alanlı olup wc, kazan dairesi, teknik ofisler, depolar, makine dairesi, çamaşırhane, toplantı odası, kapalı havuz, spa, personel yemekhanesi, personel soyunma odaları, mutfak ve hol bölümlerinden, 1.bodrum kat 995 m² kullanım alanlı olup 18 adet oda, kat ofisi, wc, restoran ve hol bölümlerinden, zemin kat 1.015 m² kullanım alanlı olup 18 adet oda, kat ofisi, wc, resepsiyon, loby, dükkan, muhasebe, müdür odası ve hol bölümlerinden, 1 ve 2.katların her biri 1.105 m² kullanım alanlı olup 28 adet oda, kat ofisi, wc ve hol bölümlerinden, çatı katı ise 820 m² kullanım alanlı olup 20 adet oda, depolar ve hol bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre, toplamda brüt 6.220 m² kullanım alanına sahip ve 112 adet odadan oluşmaktadır. Mahallinde ise, 2.bodrum katta kullanım alanı değişikliği yapılmadan wc, toplantı odası ve kapalı havuzun yerine personel yatakhane, disko ve fitness salonu inşa edilmiş, 1.bodrum katta kullanım alanı değişikliği yapılmadan 18 olan oda sayısı 21'e çıkarılmış, zemin katta kullanım alanı değişikliği yapılmadan 18 olan oda sayısı 19'a çıkarılmış, 1.katta kullanım alanı değişikliği yapılmadan 28 olan oda sayısı 30'a çıkarılmış, 2.katta kullanım alanı değişikliği yapılmadan 28 olan oda sayısı 31'e çıkarılmış, çatı katı projesine göre 820 m² ve 20 odadan oluşmakta iken mahallinde oda sayısı 34'e çıkartılarak 285 m² büyütülüp normal katlar gibi inşa edilmiş, ayrıca normal kat olarak inşa edilen çatı katının üzerine 32 odadan, hol ve 2 kat ofisinden oluşan yaklaşık 775 m² alanlı çatı katı inşa edilmiştir.

Taşınmazda balkonların geometrisindeki farklılıklar gibi kısmi mimari değişiklikler yapılmıştır. Mevcut duruma göre, 2. bodrum kat 1.180 m², 1. bodrum kat 995 m², zemin kat 1.015 m², 1. kat 1.105 m², 2. Kat 1.105 m², 3. Kat 1.105 m², çatı katı ise 775 m² kullanım alanlı olmak üzere toplamda brüt 7.280 m² kullanım alanına sahip ve 167 adet odadan oluşmaktadır. Taşınmaza ait 23.10.2018 tarih ve K98Y9P2 belge numaralı (toplam 1.060 m² iskan dışı otel odası ve müstemilatı için verilmiş) yapı kayıt belgesi bulunduğu için proje harici uygulamalarda yasal değerde dikkate alınmıştır. Kapsamlı bir tadilatla düzeltilebilir olduğu düşünülmektedir. Tesise ait açık yüzme havuzu, kaydıraklı yüzme havuzu, amfi tiyatro ve belediyeden kiralanmış plajı mevcuttur. Dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyalıdır. Bina içerisinde merdiven sahanlığı ve basamaklar mermer+seramik ile kaplıdır. Taşınmazda 2 adet asansör bulunmaktadır. Isınma-soğutma klima ile yapılmaktadır.



Taşınmazın, oda alanlarında zemin seramik+mermer+laminat parke ile kaplı, hol alanları mermer+seramik kaplı olup tüm duvarları alçı sıva üzeri saten boyalı, pencere doğramaları pvc doğrama, iç kapı doğramaları panel kapıdır. Mutfak ve Duşwc bölümlerinde, zemin seramik, duvarları fayans kaplı olup duşakabin, klozet ve lavabo bulunmaktadır. Otel girişi seramik kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Tüm odalarda klima ve tv bulunmaktadır. Tesis bahçesinde çim, çeşitli ağaçlar ile doğal bir peyzaj çalışması uygulanmıştır. Bina ana girişi doğu cepheden zemin katından sağlanmaktadır. Otel bakımlıdır. Taşınmaz denize yaklaşık 250 m mesafededir.

Projesine Göre				Mevcut Duruma Göre		
Kat	Alan (m2)	Oda		Kat	Alan (m2)	Oda
2. Bodrum	1.180,00 m ²	0		2. Bodrum	1.180,00 m ²	0
1. Bodrum	995,00 m ²	18		1. Bodrum	995,00 m ²	21
Zemin	1.015,00 m ²	18		Zemin	1.015,00 m ²	19
1. Kat	1.105,00 m ²	28		1. Kat	1.105,00 m ²	30
2. Kat	1.105,00 m ²	28		2. Kat	1.105,00 m ²	31
Çatı Katı	820,00 m ²	20		3. Kat	1.105,00 m ²	34
				Çatı Katı	775,00 m ²	32
Toplam	6.220,00 m²	112		Toplam	7.280,00 m²	167

Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen özellikler dahilinde otel olarak kullanılmaktadır.

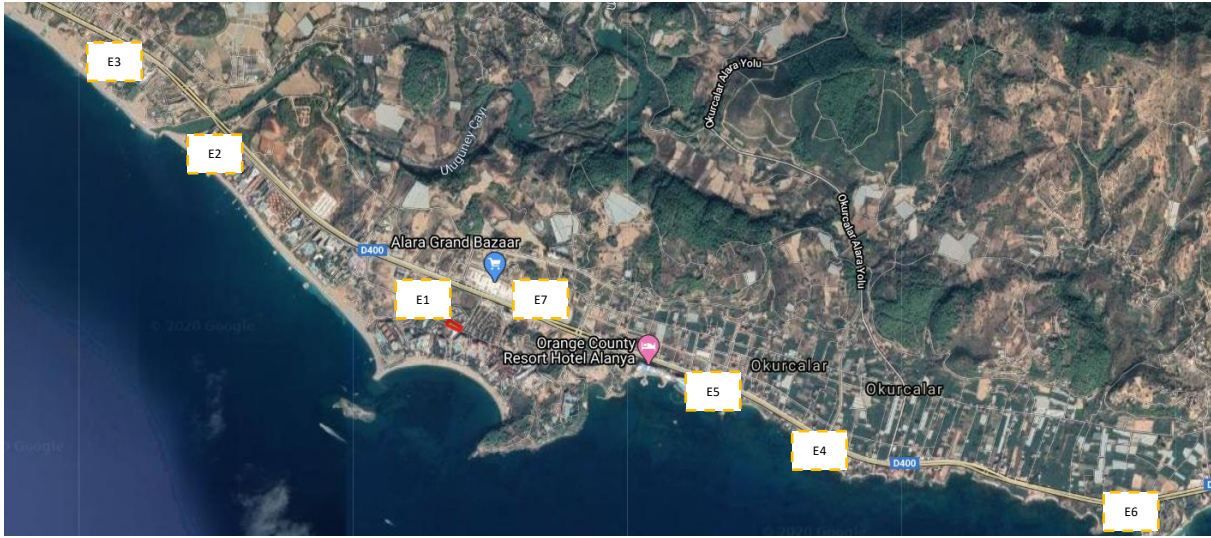
3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi

Mevcutta hem dünyamızı hem de ülkemizi etkileyen virüs den etkilenen sektörlerin başında Turizm sektörü yer almaktadır. Bölge genel olarak turizm amaçlı birçok otelin kurulu olduğu yeri kapsamaktadır. 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 arsa fiyatları denize mesafesine bağlı olarak değiştiği tespit edilmiştir.



Görsel 2: Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Esmeralde Emlak 0242 513 00 91

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda, eş imarlı olan, 12.000 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 36.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 25 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Parselin alanı büyük olması sebebiyle şerefiyesi - % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 2: Excellent Emlak 0532 266 30 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda (denize sıfır), eş imarlı olan, 38.000 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 177.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Denize yakınlığı ve parsel alanı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 30 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Ata Emlak 0542 425 47 13

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda (denize sıfır), eş imarlı olan, 35.000 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 220.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bölgeye göre istenilen değer çok yüksek olduğu düşünülmektedir. Denize yakınlığı ve parsel alanı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 45 kabul edilmiştir.

Emsal 4: Deniz Emlak 0544 882 21 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda (denize sıfır), eş imarlı olan, 30.000 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 135.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Denize yakınlığı ve parsel alanı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 25 kabul edilmiştir.



Emsal 5: Deniz Emlak 0544 882 21 21

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kısmen daha iyi konumda, eş imarlı olan, 6.450 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 23.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Konumu dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 10 kabul edilmiştir.

Emsal 6: Murat Baş 0533 203 79 37

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda, eş imarlı olan, 8.400 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 28.800.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Konumu dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 25 kabul edilmiştir.

Emsal 7: Aslan Bey 0535 948 27 41

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha kötü konumda, eş imarlı olan, 3.690 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli için 7.900.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Konumu dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi - % 35 kabul edilmiştir.

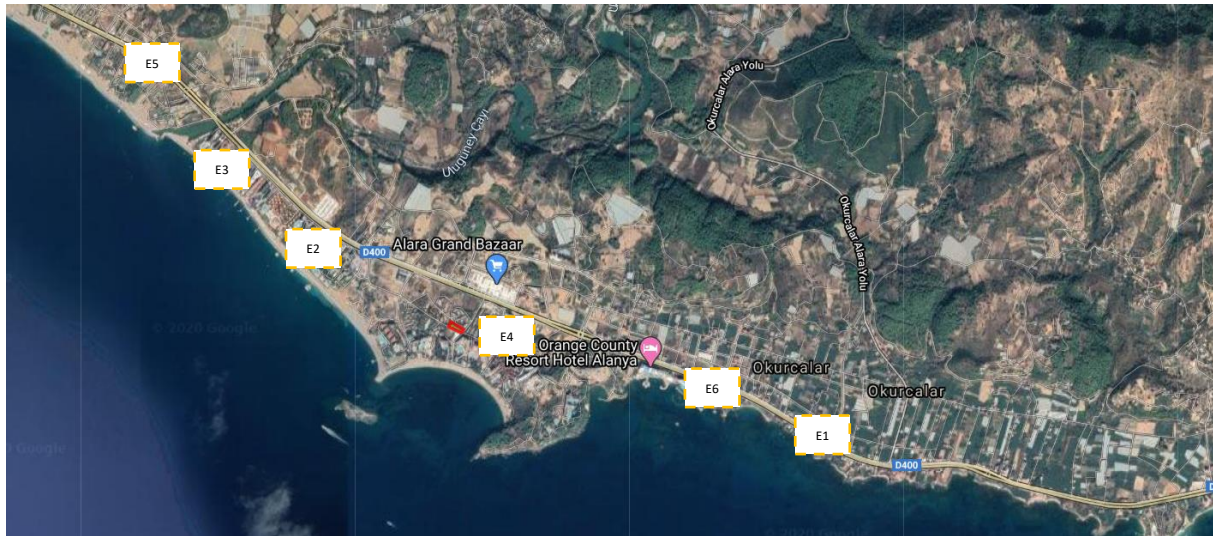
Emsal 8: Esmeralde Emlak 0242 513 00 91

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgede eş imarlı arsa değerinin denize mesafesine göre 2.000-3.500.- TL/m² arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 9: Deniz Emlak 0544 882 21 21

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konumda eş imarlı arsa değerinin 2000- 2.750-TL/m² arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	12000 m ²	36.000.000,00 TL	25%	27.000.000,00 TL	2.250,00 TL	-10%	2.475,00 TL
2	ARSA	38000 m ²	177.000.000,00 TL	25%	132.750.000,00 TL	3.493,42 TL	30%	2.445,39 TL
3	ARSA	35000 m ²	220.000.000,00 TL	29%	156.420.000,00 TL	4.469,14 TL	45%	2.458,03 TL
4	ARSA	30000 m ²	135.000.000,00 TL	25%	101.250.000,00 TL	3.375,00 TL	25%	2.531,25 TL
5	ARSA	6450 m ²	23.000.000,00 TL	20%	18.400.000,00 TL	2.852,71 TL	10%	2.567,44 TL
6	ARSA	8400 m ²	36.000.000,00 TL	20%	28.800.000,00 TL	3.428,57 TL	25%	2.571,43 TL
7	ARSA	3690 m ²	7.900.000,00 TL	15%	6.715.000,00 TL	1.819,78 TL	-35%	2.456,71 TL
ORTALAMA								2.501 TL

4.2. Satılık Otel Emsal Araştırması

Emsal 1: Taylan Tekdoğan 0 (532) 496 93 27

Değerleme konusu taşınmaz göre daha iyi konumda 5 Yıldızlı 350 odalı otel için 125.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve yıldız sayısı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 45 kabul edilmiştir.

Emsal 2: Ahmet Oğuz 0 (532) 243 54 89

Değerleme konusu taşınmaz göre kısmen daha iyi konumda 5 Yıldızlı 100 odalı otel için 20.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve yıldız sayısı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 15 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Alper Yalcın 0 (532) 371 73 96

Değerleme konusu taşınmaz göre daha iyi konumda 4 Yıldızlı 180 odalı otel için 55.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 40 kabul edilmiştir.

Emsal 4: Zafer Fidangül 0 (506) 907 89 77

Değerleme konusu taşınmaz göre kısmen kötü konumda 4 Yıldızlı 220 odalı otel için 35.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi -% 10 kabul edilmiştir.

Emsal 5: Huriye Baş 0 (531) 272 93 07

Değerleme konusu taşınmaz göre kısmen kötü konumda 4 Yıldızlı 200 odalı otel için 30.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi -% 10 kabul edilmiştir.

Emsal 6: Engin Bey 0 (530) 137 60 13

Değerleme konusu taşınmaz göre kısmen daha iyi konumda 4 Yıldızlı 250 odalı otel için 37.500.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 10 kabul edilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	ODA SAYISI	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	ODA BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ ODA BİRİM FİYAT
1	5 YILDIZLI OTEL	350	125.000.000,00 TL	30%	87.500.000,00 TL	250.000,00 TL	45%	137.500,00 TL
2	3 YILDIZLI OTEL	100	20.000.000,00 TL	20%	16.000.000,00 TL	160.000,00 TL	15%	136.000,00 TL
3	4 YILDIZLI OTEL	180	55.000.000,00 TL	25%	41.250.000,00 TL	229.166,67 TL	40%	137.500,00 TL
4	4 YILDIZLI OTEL	220	35.000.000,00 TL	20%	28.000.000,00 TL	127.272,73 TL	-10%	140.000,00 TL
5	4 YILDIZLI OTEL	200	30.000.000,00 TL	20%	24.000.000,00 TL	120.000,00 TL	-10%	132.000,00 TL
6	4 YILDIZLI OTEL	250	50.000.000,00 TL	25%	37.500.000,00 TL	150.000,00 TL	10%	135.000,00 TL
ORTALAMA								136.333,33 TL

NOT: Emsallerde değerlemenin yapıldığı tarih içerisinde talep edilen fiyatlar için yapılan görüşmelerde Turizm sektöründe virüs salgını nedeniyle mevcut durum göz önünde bulundurularak pazarlık payları %20-%30 arasında kabul edilmiştir. Tabloda otel şerefiyelerinde otellerin yıldızı ve konumu birlikte değerlendirilmiştir.



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler:

- Ulaşım Kolaylığı
- Deprem yönetmeliği sonrası inşa edilmesi
- Denize yakın mesafede olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Yapı kayıt belgesinin olması

Olumsuz Özellikler

- Proje harici uygulamaların olması nedeniyle yapı kayıt belgesini almış olmasına karşın imar barışı kapsamında 2. Aşamaya geçilmemesi
- Covid-19 Salgını Sebebiyle sezon açılışın olmaması

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 **"OTEL"** 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, gelir indirgeme ve maliyet 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. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması arsa ve otel için 2 farklı olarak yapılmıştır. Emsallere; konumu, imar durumu, büyüklüğü, oda sayısı ve yıldız sayısına göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Buna göre arsa değeri;

$$3.316,75 \text{ m}^2 \times 2.501 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{8.295.192 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Bölge genelinde oteller piyasada oda sayı oranı ile el değiştirmekte olup bu varsayım ile taşınmazın toplam değeri;

$$167 \text{ Oda} \times 136.333,33 \text{ TL/Oda} = \mathbf{22.767.666 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın ticari ve otel faaliyetlerinin yoğun olduğu bir bölgede olması, imar durumu, 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.

Söz konusu Turizm Tesisi olan MY SEA OTEL; Ulaşlar Turizm Yatırımları Ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi'ne ait olup; 09.01.2017 tarihinde başlamak üzere, yıllık 155.000 Dolar bedelle, 5 yıl süre ile, Uçsa Turizm Otelcilik San. Ve Tic. İhracat. Limited Şirketince otel olarak işletilmek üzere kiralanmıştır. Taşınmazın kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli KDV dahil 155.000 Dolar (güncel kura göre yaklaşık: 1.082.256 TL/yıl) olarak belirtilmiştir. Hali hazırda piyasadaki otellerin çoğunun mal sahipleri tarafından işletilmesi sebebiyle kira gelir indirgemesi yapılmamıştır. Temin edilen kira sözleşmesi belgesi eklere eklenmiştir.

Gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olması nedeniyle 10 yıllık gelir projeksiyonun yapılarak bugünkü değerini görmek amaçlı kullanılmıştır.

Çalışma kapsamında yapılan araştırmada;

- Yıllık gelir artışının mevcutta içerisinde bulunduğumuz dönem içerisinde virüs nedeni ile otelcilik sektöründeki daralma dikkate alınarak birinci yıl farklı ondan sonraki yıllar ise farklı olarak değerlendirilmiştir. Yıllık gelir artışı açıklanan enflasyon beklentileri ile her yıl işletme giderlerindeki artış oranına bağlı olarak ortalama %10 olacağı kabul edilmiştir. Bu yıl sonuyla birlikte virüsün turizm sektörüne etkisinin azalacağı ön görülmüş ve 2021 yılında yıllık doluluk oranı %50 sonraki yıllarda ise %65 kabul edilmiştir.
- Yıllık 210 gün çalıştığı, (Bölgede yapılan araştırmada ve otel yetkililerinden alınan bilgi dahilinde kabul edilmiştir.)
- Yıllık yenileme gideri brüt gelirin %2 oranında olacağı,
- İşletme giderlerinin brüt gelirin %65 olacağı bölge analizine göre belirlenmiştir,
- 2020 yılı oda satış bedeli 275 TL, (Hali hazırda otellerin çoğu kapalı olması sebebiyle geçmiş yıllarda yapılan araştırmalarımız ve bölgedeki bilgilerimize göre belirlenmiştir.)
- Doluluk Oranının %65 olduğu ve 10 yıl sonunda %65 olacağı, ancak bu yıl yaşanan COVID-19 virüsü sebebiyle sezon açılışını halen yapılmamış olması ve bu yılın sezon açılışının daha net olmaması sebebiyle bu yıl gelir ve gider projeksiyonda %10 doluluk oranı alınmıştır.
- İndirgeme oranı %17 olduğu, (10 yıllık Uzun Vadeli Devlet tahvili faiz oranlarına + %5 risk primi eklenerek hesaplanmaktadır)
- 10 yılda devreden değer yıllık net geliri % 10 ile kapitalize edileceği varsayılmıştır.



GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR	Bugün	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	
Günlük Oda Geliri	275	275	302,50	332,75	366,03	402,63	442,89	487,18	535,90	589,49	648,44	
Büyüme Oranı	10,0%											
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	65%	10%	50%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
Otel Brüt Oda Geliri		964.425	5.304.338	7.585.203	8.343.723	9.178.095	10.095.905	11.105.495	12.216.045	13.437.649	14.781.414	93.012.291
Diğer Gelirler*	2,00%	19.289	106.087	151.704	166.874	183.562	201.918	222.110	244.321	268.753	295.628	1.860.246
Dönem sonunda oluşacak artık değer											52.769.648	52.769.648
TOPLAM GELİRLER		983.714	5.410.424	7.736.907	8.510.597	9.361.657	10.297.823	11.327.605	12.460.366	13.706.402	67.846.691	147.642.185
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
İşletme Giderleri Tutarı		639.414	3.516.776	5.028.989	5.531.888	6.085.077	6.693.585	7.362.943	8.099.238	8.909.161	9.800.078	
Otel Yenileme Gideri	2%	19.674	108.208	154.738	170.212	187.233	205.956	226.552	249.207	274.128		
TOPLAM GİDERLER		659.088	3.624.984	5.183.727	5.702.100	6.272.310	6.899.541	7.589.495	8.348.445	9.183.289	9.800.078	63.263.059
NET NAKİT AKIŞI		324.625	1.785.440	2.553.179	2.808.497	3.089.347	3.398.282	3.738.110	4.111.921	4.523.113	58.046.613	84.379.126
İNDİRGEME KAT SAYISI	17,0%	0,8547	0,7305	0,6244	0,5337	0,4561	0,3898	0,3332	0,2848	0,2434	0,2080	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		277.458	1.304.288	1.594.130	1.498.755	1.409.086	1.324.781	1.245.521	1.171.003	1.100.943	12.075.865	23.001.829
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)	23.001.828,55 TL											

5.3.2.4. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır. Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2020 yılı yapı yaklaşık ruhsatında belirtilen 4/C grubu birim maliyet fiyatlarından da yararlanılmıştır. Buna göre m² birim fiyatı 2.000 TL olarak belirlenmiştir. 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmış aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre aşınma payı %20 olarak kabul edilmiştir. Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler arsa + maliyetin yaklaşık %15 kadar olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme Detayı:

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
115 Ada 3 Nolu Parsel Değeri	3.316,75 m ²	2.501TL/m ²	1 / 1	8.295.192 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	3.316,75 m²			8.295.192 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	AŞINMA PAYI	TOPLAM DEĞER
Otel Binaları Maliyeti	7.280,00 m ²	2.000TL/m ²	20,0%	11.648.000 TL
Çevre düzenlenmesi, şerefiye vb.				2.991.808 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	7.280,00 m²			14.639.808 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	22.935.000 TL
----------------------------------	----------------------

5.3.2.5. 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

Değerlemeye konu taşınmazın projesi ve buna bağlı olarak ruhsat ve iskân belgesi olması bununla beraber projesi ve ruhsatına hilafına yapılan büyütme için yapı kayıt belgesi almış olması sebebiyle izin ve belgelerin tam olduğu görüşündeyiz. İmar barışı kanunu kapsamında yapı kayıt belgesi alındıktan sonra 2. Aşamanın tamamlanması gerektiği görüşündeyiz.

5.4.2 Gayrimenkul üzerinde takyidat ve ipotekler hakkında görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 2 adet ipotek ve bir adet TURUSTLİK TESİSTİR 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,

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 2 adet ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkulün 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 otel 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

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 takyidat bilgilerinde 2 adet ipotek olması sebebiyle; gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel olduğu kanaatine getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Antalya ili, Alanya İlçesi, Okurcalar mahallesinde konumlu gayrimenkulün 07.05.2020 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)	MALİYET YAKLAŞIMI(TL)
115 ADA 3 PARSEL ADİL PİYASA DEĞERİ	₺22.767.666,00	₺23.001.828,00	₺22.935.000,00
NİHAİ DEĞER		₺22.935.000	

2019 yılının Aralık ayında, Çin'de ortaya çıkan Covid-19 virüsü rapor tarihi itibarı ile ülkemizde de yayılımını devam ettirmektedir. Söz konusu virüs Otel gibi insanların yoğun olarak bulunduğu kapalı alanlarda hızlı yayılım göstermektedir. Değer hesabında parametre oluşumlarında söz konusu olumsuzluklar dikkate alınmıştır.

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta virüs salgını nedeni ile gelirin değişkenlik göstereceği ön görülmüş ve değer takdirinde maliyet dikkate alınmıştır.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	22.935.000 TL (Yirmi İki Milyon Dokuz Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	27.063.300 TL (Yirmi Yedi Milyon Altmış Üç Bin Üç Yüz Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. Gayrimenkulün % 18 KDV ye tabi olması nedeniyle KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Özgür ÖZKAN

İlker ŞERMET

Ahmet ARSLAN

SPK Lisans No: 407232

SPK Lisans No: 403853

SPK Lisans No: 400376



7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

İMAR DURUM BELGESİ

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 43278805 - 115.02.01 - 1322 / E.9440
Konu : Okurcalar Mah. 115 ada 3 parsel.

06.05.2020

Sayın Özgür ÖZKAN
T.C.:27214096360

İlgi : 29.04.2020 tarih ve 15436 kayıt sayılı yazınız.

İlgi yazınıza konu olan İlçemiz Okurcalar Mahallesi 115 ada 3 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planının "TURİZM TESİS ALANINDA" kalmaktadır. Taşınmazın yapılaşma şartı Emsal:0.90 kat adedi 5 kattır. Söz konusu alanda kazanılmış haklar saklı kalmak kaydıyla yapılacak minimum ifraz 3000 m²'dir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Tunahan KASAPOĞLU
Belediye başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
(İmza)

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
06.05.2020

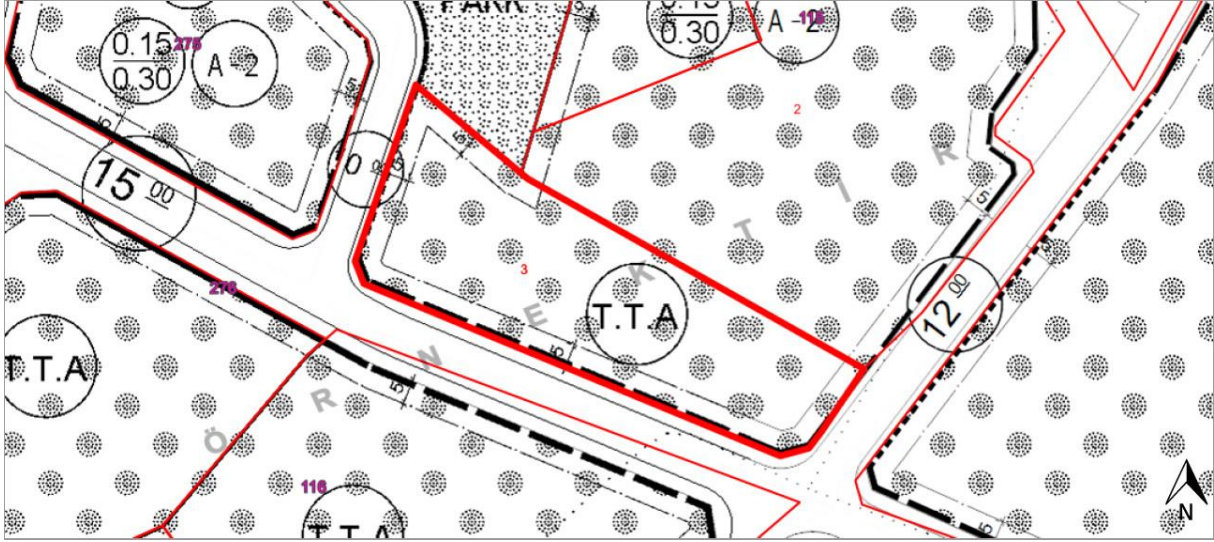
T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü
Mühür ve İmza
Hizmetleri

Bu belge; 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama URL: <https://e-imza.belediyee-alanya.tr/etesh/portal/eteshportal/eteshportal.php?eteshid=1659993-4775-4478-9017-044779>

Göllerpınarı Mah. İzzet Azakoğlu Cad. No:58 07400 -ALANYA
Tel: 444 82 07 Fax: (0 242) 510 21 11

İrtibat : F.KARATAŞ - Belediye Şirket Personeli
www.alanya.bel.tr - EBYS Evrak No : 1659893





TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-4-2020-09:06



Kaydı Oluşturan: ERHAN GÜNDOĞAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120233813	20200415-851-F00736	23381

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/3
Taşınmaz Kimlik No:	15241708	AT Yüzölçümü(m2):	3316.75
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OKURCALAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/498	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TURUSLUK TESİSTİR.26/06/2000 YEV:4964(Şablon: Diğer)		Alanya - 24-03-2000 00:00 - 4965	-
Beyan	TURUSLUK TESİSTİR.26/06/2000 YEV:4964(Şablon: Diğer)		Alanya -	-

1 / 4



			24-03-2000 00:00 - 4965	
--	--	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
232951320	(SN:7740596) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3316.75	3316.75	Satış ve İpotek 27-02-2013 5015	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	4000000.00 USD	% 14 akdi	1/0	F.B.K.	Alanya - 27-02-2013 14:52 - 5015
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Alanya - OKURCALAR Köyü - (Aktif) - 115 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7740596) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	4000000.00 USD	Alanya - 27-02-2013 14:52 - 5015	-	

3 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	500000.00 USD	Yıllık %14	2/0	F.B.K.	Alanya - 09-10-2014 14:44 - 30561
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Alanya - OKURCALAR Köyü - (Aktif) - 115 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7740596) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	500000.00 USD	Alanya - 09-10-2014 14:44 - 30561	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N_15xNARVak kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



FOTOĞRAFLAR

YAPI RUHSATI										138627018
1. Ruhsatın veriliş amacı				10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsatın onay tarihi		12. Ruhsat tarihi		13. Ruhsat no
1. Yeniden yapı				09.05.2018		2018-183-2-20-5		13.08.2009		C 2 B 20 NO 5
2. Yeniden										
3. Yeniden										
4. Ek bina										
5. Kat davası										
6. İmar planı onay tarihi				21.03.2018		15. İmar durumu tarihi		16. İmar durumu no		17. Zemin etüdü onay tarihi
10. Kullanım değişikliği						18. Paralelasyon plan onay tarihi		19. Paralelasyon plan onay tarihi		20. Paralelasyon alanı (m2)
11. Çözümlendirme						15. Paralelasyon alanı (m2)		16. Paralelasyon alanı (m2)		3316,75
12. Kullanım değişikliği						17. Tapu tescil belgesi tarihi		18. Tapu tescil belgesi tarihi		24579
13. Fosforitlik						21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi		24579
14. Mekansal testat						ALANYA		12.06.2014		
15. Elektrik teslatı						24. CED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi
16. İmar değişikliği										09.05.2018
17. İmarat duvarı										
18. Bahçe duvarı										
19. Diğer										
20. Diğer										
21. Diğer										
22. Diğer										
23. Diğer										
24. Diğer										
25. Diğer										
26. Diğer										
27. Diğer										
28. Diğer										
29. Diğer										
30. Diğer										
31. Diğer										
32. Diğer										
33. Diğer										
34. Diğer										
35. Diğer										
36. Diğer										
37. Diğer										
38. Diğer										
39. Diğer										
40. Diğer										
41. Diğer										
42. Diğer										
43. Diğer										
44. Diğer										
45. Diğer										
46. Diğer										
47. Diğer										
48. Diğer										
49. Diğer										
50. Diğer										
51. Diğer										
52. Diğer										
53. Diğer										
54. Diğer										
55. Diğer										
56. Diğer										
57. Diğer										
58. Diğer										
59. Diğer										
60. Diğer										
61. Diğer										
62. Diğer										
63. Diğer										
64. Diğer										
65. Diğer										
66. Diğer										
67. Diğer										
68. Diğer										
69. Diğer										
70. Diğer										
71. Diğer										
72. Diğer										
73. Diğer										
74. Diğer										
75. Diğer										
76. Diğer										
77. Diğer										
78. Diğer										
79. Diğer										
80. Diğer										
81. Diğer										
82. Diğer										
83. Diğer										
84. Diğer										
85. Diğer										
86. Diğer										
87. Diğer										
88. Diğer										
89. Diğer										
90. Diğer										
91. Diğer										
92. Diğer										
93. Diğer										
94. Diğer										
95. Diğer										
96. Diğer										
97. Diğer										
98. Diğer										
99. Diğer										
100. Diğer										

[illegible]

[illegible]

[illegible]

00022

YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsat Veren Kurum Okurcalar Belediye Başkanlığı		2. Ruhsat Tarihi 13.09.2000		3. Ruhsat Numarası C:2, S:20, D:0	
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı Yenileme		5. Mahallesi Karaburun		6. Pafta No. 25U,1Vb	
7. Ada No. -		8. Parsel No. 501			
9. İmar Durumu Tarihi 25.05.2000		10. İmar Durumu Numarası 2000/2		11. Isınma Türü Klima	
12. Yakıt Türü Elektrik		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 12.01.2000.	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası Yev.No:4309,3528m2		16. Adı / Soyadı / Ünvanı Akif Polat Turizm Otelcilik Tic.San.A.Ş.		17. Kurum Sicil Numarası 096025/İstanbul	
18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Göztepe		19. Vergi Dairesi Sicil Numarası Kur:028 001 2712		20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Göztepe	
21. Vergi Dairesi Sicil Numarası Kur:028 001 2704		22. Çifttehavuzlar, Cemil Topuzlu Cad. No:25/5 Kadıköy-İSTANBUL		23. Çifttehavuzlar, Cemil Topuzlu Cad. No:25/5 Kadıköy-İSTANBUL	
24. Çifttehavuzlar, Cemil Topuzlu Cad. No:25/5 Kadıköy-İSTANBUL		25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı	
27. Yüz Ölçümü		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			
Otel		111		3175	
1		5		5+1	
16.00		171 342 000		IV	
C		Toplam		111 3175 1 5 5+1 16.00 171 342 000 IV C	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 544 010 850 000.		36. Altı Olduğu Yıl 2000		37. Yapının Arsa Değeri 23814000000.	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 567 824 850 000		39. İskeletin Cinsi B,Karkas		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla	
41. Yığma Yapının Cinsi		42. Adı Soyadı		43. Adresi	
44. Belediye Kayıt No.		45. Oda Sicil No.		46. Telefon	
47. İmza		48. Mimari		49. Statik	
50. Elek. Tes.		51. Sıhhi Tes.		52. Dolgu Toplamı	
53. Kazı Toplamı		54. Harice Çıkarılacak Kazı Toplamı		55. Harice Çıkarılacak Kazı Toplamının Döküldüğü Yer	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin Mahiyeti		57. Makbuz Tarihi		58. Makbuz No.	
59. Tutan (TL.)		60. Açıklama		61. Otopark Harcı	
Yol - Kanal Harcı		21.02.2001 Tarih		2 522 880 300	
Bina - İnşaat Harcı		0495095 nolu Türkiye		16.11.1999 Tarih ve 7756 sayılı nolu	
Ceza		Garanti Bankası çeki ile tahsilatı		Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesi ve projesine istinaden verilmiştir.	
Toplam		2 522 880 300		Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı Kararı gereğince parselde otopark ihtiyacı karşılanamadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir.					
62. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası		64. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	
Bahri ÇAKAN Fen Memuru		Yusuf ÖZTÜRK Belediye Başkanı		Yusuf ÖZTÜRK Belediye Başkanı	

1. Yapı Sahibine, 2. Belediyeye kılınacak, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne



090222
140800764

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum: ALANYA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İlk ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yenisinden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☒ 6. İlave ☐ 7. Değiştirme ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu		☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fovsephik ☐ 14. Mekânî tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı		13. İmar planı onay tarihi: 10/12/2014 14. İmar durumu tarihi: 1489-15/5 15. İmar durumu no: 31.08.2014 16. Zemin etüdü onay tarihi: 13.09.2000 17. Zemin etüdü no: 599		18. Parselin kullanma amacı: OTEL 19. Parselin alanı(m ²): 3316,75 20. Tapu tescil belgesi veren kurum: ALANYA 21. Tapu tescil belgesi tarihi: 12.08.2014 22. Tapu tescil belgesi no: 24579			
3. Pafta no: 115		4. Ada no: 3		5. Parsel no: 1		6. Blok no: 1		7. Bağımız bölüm no: 1		36. Ruhsatın geçerlik tarihi: / / 20	
Mevki adı: 1000		Mahalle tanımlı kodu: 31		Caddenin sokak tanımlı kodu: 2,09		Diğer kapı no: 1		Mevki adı: 1000			

Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı YILMAZ ULAS, ULASLAR TRZ YAT VE DAY TUKETIM MAL TIC PAZ A S 20051150572 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALANYA 29. Vergi kimlik no: 30. Adres: ASAGI OVECLER MAH. 1330 SK. ALEMGAZAR OĞULLARI AP. BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 4 ÇAMKAYA / ANKARA		Yapı Mütahhhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MERVEM ÇİĞDEM ÇETİN, ARMEBAY INŞ EMLAK TRZ SAN VE TIC LTD ŞTİ. 20845979576 33. Oda sicil no: 19854 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALANYA 35. Vergi kimlik no: 800351014 36. Sigorta sicil no: 37. Sözleşme tarihi: 03.12.2014 38. Sözleşme no: - 39. Yaptı müteahhidin yedek belgesi: 40. Sicil esas adres: ÇIKILCI MAH. 201 SK. YILMAZÖZÜLÜ AP. BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 3 ALANYA / ANTALYA 41. İmza: 42. Adres: SEKERHANE MAH. CAZİ ABDURRAHMAN DOĞUŞ SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 2 ALANYA / ANTALYA 43. İmza: 44. Oda sicil no: 45. Sigorta sicil no: 46. Sözleşme tarihi: 27.10.2014 47. Sözleşme no: 48. İmza: 49. Oda sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no: 52. İmza: 53. Oda sicil no: 54. Sözleşme tarihi: 55. Sözleşme no: 56. İmza: 57. Oda sicil no: 58. Sözleşme tarihi: 59. Sözleşme no: 60. İmza: 61. Oda sicil no: 62. Sözleşme tarihi: 63. Sözleşme no: 64. İmza: 65. Oda sicil no: 66. Sözleşme tarihi: 67. Sözleşme no: 68. İmza: 69. Oda sicil no: 70. Sözleşme tarihi: 71. Sözleşme no: 72. İmza: 73. Oda sicil no: 74. Sözleşme tarihi: 75. Sözleşme no: 76. İmza: 77. Oda sicil no: 78. Sözleşme tarihi: 79. Sözleşme no: 80. İmza: 81. Oda sicil no: 82. Sözleşme tarihi: 83. Sözleşme no: 84. İmza: 85. Oda sicil no: 86. Sözleşme tarihi: 87. Sözleşme no: 88. İmza: 89. Oda sicil no: 90. Sözleşme tarihi: 91. Sözleşme no: 92. İmza: 93. Oda sicil no: 94. Sözleşme tarihi: 95. Sözleşme no: 96. İmza: 97. Oda sicil no: 98. Sözleşme tarihi: 99. Sözleşme no: 100. İmza: 101. Oda sicil no: 102. Sözleşme tarihi: 103. Sözleşme no: 104. İmza: 105. Oda sicil no: 106. Sözleşme tarihi: 107. Sözleşme no: 108. İmza: 109. Oda sicil no: 110. Sözleşme tarihi: 111. Sözleşme no: 112. İmza: 113. Oda sicil no: 114. Sözleşme tarihi: 115. Sözleşme no: 116. İmza: 117. Oda sicil no: 118. Sözleşme tarihi: 119. Sözleşme no: 120. İmza: 121. Oda sicil no: 122. Sözleşme tarihi: 123. Sözleşme no: 124. İmza: 125. Oda sicil no: 126. Sözleşme tarihi: 127. Sözleşme no: 128. İmza: 129. Oda sicil no: 130. Sözleşme tarihi: 131. Sözleşme no: 132. İmza: 133. Oda sicil no: 134. Sözleşme tarihi: 135. Sözleşme no: 136. İmza: 137. Oda sicil no: 138. Sözleşme tarihi: 139. Sözleşme no: 140. İmza: 141. Oda sicil no: 142. Sözleşme tarihi: 143. Sözleşme no: 144. İmza: 145. Oda sicil no: 146. Sözleşme tarihi: 147. Sözleşme no: 148. İmza: 149. Oda sicil no: 150. Sözleşme tarihi: 151. Sözleşme no: 152. İmza: 153. Oda sicil no: 154. Sözleşme tarihi: 155. Sözleşme no: 156. İmza: 157. Oda sicil no: 158. Sözleşme tarihi: 159. Sözleşme no: 160. İmza: 161. Oda sicil no: 162. Sözleşme tarihi: 163. Sözleşme no: 164. İmza: 165. Oda sicil no: 166. Sözleşme tarihi: 167. Sözleşme no: 168. İmza: 169. Oda sicil no: 170. Sözleşme tarihi: 171. Sözleşme no: 172. İmza: 173. Oda sicil no: 174. Sözleşme tarihi: 175. Sözleşme no: 176. İmza: 177. Oda sicil no: 178. Sözleşme tarihi: 179. Sözleşme no: 180. İmza: 181. Oda sicil no: 182. Sözleşme tarihi: 183. Sözleşme no: 184. İmza: 185. Oda sicil no: 186. Sözleşme tarihi: 187. Sözleşme no: 188. İmza: 189. Oda sicil no: 190. Sözleşme tarihi: 191. Sözleşme no: 192. İmza: 193. Oda sicil no: 194. Sözleşme tarihi: 195. Sözleşme no: 196. İmza: 197. Oda sicil no: 198. Sözleşme tarihi: 199. Sözleşme no: 200. İmza: 201. Oda sicil no: 202. Sözleşme tarihi: 203. Sözleşme no: 204. İmza: 205. Oda sicil no: 206. Sözleşme tarihi: 207. Sözleşme no: 208. İmza: 209. Oda sicil no: 210. Sözleşme tarihi: 211. Sözleşme no: 212	
---	--	--	--



Yapı Denetimi									
55 Adı soyadı	56 TC kimlik no	57 Otla ve/veya denetim belge no	58 Adresi	59 İmar					
Mimar	BİROL EMER	24175487008	11206	KIZILAR PINARI MAH. GÜZELÖĞÜLÜ SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 ALANYA / ANTALYA					
Statik	BÜLENT ŞENSOY	23303502004	17108	KIZILAR PINARI MAH. GÜZELÖĞÜLÜ SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 ALANYA / ANTALYA					
Elektrik	MUSTAFA GÜLTEKİN	61861008922	10551	KIZILAR PINARI MAH. GÜZELÖĞÜLÜ SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 ALANYA / ANTALYA					
Mekanik tesisat	CEMAL BÖRMEZ	15589073004	12074	KIZILAR PINARI MAH. GÜZELÖĞÜLÜ SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 ALANYA / ANTALYA					
FENNİ MESULÜN									
Yapı Denetim Kuruluşu									
100 Kuruluş adı ALANYA KALE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		101 Yetkilinin adı-soyadı, TC kimlik no BERKAN BOZKURŞ, 29477221992		102 Vergi kimlik no 805571614					
				104 Adres KIZILAR PINARI MAH. GÜZELÖĞÜLÜ SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 ALANYA / ANTALYA					
		103 İmza belge no ve sınıfı							
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri					
106 Gelir Matrahi	107 Matruha Tarihi	108 Matruha No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m ³)					
1. Yol-kanal hariç				111 Kazi miktarı(m ³)					
2. Bina inşaatı hariç	27.10.2014	180546	14304,84	112 Kullandırılan kazı miktarı(m ³)					
3. Ottopark bedeli				113 Kullandırılan kazı miktarı (özellikle) yer					
4. Ceza									
5. Diğerleri									
6. Toplam			14304,84						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenemeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.									
114 Onaylayan teknik elemanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih GAMAHAN YENİALP YAPI BELGE GÖRÜŞÜSÜ 13807542024 28.10.2014		115 Kontrol edenin adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih H. M. TUNAHAN ÖZDEMİR MİMAR 13099599078 28.10.2014		116 Onaylayanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür MURAT SATI İMAR VE İNŞAAT MÜHÜRÜ 1404280298 28.10.2014					
				117 Önceki kazi 24650638					
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler									
118 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih					
				121 İnşaatla bağlantı tarihi					
Vize Kontrolü									
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fennî Mesulünün adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edilen adı, soyadı, mühür					
1. Toprak	.../.../20...								
2. Zemin arazi yapısı	.../.../20...								
3. Temel	.../.../20...								
4. Bodrum	.../.../20...								
5. Gıyasetmen	.../.../20...								
6. Kat	.../.../20...								
7. Çatı	.../.../20...								
8. Su yalıtımı	.../.../20...								
9. Isı yalıtımı	.../.../20...								
10. Kanalizasyon / Pasajlar	.../.../20...								
11. Mekanik tesisat	.../.../20...								
12. Elektrik / Belirli tesisat	.../.../20...								
127. Diğer Hususlar									
1309/2009 TARIHİ C.2.5.20 NO.5 NOLU RUHSATA İSTİFADEN ÇATI KATI İÇİN İLAVE RUHSAT VERİLMİŞTİR.									



BÖLÜM 8

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

YAPIM (ZİN BELGESİ)		Sahibi: Alanya Belediyesi M. Adı ve Soyadı: Alanya Belediyesi	
1. Belgeli yapı türü: ÖR. (1990)		2. Belgeli tarihi: 20.06.2001	3. Belgeli alanı: C.2.2.2 D.0
4. Mülkiyet durumu: Yeni yapı		5. Mülkiyet, mülkiyet, bina no: Karaburun mevzii	
6. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		7. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
8. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		9. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
10. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		11. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
12. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		13. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
14. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		15. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
16. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		17. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
18. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		19. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
20. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		21. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
22. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		23. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
24. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		25. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
26. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		27. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
28. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		29. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
30. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		31. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
32. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		33. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
34. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		35. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
36. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		37. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
38. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		39. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
40. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		41. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
42. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		43. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
44. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		45. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
46. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		47. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
48. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		49. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
50. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		51. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
52. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		53. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
54. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		55. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
56. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		57. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
58. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		59. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
60. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		61. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
62. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		63. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
64. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		65. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
66. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		67. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
68. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		69. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
70. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		71. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
72. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		73. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
74. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		75. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
76. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		77. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
78. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		79. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
80. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		81. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
82. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		83. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
84. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		85. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
86. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		87. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
88. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		89. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
90. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		91. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
92. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		93. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
94. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		95. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
96. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		97. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
98. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		99. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
100. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		101. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
102. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		103. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
104. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		105. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
106. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		107. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	
108. İnşaat başlangıç tarihi: 25.05.2000		109. İnşaat bitiş tarihi: 2000/2	





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000274901601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : K98Y9P2C
Başvuru Numarası : 2749816
Düzenleme Tarihi : 23.10.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:ALANYA, Mahalle:OKURCALAR,
Caddesi/Sokak:1009 SOKAK, Dış Kapı No:1,
Ada:115, Parsel:3
Arsa Alanı : 3316,75 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1060,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



 T.C. ALANYA BELEDİYESİ SIHHİ VE UMUMA AÇIK MÜESSESELER İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI	
Ruhsat Veriliş Tarihi	: 28-06-2019
Ruhsat Sıra No	: 2019/702
T.C. Kimlik No	:
Adı ve Soyadı	: UÇSA TURİZM OTEL. İNŞ.SAN.TİC. İTH. İHR.LTD.ŞTİ.
İşyerinin Ünvanı	: MYSEA HOTELS ALARA
Faaliyet Konusu	: İÇKİLİ OTEL İŞL. -
İşyerinin Adresi	: OKURCALAR MAHALLESİ 1009 NOLU SOK. NO:1
İşyerinin Sınıfı	: UMUMA AÇIK İSTİR. VE EĞL.YERİ RUHSATI / 3. SINIF (3175 M2)
İşyerinin Ada ve Parseli	: 115 / 3
Açıklamalar: BU İŞYERİNDE MÜZİK YAYINI YAPILMASI, 18 YAŞINDAN KÜÇÜKLERE VE ENGELLİLERE İÇKİ SERVİSİ YAPILMASI YASAKTIR. KOLLUK GÖRÜŞÜ ALINMIŞ OLUP, 100 MT. KURULUNA UYUNDUR.	
	
14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir. İşyerinin devredilmesi veya kapatılması halinde iade edilecektir.	
<i>Hayırlı, Bereketli ve Bol Kazançlar Dilerim...</i>	Zir. Müh. Adem Murat YÜCEL Alanya Belediye Başkanı



FRKS NO. : 5274925 10 NİS. 2013 13:04

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı	VİVA ULAŞLAR HOTEL
Sınıf ve Türü	4 YILDIZLI OTEL
Adresi	OKURCALAR KASABASI, KARABURUN MAH. 1009. SOK. NO:01 ALANYA-ANTALYA
Belge Sahibi	ULAŞLAR TUR. YAT. VE DAY. TÜK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.
Tarih ve Sayı	16.11.1999 - 7756
Çalışma Saatleri	GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasitesi	99 ODA+1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI-200 YATAK, 180 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 170 KİŞİLİK DISKOTEK, SATIS ÜNİTESİ(2 ADET), AMERİKAN BAR, REYİR, TÜRK HAMAMI, AÇIK YÜZME HAVUZU, HAVUZ BAR, TENİS KORTU, SU SPORLARI, MASA TENİSİ


Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 003838



22

MEVLÜT ÇELİK MİMARLIK

3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA
3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235
(7303) SAYILI T.M.M.O.B YASASI PROJE
MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDE
PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE
UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK
YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI
İMAR KANUNUN 26.VE 36. MADDELERİNDEKİ
GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.

MİMARİ ÇATI TADİLAT PROJESİ

ARSA	YAPI	YAPI SAHİBİ	YÜKLENİCİ FIRMA
YERİ : OKURCALAR	CİNS KAT NO :	AD.SOYAD	ULAŞ TUR.YAT.DAY.TÜKMAL
TAPU KAY. : ALANYA	KULAMACI : OTEL	TİC. PAZ. ANONİM ŞİRKETİ	
ADA / PAR. : 115/3	YAPI SINIFI : 4/C	ADRES	
ALANI : 3316.75 m2	BİNA İNŞ. SAH. : 850	İMZA :	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU
ADI SOYADI : MEVLÜT ÇELİK	
ÜNVANI : MİMAR	
MEZ.OLOK.DİP.TAR. : ULUSLARARASI KIBRIS ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK FAK. 2012	
ODA SİCİL NO : 44679	
VERGİ DA. SİCİL NO : 12007604112 / ALANYA KURUMLAR	
ADRES VE TEL. : Çikicilli mah. eği köprü sok. eşref kahvecioğlu apt. no 19 daire 1	
ANTALYA / ALANYA	

**MÜHÜR
İMZA**

Mevlüt ÇELİK
Mimar
Çikicilli Mahallesi Eği köprü Sokak
Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA
Tel: 0535 933 32 32 Sicil No: 44679
ALANYA V.D. 1200 7604 112

Mevlüt ÇELİK
Mimar
Çikicilli Mahallesi Eği köprü Sokak
Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA
Tel: 0535 933 32 32 Sicil No: 44679
ALANYA V.D. 1200 7604 112

PROJE ADI : ULAŞLAR OTELE AİT TADİLAT PROJESİDİR

ONAYLAR

DIĞ. PROJEMÜELLİFLERİNDEN BİRİ

YAPI DENEYİM BÜYÜKLÜĞÜ

DOSYA NO : 1200

BELEDİYE ONAYLARI

Karim Şükrü AYDOĞAN
Mimar
2018-266-2-20-8

SIH.TES.PR. :

ELK.TES.PR. :

APLİKASYON VİZESİ

İNŞAAT RUHSATI

TETKİK EDİLDİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
26.06/2018 tarih ve
2018-266-2-20-8 Nolu
Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor No:002

Rapor Tarihi:07.05.2020

43

