

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

Otel Değerleme Raporu

20.12.2021

Okurcalar Mahallesi,1009_1 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.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

20.12.2021

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

Konu: Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesiinde konumlu “KARGİR OTEL VE ARSASI” nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesiinde konumlu 115 Ada 3 Parselde yer alan KARGİR OTEL VE ARSASI nitelikli 1 adet taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerleme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

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

20.12.2021 / 0044

Rapor Türü

Adil Piyasa Değer Tespiti

İncelemenin Yapıldığı Tarih

07.12.2021

Değerlemesi Yapılan Mülk

1 Adet 3 Yıldızlı Hotel (My Sea Hotel)

Gayrimenkulün Adresi

Okurcalar Mahallesi, 1009_1 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 Tesisleri 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

7280 m²

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Adil Piyasa Değeri

47.000.000 TL +KDV

Raporu Hazırlayan

Özgür ÖZKAN Değerleme Uzmanı

Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastr o, belediye, 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 değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

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



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

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

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

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	15
3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler:	17
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	18
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	18
3.5.2. Fiziksel Özellikler	19
3.5.3. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekir değişiklikler olup olmadığı:	20
3.5.4. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçlı kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçlı kullanıldığı hakkında bilgi:	20
4. PIYASA ARAŞTIRMASI	21
4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması	21
4.2. Satılık Otel Emsal Araştırması	22
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	24
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	24
5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkule etkileri;	24
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	24
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	24
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	24
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı:	25
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	26
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri:	27
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri:	27
5.3.2.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	27
5.3.2.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	28



5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	28
5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,.....	28
5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:	28
5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
5.4.7. Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devremülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğrudan sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi:	28
5.4.8. 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	29
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	29
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	31
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	68



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 02.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 20.12.2021 tarihli, 0044 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Özgür ÖZKAN ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 03.12.2021 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 16.12.2021 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 20.12.2021 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.

Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
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



1.1. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerdeki değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler:

DENGİ DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ	
RAPOR NO	002
RAPOR TARİHİ	43.958 TL
GAYRİMENKUL DEĞERİ	22.935.000,00 TL

1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesiinde konumlu 115 Ada 3 Parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, konumlu gayrimenkulün 20.12.2021 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

Söz konusu değerleme çalışması Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, konumlu gayrimenkulün 20.12.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanması 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 bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Piyasa Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.



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. 2020 sonu itibarıyla il nüfusu 2.548.308'dir. İlin yüzölçümü 20.177 km²'dir. İlde km²'ye 126 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın toplam nüfusu 2.548.308 kişidir. Antalya'nın 19 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Kepez, en az nüfuslu ilçesi de İbradı olmuştur.

2020 yılı sonunda Antalya ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2019	Nüfus 2020	Fark	N.artışı (%)	Mahalle sayısı	Alanı km ² [2-4]	Yoğunluk
Akseki	11.484	10.957	-527	-4,59	51	1.544	7
Aksu	73.220	74.570	1.350	1,84	35	406	184
Alanya	327.503	333.104	5.601	1,71	102	1.577	211
Demre	26.362	26.896	534	2,03	17	329	82
Döşemealtı	65.794	69.300	3.506	5,33	33	667	101
Elmalı	38.972	39.365	393	1,01	60	1.433	27
Finike	48.534	49.307	773	1,59	26	768	64
Gazipaşa	50.555	51.555	1.000	1,98	53	1.111	46
Gündoğmuş	7.737	7.492	-245	-3,17	29	1.175	6
İbradı	3.032	2.947	-85	-2,80	9	778	4
Kaş	59.716	60.839	1.123	1,88	54	1.750	35
Kemer	46.143	45.082	-1.061	-2,30	12	412	109
Kepez	556.033	574.183	18.150	3,26	68	292	1.966
Konyaaltı	190.043	189.078	-965	-0,51	39	546	346
Korkuteili	55.352	55.588	236	0,43	58	2.433	23
Kumluca	70.423	71.931	1.508	2,14	41	1.225	59
Manavgat	241.011	242.490	1.479	0,61	106	2.351	103
Muratpaşa	510.368	513.035	2.667	0,52	55	96	5.344
Serik	129.418	130.589	1.171	0,90	66	1.263	103
ANTALYA	2.511.700	2.548.308	36.608	1,46	914	20.176	126

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2020)

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 kollar da iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

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 İhracatçıları 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 Üretim İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Ormancılık ve Madencilik

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. 2020 yılında Pandemi nedeni ile azalın turist sayısı bu yıl 7.016.276 olarak ifade edilmektedir. Türkiye'nin turizm başkenti olarak nitelendirilen Antalya birbirinden farklı kategorilerde birçok otele ev sahipliği yapmaktadır. Şehirde özellikle 5 yıldızlı otellerin fazlalığı dikkat çekmektedir. 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, farklı dönemlerde 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.

3.1.2. 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 2020'de nüfusu (TUIK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sistemine göre) 333.104 kişidir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede bulunan Alanya Gazipaşa Havalimanı 2012 yılında faaliyete geçmiştir. Stratejik konumu bakımından Akdeniz'in kıyı kesimlerinde küçük bir

yarımadada şekildedir. 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 artışını 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

07.12.2021 tarihinde WEBTAPU kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir. Temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

B.B. NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEV. NO
Ana Taşınmaz Üzerinde	Beyan	TURUSTLİK TESİSTİR.26/06/2000 YEV:4964(Şablon: Diğer)	24.03.2000	4965

Tablo 2: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.



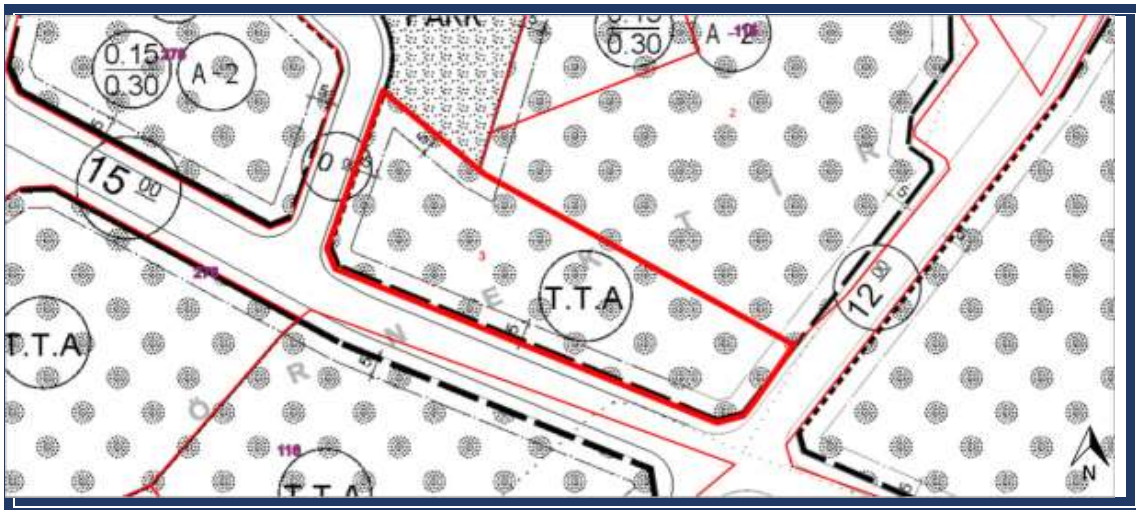
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

07.12.2021 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:

07.12.2021 tarihinde, Alanya Belediyesinden alınan imar durumuna 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 ilgili belediyede mevcut imar paftası ile Kadastro Müdürlüğünde mevcut Kadastro Paftası üzerinden sağlanmıştır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.



Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı kullanmaz izin bilgileri ile birlikte gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Taşınmazın ada parsel bazında yerinin kontrolü ilgili belediyede mevcut imar paftası ile Kadastro Müdürlüğünde mevcut Kadastro Paftası üzerinden sağlanmıştır. 06.12.2021 ve 10.12.2021 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 müstemilatı 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 müstemilatı 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.

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, Hacıcadıroğlu 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 bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb) ilişkin bilgiler:

Sözleşme yapılmamıştır.



3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. 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

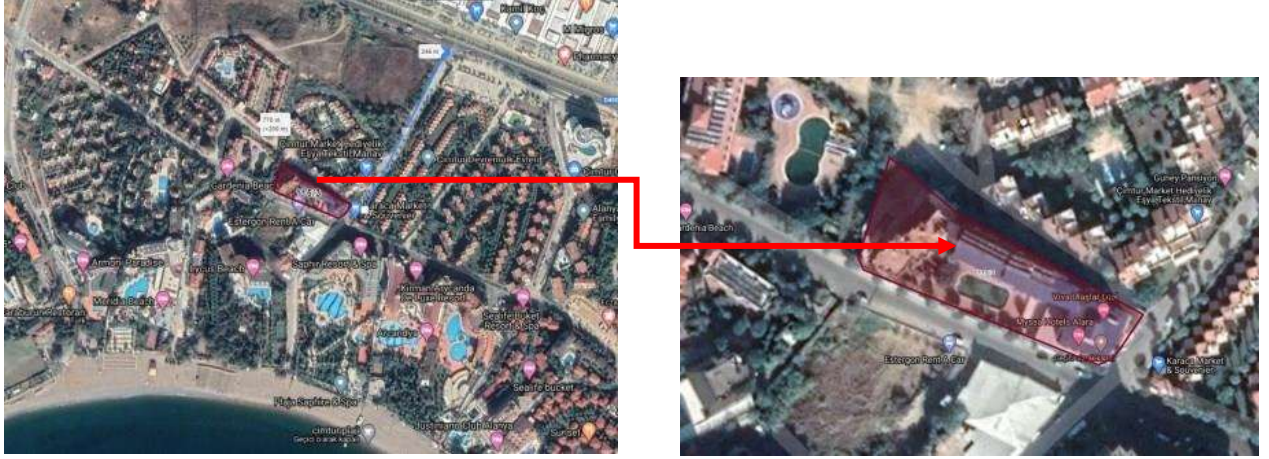
Ulaşım, ana caddelerden biri olan Alparslan Türkeş Bulvarından sağlanmaktadır. Taşınmaz merkezi bir konumda olup Alanya şehir merkezine yaklaşık 32 km, denize ise yaklaşık 250 m mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde ayırık nizamda inşa edilmiş, benzer özellikli turistik tesisler, alışveriş alanları 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
Gazipaşa-Alanya Havalimanı	: 75,0
Antalya Şehir Merkezi	: 100,00
Alanya İlçe Merkezi	: 35,0

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe





Harita 2: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. 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 20 yıllık otel binası bulunmaktadır. Parsel düz ve engebesiz bir topografik özelliğe sahip olup yaklaşık yamuk şeklindedir. Parselin doğudaki 1009_1 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 müştemilatı 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

Tablo 4: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal Alan ve Özellikleri

3.5.3. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekir değişiklikler olup olmadığı:

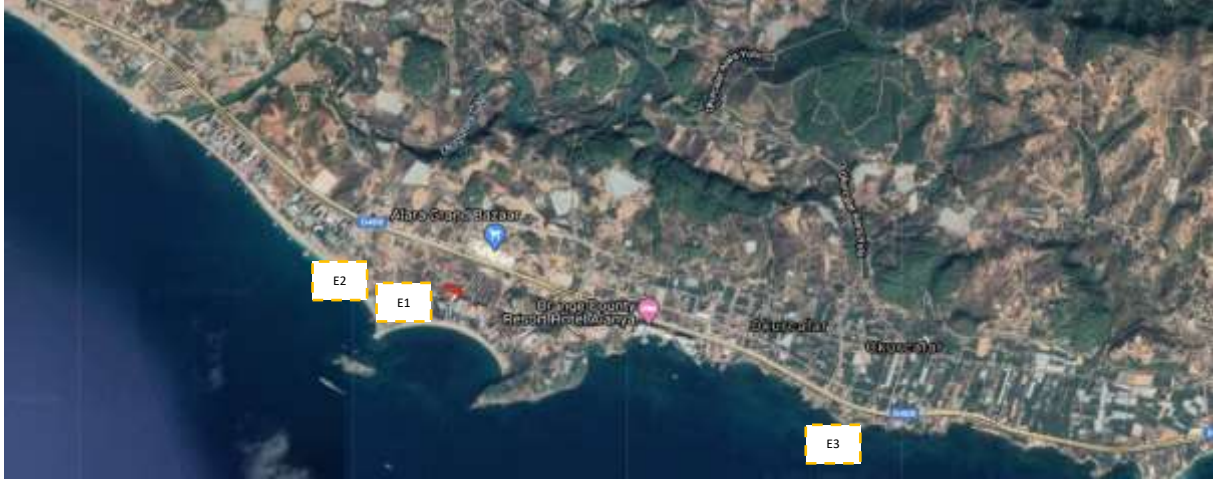
Değişiklikler olmasına karşın yapı kayıt belgesi alması sebebiyle tekrar ruhsat almasına gerek olmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak imar barışı kanunu kapsamında yapı kayıt belgesi alındıktan sonra ikinci aşamanın tamamlanması önerilmektedir.

3.5.4. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçlı kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçlı kullanıldığı hakkında bilgi:

Gayrimenkul mevcutta otel olarak kullanılmaktadır.

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: Arsa Emsal Haritası

4.1. Satılık Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Ticari Emlak 0 (505) 312 66 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda, eş imarlı olan, 16.335 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde 48 adet eski villa bulunan net imar parseli pazarlıklı olarak 130.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 15 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. 48 adet eski villanın 24.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.

Emsal 2: Sistem Emlak 0 (530) 832 07 42

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda (denize sıfır), eş imarlı olan, 46.000 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 625.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 20 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Denize yakınlığı ve parsel alanı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 50 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Koza Yatırım 0 (543) 836 28 48

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda (denize sıfır), eş imarlı olan, 29.677 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 315.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 15 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Denize yakınlığı ve parsel alanı dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi + % 40 kabul edilmiştir.

Emsal 4: Bölge Emlakçısı 0242 111 11 11

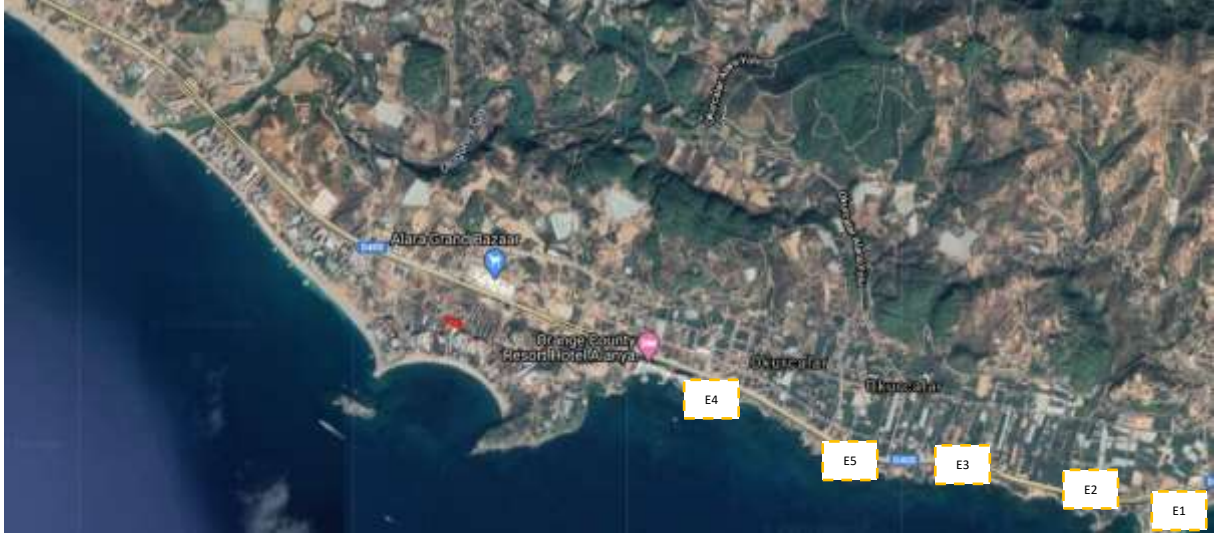
Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda eş imarlı arsa değerinin 5.000-6.000.-TL/m² arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	16335 m ²	106.000.000,00 TL	15%	90.100.000,00 TL	5.515,76 TL	0%	5.515,76 TL
2	ARSA	46000 m ²	625.000.000,00 TL	20%	500.000.000,00 TL	10.869,57 TL	50%	5.434,78 TL
3	ARSA	29677 m ²	315.000.000,00 TL	15%	267.750.000,00 TL	9.022,14 TL	40%	5.413,28 TL
ORTALAMA								5.454,61 TL

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu



4.2. Satılık / Kiralık Otel Emsal Araştırması

**Emsal 1: Sahibi 0 (532) 336 06 67**

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, denize sıfır 4 Yıldızlı 167 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 94.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 45 kabul edilmiştir.

Emsal 2: Beykent Emlak 0 (542) 423 97 98

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, 4 Yıldızlı 210 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 144.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 50 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Uluçam Emlak: 0 (242) 321 94 45

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, denize sıfır 4 Yıldızlı 380 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 270.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 50 kabul edilmiştir.

Emsal 4: Titanyum Emlak: Uluçam Emlak 0 (242) 321 94 45

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, denize sıfır 5 Yıldızlı 630 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 680.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 70 kabul edilmiştir.

Emsal 5: GMB Gayrimenkul 0 (506) 765 10 90

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, denize sıfır 50 odalı tefrişatları dahil 1.600.000 TL yıllık kira istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum olarak daha iyi olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +% 40 kabul edilmiştir. (Pazarlıklı ve şerefiyeli oda kira birim fiyatı: 1.500 TL/Oda)

EMSAL NO	NİTELİK	ODA SAYISI	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	ODA BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ ODA BİRİM FİYAT
1	4 YILDIZLI OTEL	167	94.000.000,00 TL	15%	79.900.000,00 TL	478.443,11 TL	45%	263.143,71 TL
2	4 YILDIZLI OTEL	210	144.000.000,00 TL	20%	115.200.000,00 TL	548.571,43 TL	50%	274.285,71 TL
3	4 YILDIZLI OTEL	380	270.000.000,00 TL	20%	216.000.000,00 TL	568.421,05 TL	50%	284.210,53 TL
4	5 YILDIZLI OTEL	630	680.000.000,00 TL	15%	578.000.000,00 TL	917.460,32 TL	70,0%	275.238,10 TL
ORTALAMA								274.219,51 TL

Tablo 7: Emsal Denkleştirme Tablosu

NOT: Emsallerde değerlemenin yapıldığı tarih içerisinde talep edilen fiyatlar için yapılan görüşmelerde Turizm sektöründe virüs salgını nedeniyle mevcut durum göz önünde bulundurularak pazarlık payları %15-%35 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
- Yapı kayıt belgelerine esas projenin çizilmemiş ve tescil edilmemiş olması

5.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkule etkileri;

Bölge genelinde pandemi etkisinin azalmasına bağlı olarak otellere olan talebin artış göstereceği, ayrıca döviz kurunun yükselmesiyle yabancı turistlerin talebinin artacağı öngörülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma), maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.



5.3.2.1. Pazar (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;

$$3.316,75 \text{ m}^2 \times 5.455 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{18.092.871 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

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

$$167 \text{ Oda} \times 274.21951 \text{ TL/Oda} = \mathbf{45.794.658 \text{ TL}}$$
 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. Maliyet Yaklaşımı:

Arsa üzerindeki inşaat yatırımların maliyetinin hesaplanmasında; binanın yapılış tarzı, niteliği ve hâlihazır durumu ile "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ ve ekonomik koşulları dikkate alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliğine göre yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ve yüklenici karı dahil edilerek belirlenmekte olup 4 Sınıf C Grubu yapılar için birim m² maliyet bedeli: 2.480 TL olarak tespit edilmiş ve piyasa rayiç inşaat birim fiyatlarından yararlanılmıştır. Yapı Birim fiyatları 24.03.2021 tarihinde açıklanmış olup güncel yapı maliyetleri, birim inşaat maliyet endeksi (enflasyon farkı) dikkate alınarak yapı birim fiyatları ortalama %40 arttırılarak değerlemede dikkate alınmıştır.

Yıpranma oranı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı resmî gazetede yayınlanan amortisman oranlarını gösterir cetvele göre 31-40 yaşları arasındaki B.A.K. binalar için %32 olarak belirlenmiş olmakla birlikte fiziki kullanım dikkate alınarak %20 yıpranma takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın birim maliyeti $2.480 \text{ TL/m}^2 \times 1,60$ (%60 maliyet artışı) $(1-0,20)$ (Amortisman) = 3174,4 TL/ m² dikkate alınmıştır.

Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler arsa + maliyetin yaklaşık %15'si kadar olduğu kabul edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.				
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	3.316,75 m ²	5.454,61TL/m ²	1 / 1	18.091.578 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	3.316,75 m²			18.091.578 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	Yapı Yıpranma	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti Betonarme	7.280,00 m ²	3.968TL/m ²	20,0%	23.109.632 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu, şerefiye vb.				5.798.790 TL
TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ				47.000.000 TL



5.3.2.4. 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 olarak belirtilmiştir. Tarafımıza iletilen 10.01.2022 tarihinde başlayacak olan 5 yıllık yeni kira sözleşmesinde ise 2022 ve 2023 yılı için kira bedeli 190.000 USD, 2024 ve 2025 yılı için 230.000 USD, 2026 yılı için ise 222.000 USD olarak anlaşma sağlanmıştır. Hali hazırda piyasadaki otellerin çoğunun mal sahipleri tarafından işletilmesi sebebiyle kira gelir indirgemesi yapılamamıştır. Ancak yapılan incelemelerde 2022 yılı için belirlenen tutarın güncel piyasa bedelleri ile uyumlu olduğu tespit edilerek 190.000 USD olarak (güncel kura göre yaklaşık: 3.114.062 TL/yıl) (17.12.2021 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD = 16.3898) dikkate alınmıştır. Temin edilen kira sözleşmesi belgeleri 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 %15 olacağı kabul edilmiştir. Aşılma ile birlikte normalleşme sürecine girilmesiyle virüsün turizm sektörüne etkisinin azalacağı ön görülmüş ve 2022 yılında yıllık doluluk oranı %70 sonraki yıllarda da %70 kabul edilmiştir.
- Yıllık 210 gün çalıştığı, (Bölgede yapılan araştırmada ve otel yetkililerinden alınan bilgi dahilinde kabul edilmiştir.)
- Yıllık yenileme gideri brüt gelirin %3 oranında olacağı,
- İşletme giderlerinin brüt gelirin %75 olacağı bölge analizine göre belirlenmiştir,
- 2022 yılı oda satış bedeli 955 TL,
- Doluluk Oranının %70 olduğu ve 10 yıl sonunda %70 olacağı öngörülerek bu oran dikkate alınmıştır.
- İndirgeme oranı %23 olduğu, (10 yıllık Uzun Vadeli Devlet tahvili faiz oranlarına + %5 risk primi eklenerek hesaplanmaktadır)



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	167
Günlük Oda Geliri	955	955	1050,50	1155,55	1271,11	1398,22	1538,04	1691,84	1861,02	2047,13	2251,84	
Büyüme Oranı	10,0%											
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
Otel Brüt Oda Geliri		23.444.295	25.788.725	28.367.597	31.204.357	34.324.792	37.757.272	41.532.999	45.686.299	50.254.928	55.280.421	373.641.684
Diğer Gelirler*	2,00%	468.886	515.774	567.352	624.087	686.496	755.145	830.660	913.726	1.005.099	1.105.608	7.472.834
Dönem sonunda oluşacak artık değer											140.965.074	140.965.074
TOPLAM GELİRLER		23.913.181	26.304.499	28.934.949	31.828.444	35.011.288	38.512.417	42.363.659	46.600.025	51.260.027	197.351.104	522.079.592
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
İşletme Giderleri Tutarı		17.934.886	19.728.374	21.701.212	23.871.333	26.258.466	28.884.313	31.772.744	34.950.018	38.445.020	42.289.522	
Otel Yenileme Gideri	3%	717.395	789.135	868.048	954.853	1.050.339	1.155.373	1.270.910	1.398.001	1.537.801		
TOPLAM GİDERLER		18.652.281	20.517.509	22.569.260	24.826.186	27.308.805	30.039.685	33.043.654	36.348.019	39.982.821	42.289.522	295.577.743
NET NAKİT AKIŞI		5.260.900	5.786.990	6.365.689	7.002.258	7.702.483	8.472.732	9.320.005	10.252.005	11.277.206	155.061.582	226.501.849
İNDİRGEME KAT SAYISI	23,0%	0,8130	0,6610	0,5374	0,4369	0,3552	0,2888	0,2348	0,1909	0,1552	0,1262	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		4.277.154	3.825.097	3.420.819	3.059.269	2.735.931	2.446.768	2.188.166	1.956.897	1.750.070	19.563.795	45.223.967
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)												45.223.967 TL

Tablo 5: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri:

Gayrimenkulün mevcut durum aylık kirasının ~260.000 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri:

Taşınmaz otel niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmaz otel niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

5.3.2.8 En Verimli ve En İyi 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.



5.3.2.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleşmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda üç farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden gelir indirgeme yaklaşımı küresel covid salgınının hala etkisinin devam ediyor olması, yeni varyantlarla turizm sektörünün bu durumdan olumsuz etkilenme riski olabileceği dikkate alınarak uygulanmamış, nihai değerde maliyet yaklaşımı ile bulunan değer takdir edilmiş ve sonuç kısmında gösterilmiştir.

5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.4.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve 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 büyütmeler 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 görüş ve kanaatine varılmıştır.

5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Takyidatlar ile ilgili tüm bilgiler raporun içerisinde verilmiş ve WEB Tapu Sisteminden temin edilen TAKBİS belgesi eklere eklenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bir adet TURUSTLİK TESİSTİR takyidatı bulunmaktadır.

5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

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

Değerleme bu madde kapsamında değildir.



5.4.8. 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 takyidat olmaması sebebiyle; gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

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 20.12.2021 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.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİR İNDİRGEMEYAKLAŞIMI(TL)	MALİYET YAKLAŞIMI(TL)
115 ADA 3 PARSEL OTEL DEĞERİ	₺45.794.658,00	₺45.223.967,00	₺47.000.000,00
NİHAİ DEĞER		₺47.000.000	

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu



UZMAN GÖRÜŞÜ: 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 emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerlendirme yönteminin pandemi etkisinin hala devam etmekte olması sebebiyle maliyet yaklaşımı olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	47.000.000 TL (Kırk Yedi Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	55.460.000 TL (Elli Beş Milyon Dört Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

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

Özgür ÖZKAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407232

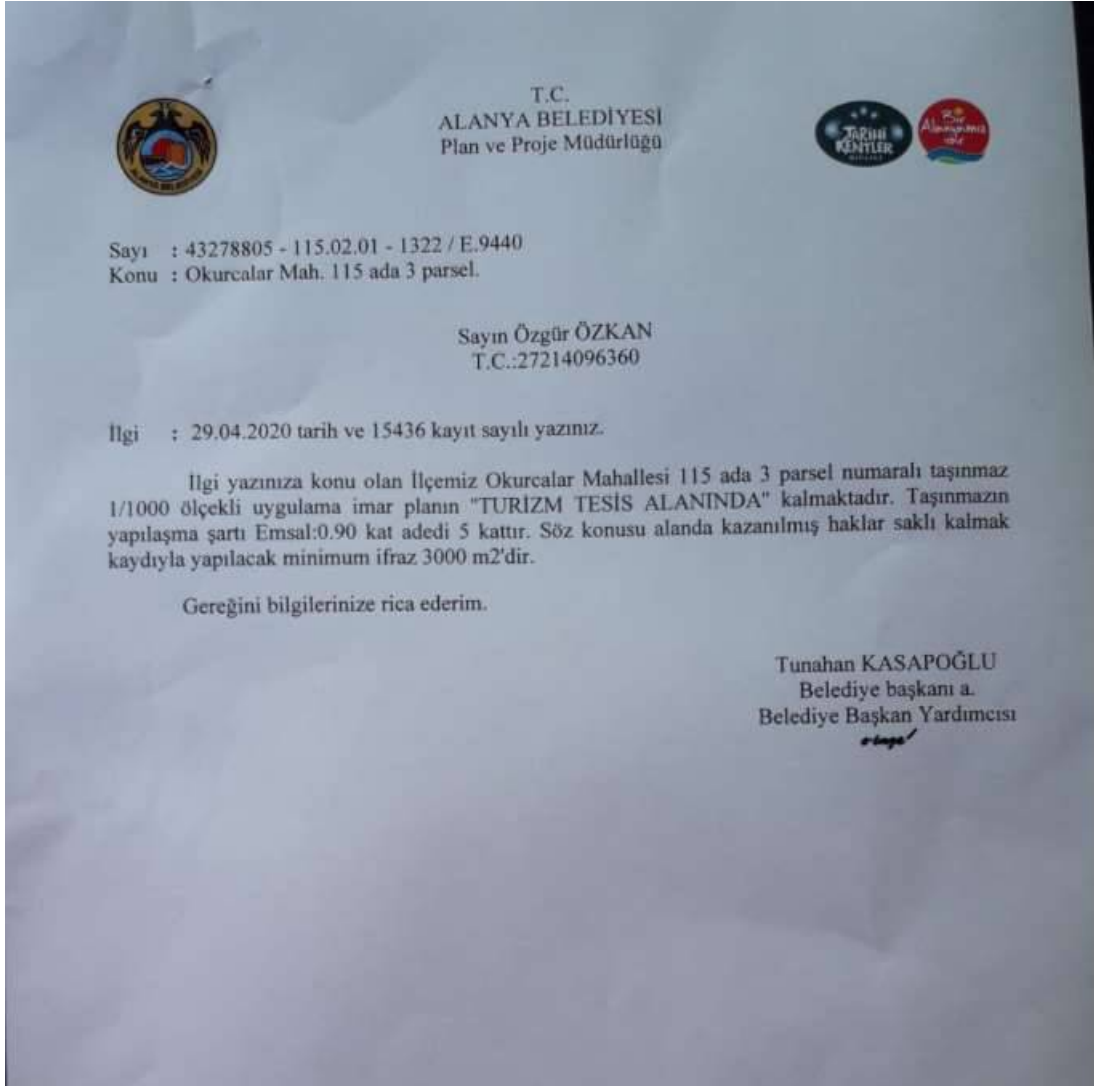
Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

Ahmet ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400376



7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR

İMAR DURUM BELGESİ





TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-12-2021-11:22



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0361211055918	20211207-851-F02024	105591

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/3
Tasınmaz 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:	
Mevki:	KARABURUN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/498	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGIR OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 2



			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	-

2 / 2



YAPI RUHSATI										135627018			
3. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		4. Adres: ALANYA		5. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi: 09.05.2018		11. Ruhsatın onay tarihi: 2018-183-2-20-5		12. İlk ruhsat tarihi: 13.08.2000		13. İlk ruhsat no: C 2 5 20 10 5	
6. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		7. Mahalle tanımlama kodu: 31		8. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		9. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		14. İlk plan onay tarihi: 21.03.2018		15. İlk durum onay tarihi: 042-E.7254		16. İlk durum onay tarihi: 042-E.7254	
10. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		11. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		12. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		13. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		14. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		15. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		16. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
17. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		18. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		19. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		20. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		21. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		22. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		23. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
24. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		25. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		26. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		27. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		28. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		29. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		30. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
31. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		32. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		33. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		34. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		35. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		36. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		37. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
38. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		39. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		40. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		41. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		42. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		43. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		44. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
45. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		46. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		47. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		48. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		49. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		50. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		51. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
52. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		53. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		54. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		55. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		56. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		57. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		58. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
59. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		60. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		61. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		62. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		63. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		64. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		65. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
66. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		67. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		68. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		69. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		70. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		71. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		72. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
73. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		74. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		75. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		76. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		77. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		78. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		79. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
80. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		81. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		82. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		83. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		84. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		85. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		86. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
87. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		88. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		89. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		90. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		91. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		92. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		93. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	
94. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		95. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		96. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		97. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		98. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		99. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ		100. Yürütme Kurumu: ALANYA BELEDİYESİ	

[illegible]

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 Maksudu 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 095025/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 Maksudu		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. Ait 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. Kazi Toplamı		54. Harice Çıkarılacak Kazi Toplamı		55. Harice Çıkarılacak Kazi Toplamının Döküldüğü Yer	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin Mahiyeti		57. Makbuz Tarihi		58. Makbuz No.	
59. Tutar (TL.)		60. Açıklama		61. Otopark Harcı	
Yol - Kanal Harcı		21.02.2001 Tarih		16.11.1999 Tarih ve 7756 sayılı nolu	
Bina - İnşaat Harcı		0495095 nolu Türkiye		Turizm Bakanlığı	
Ceza		Garanti Bankası çeki		Yatırım Belgesi	
ile tahsilatı		Toplam		2 522 880 300	
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	
Bahar ÇAKAN Fen Memuru		Yusuf ÖZTÜRK Belediye Başkanı		Yusuf ÖZTÜRK Belediye Başkanı	

1. Yapı Sahibi, 2. Belediyede kılınacak, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsü'ne

00022

YAPI RUHSATI

140800764

1. Ruhsatın Verilen Kurum: ALANYA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi: 10/12/2014		10. Ruhsat no: 489-15/5		11. İlk ruhsat tarihi: 13.09.2000		12. İlk ruhsat no: C 2 8.20 NO 6	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		3. Yandarma:		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi: 21.08.2014		15. İmar durumu no: 550		16. Zemin etüdü onay tarihi:	
İ: ANTALYA		İçe: ALANYA		4. Ek bina:		17. Parçesayın plan onay tarihi:		18. Parçesayın kullanma amacı: OTEL		19. Parçesayın alanı(m ²): 3316,75	
Bölge: ALANYA BELEDİYESİ:		5. Kat sayısı:		13. Kültürün değeri:		20. Tapu tescil belgesi veren kurum: ALANYA		21. Tapu tescil belgesi tarihi: 12.06.2014		22. Tapu tescil belgesi no: 24579	
Mahalle: OKURCARLAR		6. İskele:		14. Mekânın tesisi:		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
Mahalle tanımlı kodu: 31		7. Çeşitli:		15. Elektrik tesisatı:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:					
Meydan (hukukî) cadde, sokak, köyü adı: 1000		8. Tesisat:		16. İskele değeri:							
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 2,09		9. Dolgu:		17. İskele duvarı:							
Sıra adı:		10. Bağımsız bölüm no: 1		18. Bahçe duvarı:							
3. Parça No: 115		4. Ada No: 3		5. Blok No: 1							

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: YILMAZ ULAS ULASLAR TRZ YAT VE DAY TURKEM MAL TIC PAZ A S 2055119552		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MERYEM CİDEM ÇETİN ARMEBAY İNŞ EMLAK TRZ SAN VE TIC LTD ŞTİ. 20845979578		42. Adı soyadı, unvanı: HILMI ARKAN, MİMAR	
33. Oda sicil no: 19804		34. Bağımsız bölümün vergi dairesi adı: ALANYA		43. TC kimlik no: 18583360360	
35. Vergi kimlik no: 900351014		36. Bağımsız bölümün vergi dairesi adı: ALANYA		44. Oda sicil no:	
37. Sözleşme tarihi: 03.12.2014		38. Sözleşme no:		45. Sözleşme tarihi: 27.10.2014	
39. Yapı müteahhidi yetki belgesi:		40. Sözleşme adresi: ÇIKILLI MAH 201 SK YILMAZOĞLU APİ BLOK NO 17 İÇ KAPİ NO 3 ALANYA / ANTALYA		41. İmza:	
42. Sözleşme adresi: ÇIKILLI MAH 201 SK YILMAZOĞLU APİ BLOK NO 17 İÇ KAPİ NO 3 ALANYA / ANTALYA		43. İmza:		44. İmza:	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
51. Bağımsız bölüm sayısı: 1	52. Yazışma no (m ²): 859	53. Benzer yapı sayısı: 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
55. Yapıda konut birim(dere) sayısı: 1	56. Yapının taban alanı(m ²): 3175	57. Yapının toplam alanı(m ²): 4034	58. Toplam yapı alanı(m ²): 4034
59. Yapının yalıtım kat sayısı: 1	60. Yapının yalıtım kat sayısı: 5	61. Yapının yalıtım kat sayısı: 6	62. Yapının yalıtım kat sayısı: 6
63. Yapının yalıtım kat sayısı: 3	64. Yapının yalıtım kat sayısı: 16	65. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	66. Yapının yalıtım kat sayısı: 19
67. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	68. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	69. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	70. Yapının yalıtım kat sayısı: 19
71. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	72. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	73. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	74. Yapının yalıtım kat sayısı: 19
75. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	76. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	77. Yapının yalıtım kat sayısı: 19	78. Yapının yalıtım kat sayısı: 19

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
79. Isıtma Sistemi:	80. Isıtma Sistemi:	81. Isıtma Sistemi:	82. Isıtma Sistemi:
83. Isıtma Sistemi:	84. Isıtma Sistemi:	85. Isıtma Sistemi:	86. Isıtma Sistemi:
87. Isıtma Sistemi:	88. Isıtma Sistemi:	89. Isıtma Sistemi:	90. Isıtma Sistemi:
91. Isıtma Sistemi:	92. Isıtma Sistemi:	93. Isıtma Sistemi:	94. Isıtma Sistemi:
95. Isıtma Sistemi:	96. Isıtma Sistemi:	97. Isıtma Sistemi:	98. Isıtma Sistemi:
99. Isıtma Sistemi:	100. Isıtma Sistemi:	101. Isıtma Sistemi:	102. Isıtma Sistemi:

Yapı Projeleri		Yapı Projeleri	
99. Odayı tarihi:	100. Odayı tarihi:	101. Odayı tarihi:	102. Odayı tarihi:
103. Odayı tarihi:	104. Odayı tarihi:	105. Odayı tarihi:	106. Odayı tarihi:
107. Odayı tarihi:	108. Odayı tarihi:	109. Odayı tarihi:	110. Odayı tarihi:
111. Odayı tarihi:	112. Odayı tarihi:	113. Odayı tarihi:	114. Odayı tarihi:
115. Odayı tarihi:	116. Odayı tarihi:	117. Odayı tarihi:	118. Odayı tarihi:
119. Odayı tarihi:	120. Odayı tarihi:	121. Odayı tarihi:	122. Odayı tarihi:

YAPIM İZİN BELGESİ

1. Belgesinin verildiği kurumun adı (İşletme) **Çarşılar Belediye Başk.**
Alanya/Antalya

2. Belgesinin tarihi **25.09.2021**

3. Belgesinin numarası **C.2.E.2 D.5**

4. Belgesinin verildiği yer **Yeni**

5. Mülkiyetin sahibi/vekilinin adı **Karaburun İhtisatçı**

6. İşin adının tarihi **25.09.2021**

7. Adana **7. Adana**

8. Parçesinin no **1001**

9. İşin adının tarihi **25.09.2021**

10. İşin adının tarihi **25.09.2021**

11. İşin adının tarihi **25.09.2021**

12. İşin adının tarihi **25.09.2021**

13. İşin adının tarihi **25.09.2021**

14. İşin adının tarihi **25.09.2021**

15. İşin adının tarihi **25.09.2021**

16. İşin adının tarihi **25.09.2021**

17. İşin adının tarihi **25.09.2021**

18. İşin adının tarihi **25.09.2021**

19. İşin adının tarihi **25.09.2021**

20. İşin adının tarihi **25.09.2021**

21. İşin adının tarihi **25.09.2021**

22. İşin adının tarihi **25.09.2021**

23. İşin adının tarihi **25.09.2021**

24. İşin adının tarihi **25.09.2021**

25. İşin adının tarihi **25.09.2021**

26. İşin adının tarihi **25.09.2021**

27. İşin adının tarihi **25.09.2021**

28. İşin adının tarihi **25.09.2021**

29. İşin adının tarihi **25.09.2021**

30. İşin adının tarihi **25.09.2021**

31. İşin adının tarihi **25.09.2021**

32. İşin adının tarihi **25.09.2021**

33. İşin adının tarihi **25.09.2021**

34. İşin adının tarihi **25.09.2021**

35. İşin adının tarihi **25.09.2021**

36. İşin adının tarihi **25.09.2021**

37. İşin adının tarihi **25.09.2021**

38. İşin adının tarihi **25.09.2021**

39. İşin adının tarihi **25.09.2021**

40. İşin adının tarihi **25.09.2021**

41. İşin adının tarihi **25.09.2021**

42. İşin adının tarihi **25.09.2021**

43. İşin adının tarihi **25.09.2021**

44. İşin adının tarihi **25.09.2021**

45. İşin adının tarihi **25.09.2021**

46. İşin adının tarihi **25.09.2021**

47. İşin adının tarihi **25.09.2021**

48. İşin adının tarihi **25.09.2021**

49. İşin adının tarihi **25.09.2021**

50. İşin adının tarihi **25.09.2021**

51. İşin adının tarihi **25.09.2021**

52. İşin adının tarihi **25.09.2021**

53. İşin adının tarihi **25.09.2021**

54. İşin adının tarihi **25.09.2021**

55. İşin adının tarihi **25.09.2021**

56. İşin adının tarihi **25.09.2021**

57. İşin adının tarihi **25.09.2021**

58. İşin adının tarihi **25.09.2021**

59. İşin adının tarihi **25.09.2021**

60. İşin adının tarihi **25.09.2021**

61. İşin adının tarihi **25.09.2021**

62. İşin adının tarihi **25.09.2021**

63. İşin adının tarihi **25.09.2021**

64. İşin adının tarihi **25.09.2021**

65. İşin adının tarihi **25.09.2021**

66. İşin adının tarihi **25.09.2021**

67. İşin adının tarihi **25.09.2021**

68. İşin adının tarihi **25.09.2021**

69. İşin adının tarihi **25.09.2021**

70. İşin adının tarihi **25.09.2021**

71. İşin adının tarihi **25.09.2021**

72. İşin adının tarihi **25.09.2021**

73. İşin adının tarihi **25.09.2021**

74. İşin adının tarihi **25.09.2021**

75. İşin adının tarihi **25.09.2021**

76. İşin adının tarihi **25.09.2021**

77. İşin adının tarihi **25.09.2021**

78. İşin adının tarihi **25.09.2021**

79. İşin adının tarihi **25.09.2021**

80. İşin adının tarihi **25.09.2021**

81. İşin adının tarihi **25.09.2021**

82. İşin adının tarihi **25.09.2021**

83. İşin adının tarihi **25.09.2021**

84. İşin adının tarihi **25.09.2021**

85. İşin adının tarihi **25.09.2021**

86. İşin adının tarihi **25.09.2021**

87. İşin adının tarihi **25.09.2021**

88. İşin adının tarihi **25.09.2021**

89. İşin adının tarihi **25.09.2021**

90. İşin adının tarihi **25.09.2021**

91. İşin adının tarihi **25.09.2021**

92. İşin adının tarihi **25.09.2021**

93. İşin adının tarihi **25.09.2021**

94. İşin adının tarihi **25.09.2021**

95. İşin adının tarihi **25.09.2021**

96. İşin adının tarihi **25.09.2021**

97. İşin adının tarihi **25.09.2021**

98. İşin adının tarihi **25.09.2021**

99. İşin adının tarihi **25.09.2021**

100. İşin adının tarihi **25.09.2021**



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,
Caddel/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 cihazlarınıza 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 UYUNDUK.	
	
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.	
Hayırlı, Bereketli ve Bol Kazançlar Dilerim...	
Zir. Müh. Adem Murat YÜCEL Alanya Belediye Başkanı	

FRKS NO: 15274525 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. TİC. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.
Tarih ve Sayı	15.11.1999 - 7756
Çalışma Saatleri	GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasitesi	36 ODA+1 BEDENBEL. ENGELLİ ODASI-200 YATAK, 180 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 170 KİŞİLİK DISKOTEK, SATIS ÜNİTESİ(1 ADET), AMERİKAN BAR, REYİR, TÜRK HAMAMI, AÇIK YÜZME HAVUZU/ HAVUZ BAR, TENİS KORTU, SU SPORLARI, MASA TENİSİ

Zeki CAN
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	ULAS TUR.YAT.DAY.TUK.MAL.
TAPU KAY. : ALANYA	KUL.AMACI : OTEL	TIC. 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. 2017	
ODA SİCİL NO : 44679	
VERGİ DA. SİCNO : 12007604112 / ALANYA KURUMLAR	
ADRES VE TEL. : Cıkıcılı mah. eği köprü sok. eşref kahvecioğlu apt. no 19 daire 1	
ANTALYA / ALANYA	

**MÜHÜR
İMZA**

Mevlüt ÇELİK
Mimar
Cıkıcılı Mahallesi Eği köprü Sokak
Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA
Tel: 0535 933 82 82 Sicil No: 44679
ALANYA V.D. 1200 7604 112

Mevlüt ÇELİK
Mimar
Cıkıcılı Mahallesi Eği köprü Sokak
Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA
Tel: 0535 933 82 82 Sicil No: 44679
ALANYA V.D. 1200 7604 112

PROJE ADI : ULAŞLAR OTELE AİT TADİLAT PROJESİDİR

ONAYLAR

DIĞ PROJEMÜELLİFLERİNDEN BİRİ

YAPİ DENEYİM KURULUŞU

DOSYA NO : 2200

BELEDİYE ONAYLARI

Karim Şükrü AYDOĞAN
Mimar

TETKİK EDİLDİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

06.06.2018 tarih ve
2018-266-2-20-8 Nolu
Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir

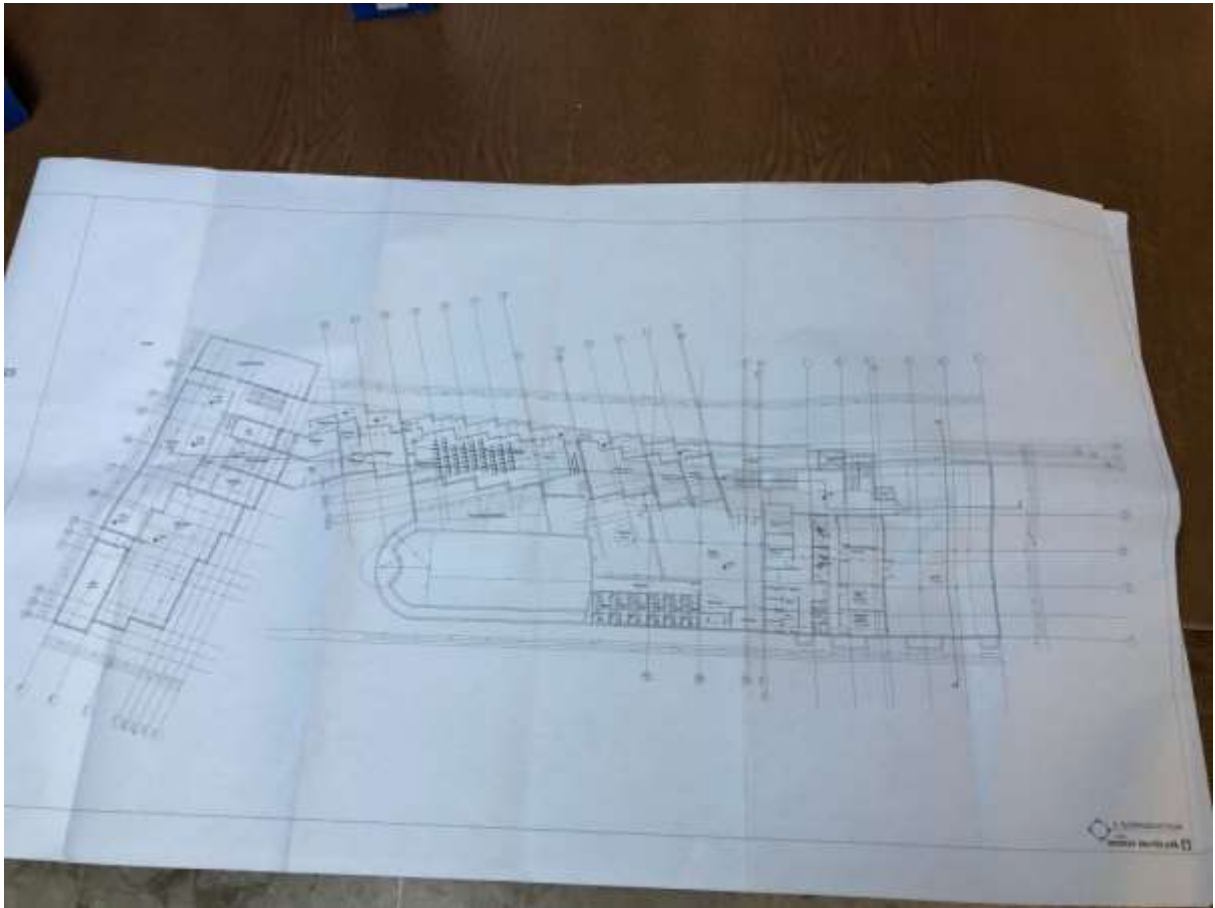
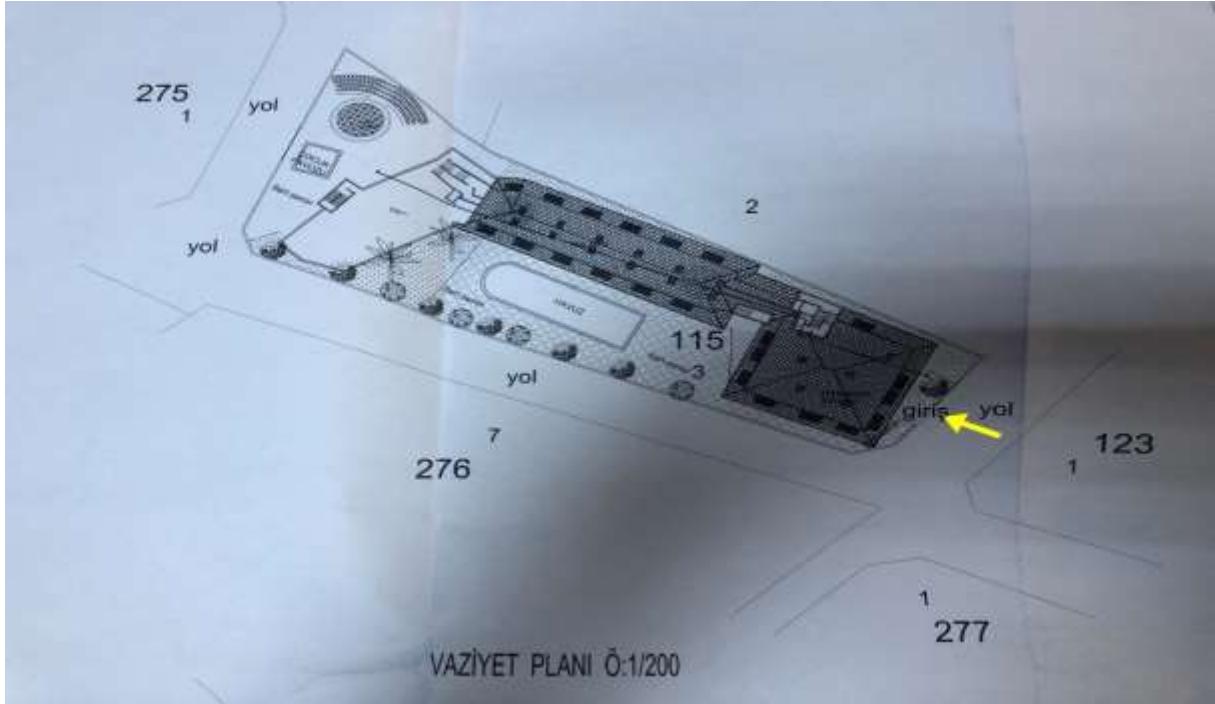
SIH.TES.PR. :

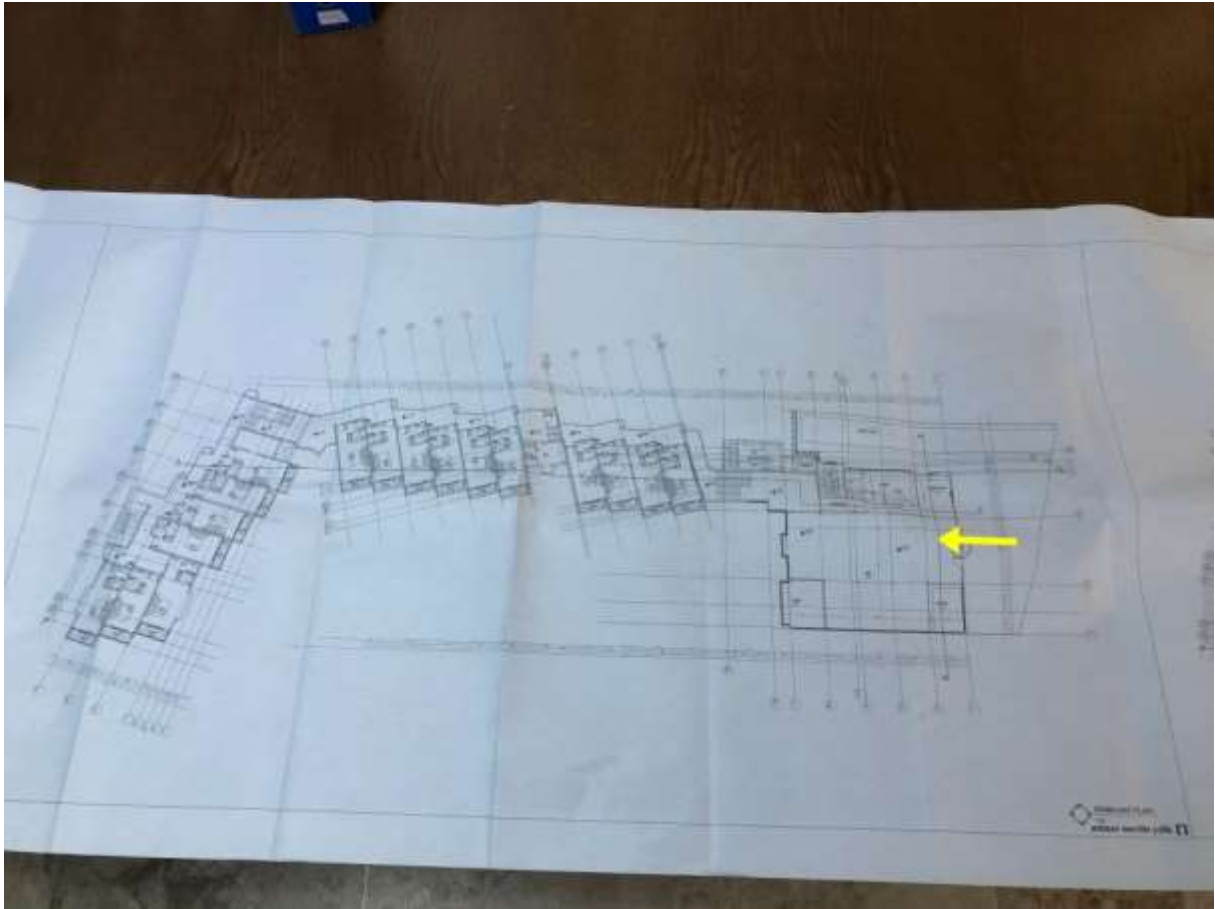
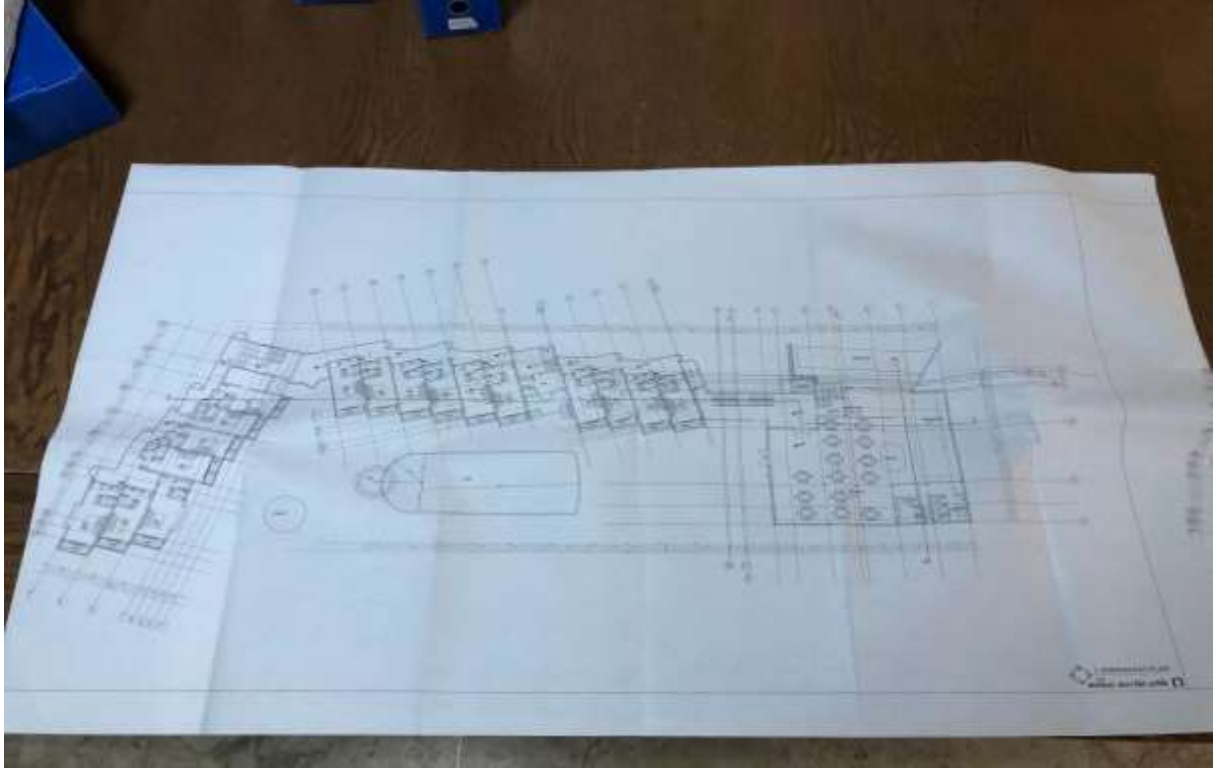
ELK.TES.PR. :

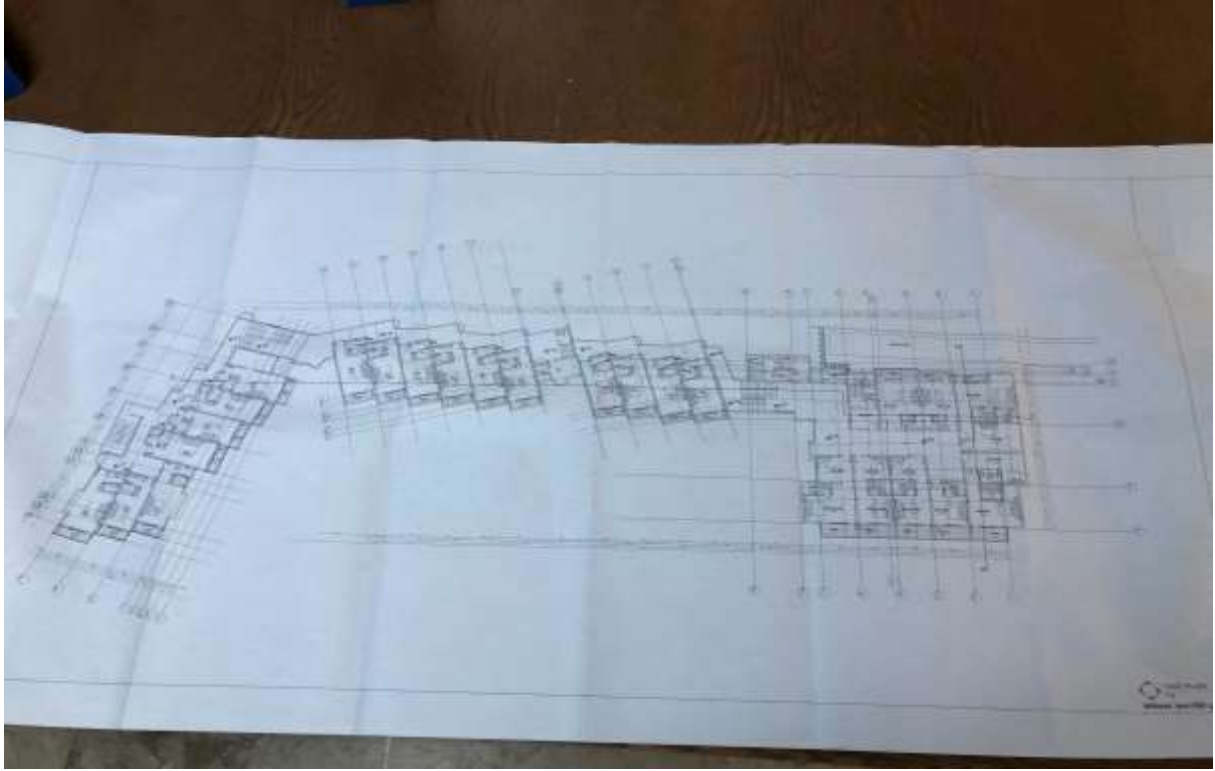
APLİKASYON VİZESİ

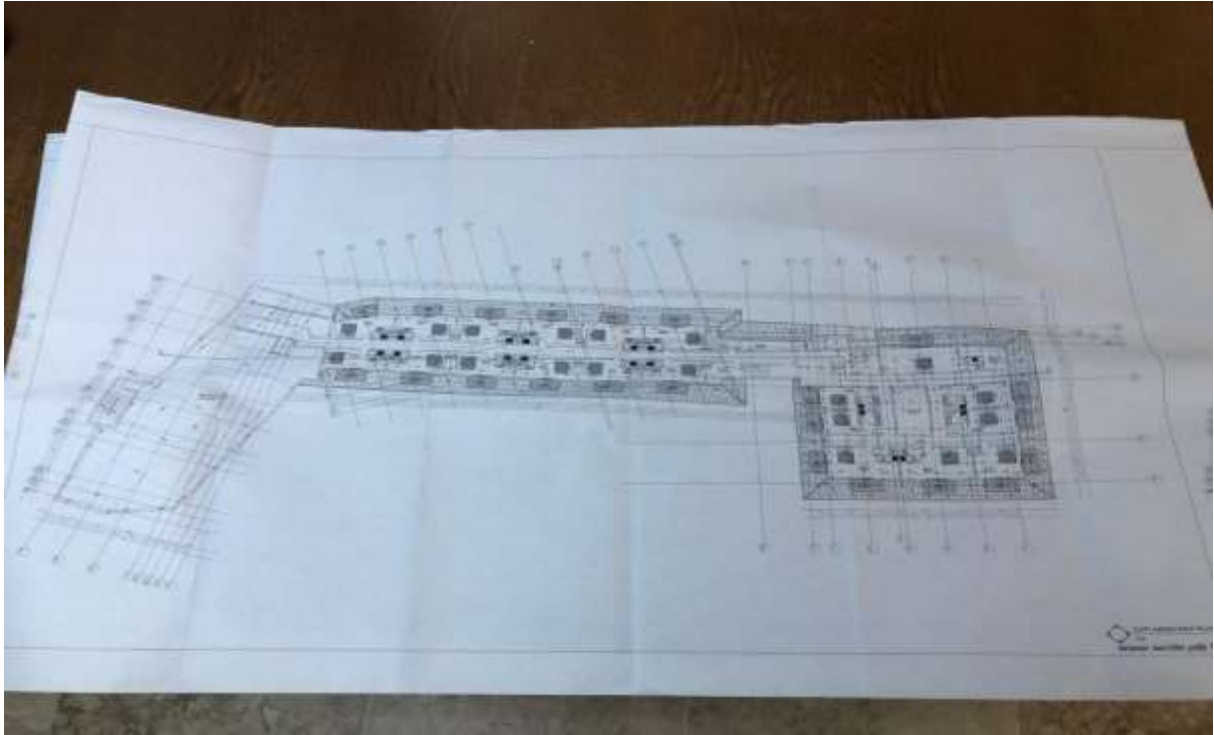
İNŞAAT RUHSATI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü











⋮
Öznitelik Bilgisi
✕

Taşınmaz No	15241708
İl	Antalya
İlçe	Alanya
Mahalle/Köy	Okurcalar
Ada	115
Parsel	3
Tapu Alanı	3.316,75
Nitelik	Kargir otel ve arsası
Mevkii	Karaburun
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	027d09d3c

Favorilere ekle

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kodu	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartmanı/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tipi	Durum	Tapu No
221252711	115	3	+	07600	Birne Ana Giriş	+	MYSEA HOTELS	1	1468312283	+	Otel	Özel	İnşaat	+

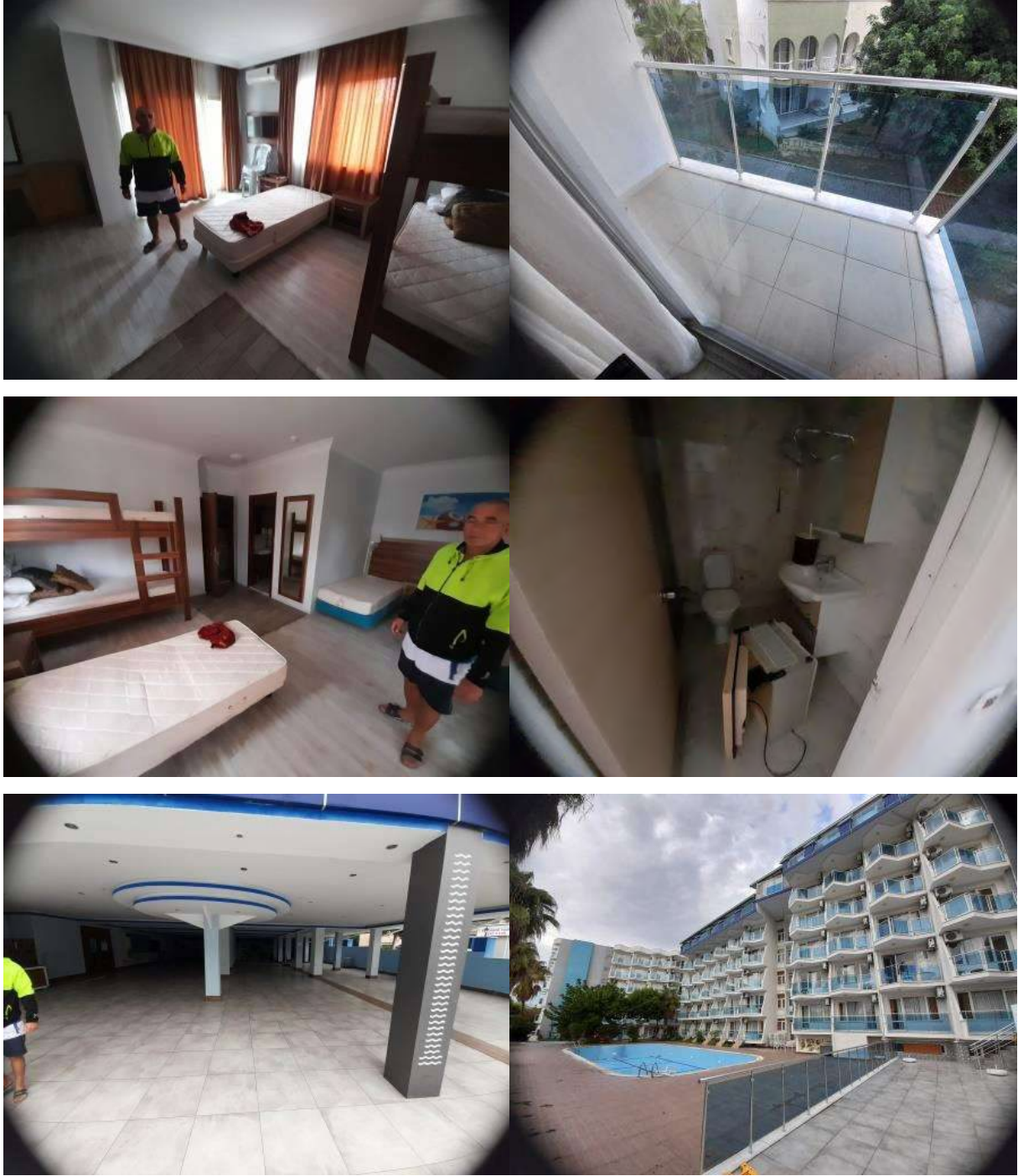
✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1468312283

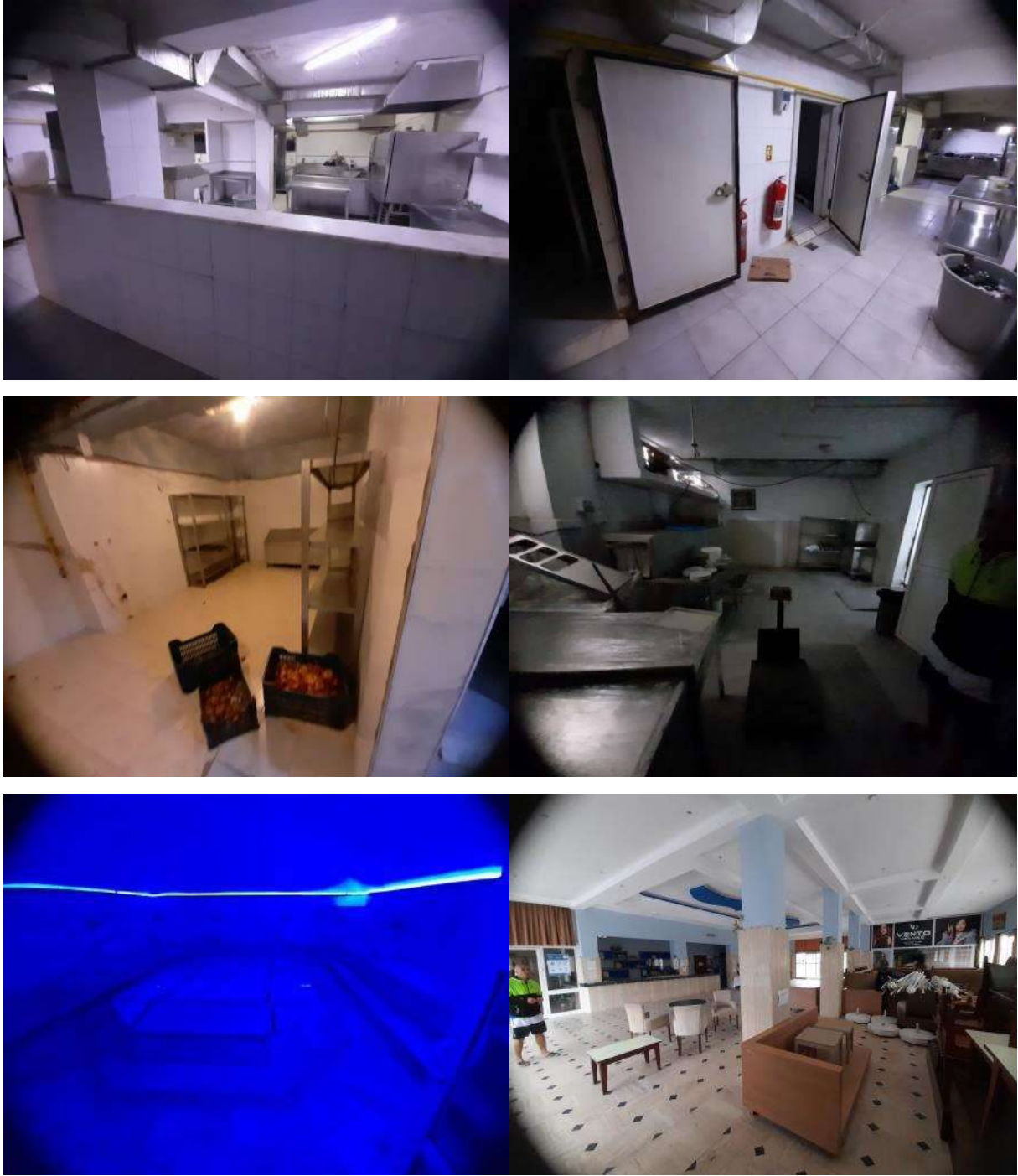












OTEL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ**Madde 1- Taraflar;**

Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok. No:3/4 Çankaya/ANKARA adresinde ikamet eden/merkezi olan Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. ile Türkler Mahallesi Fuğla Mevkii, Balıktay Sokak No:5 Alanya/ANTALYA adresinde ikamet eden/merkezi olan Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti arasında aşağıdaki koşullarla bir otel kiralama sözleşmesi akdolanmıştır.

İşbu sözleşmede ;

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. "kiralayan"

Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti "kiracı" olarak anılacaktır.

Madde 2- Konu;

İş bu sözleşmenin konusu, mülkiyeti kiralayana ait olan Okurcalar Köyü 1009 Sokak No:1 Karaburun /Alanya/Antalya adresindeki Viva Ulaşlar adlı, 4 yıldızlı ve Turizm işletme belgeli otelin otel olarak işletilmek amacıyla kiracıya kiralınmasıdır.

Madde 3 – Sözleşmenin Süresi;

Kira sözleşmesinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 5 yıldır. Ancak bu süre, kiracının, bu sözleşmede belirtilen Viva Ulaşlar Otel'de yapmayı taahhüt ettiği ve iş bu sözleşmenin 9. maddesinde yer alan yenileme ve tadilatları 31.05.2017 tarihine kadar gerçekleştirememesi halinde sözleşme geçersiz hale gelecek olup, şayet 31.05.2017 tarihine kadar 9. Maddede belirtilen yenileme ve tadilatlar gerçekleştirilmez ise ayrıca bir tebligata ve anlaşmaya gerek kalmadan iş bu kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. Kiracının yapmayı taahhüt ettiği ve iş bu sözleşmenin 9. maddesinde yer alan ve yenileme ve tadilatların tamamlanmaması halinde sona eren kira ilişkisi sonrasında kiracı tarafından kira kontratının fesih tarihine kadar yapılmış olan yenileme ve tadilatlar kiralayanda kalacak olup, kiracı iş bu yenileme ve tadilatlar için kiralayandan bir bedel isteyemeyecektir.

Madde 4 – Kira Bedeli;

Kira bedeli yıllık KDV dahil 155.000 USD (Yüzellibeşbin Amerikan Doları)'dir.

Kiralananın yıllık kira bedeli, kiralananın kiracıya tesliminden itibaren 5 yıl boyunca toplam KDV dahil 775.000USD (yediyüzyetmişbeş bin ABD Dolarıdır). İlk iki yıllık kira bedeli 2017 yılı içerisinde ödenecek olup, devam eden yıllardaki kira bedelleri bir önceki yıl ödenecek şekilde aşağıdaki plan dahilinde ödenecektir. Buna göre;

28.02.2017 tarihli 50.000USD (Ellibin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500441 seri numaralı çek

25.08.2017 tarihli 100.000USD (Yüzbin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500442 seri numaralı çek

25.10.2017 tarihli 100.000USD (Yüzbin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500443 seri numaralı çek

25.11.2017 tarihli 60.000USD (Altmışbin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500444 seri numaralı çek

Kiralayan
UÇSA TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.
VE DİĞ. TİC. MAH. 1042. CAD. 1330. SOK. NO:3/4 ÇANKAYA/ANKARA
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok. No:3/4 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 274199/01 Fik. Sic. No: 274199/01 Tel: 0242 517 19 03 ALANYA ANTALYA
Tic. Sic. No: 21390 Mersis No: 0885043454800017

MY SEA HOTEL

UÇSA TURİZM OTELCİLİK İNŞAAT

VE DİĞ. TİC. MAH. 1042. CAD. 1330. SOK. NO:3/4 ÇANKAYA/ANKARA

A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok. No:3/4 Çankaya/ANKARA

Tic. Sic. No: 274199/01 Fik. Sic. No: 274199/01 Tel: 0242 517 19 03 ALANYA ANTALYA

Tic. Sic. No: 21390 Mersis No: 0885043454800017

Kefil

Adile Selim Saras

Kefil

25.08.2018 tarihli 155.000USD (Yüzellibeşbin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500445 seri numaralı çek

25.08.2019 tarihli 155.000USD (Yüzellibeşbin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500446 seri numaralı çek

25.08.2020 tarihli 155.000USD (Yüzellibeşbin Amerikan Doları) Garanti Bankası 8500447 seri numaralı çek ile ödenecek olup, 5 yıl için toplam 775.000USD(Yediyüzyetmişbeşbin Amerikan Doları) kira bedeli ödenmiş olacaktır. Kira bedeli Amerikan Doları olarak tespit edildiğinden, kiralayan işbu sözleşmede belirtilenden başka her hangi bir kira artışı talep edemeyeceği gibi olağanüstü ekonomik şartlar ve benzeri gibi sebeplerle kiracıdan kira bedelinin uyarlanması talebinde de bulunamaz.

Madde 5 – Kiranın Ödenmesi;

Yıllık kira bedelleri, Kiracı her yıl için KDV dahil 155.000USD (Amerikan Doları) olan yıllık kira bedelleri için yukarıda belirtilen tabloda yer aldığı şekilde çekler kiralayana kira kontratı yapılır iken verecektir.

Kiracının hedeflediği geliri elde edememesi, işletme yılının zararlı kapanması veya onarım yapması kiracıya hiçbir şekilde kirayı ödememe veya kiradan indirim yapılması şeklinde talepte bulunma hakkını vermez.

Kiracı tarafından kira bedeline ilişkin verilen yukarıda tarih, miktarı belirli olan çeklerden herhangi birinin karşılıksız çıkması halinde kira sözleşmesi herhangi bir ihtarla gerek kalmaksızın sona erecektir ve herhangi gibi hükme hacet kalmaksızın mecur kayıtsız şartsız tahliye edilerek mal sahibine 9. Maddede yer alan değişiklik ve tadilatların yapılmış hali ile teslim edilecektir.

İş bu sözleşmenin yürürlüğe girmesinin akabinde mücbir sebeplerin meydana gelmesi halinde taraflar kiranın ödenmesi ve kira ödeme yükümlülüğünün durdurulması ve faaliyetin ne şekilde etkilendiği hususunda tekrar görüşebileceklerdir. Mücbir sebebin sadece TBMM 'nin almış olduğu savaş kararı, salgın hastalık, yangın, deprem ve sel olduğu başkaca sebeplerin mücbir sebep oluşturmayacağını taraflar kabul etmektedir.

Madde 6 – Kiralananın İşletmesiyle İlgili Teknik Donanım, Döşeme ve Demirbaş Malzemeleri;

6.1. Mobilya – Mefruşat ve Demirbaşlar

Bina müştemilatına yerleşmiş bulunan otel envanterinde nitelikleri, miktarı ve değeri gösterilmiş olan mobilya, mefruşat ve demirbaş eşyayı kapsamaktadır.

6.2. İşletme Malzemesi ve Teçhizatı

Tesisin işletilmesi için gerekli olan ve envantere cinsi ve değeri gösterilen mutfak malzemesi, yatak takımları, elektronik eşya, porselen, cam ve seramik vb. malzemeleri kapsamaktadır.

Madde 7 – Su ve Elektrik vs Gideri;

Kiracı sözleşme tarihinden itibaren 30 gün içerisinde otele ait elektrik ve su aboneliğini kendi üzerine geçirmek zorundadır. Belirtilen sürede işlemin tamamlanmaması halinde, kiralayanca su ve elektrik kestirilebilir. Kira müddetince kullanımla ilgili elektrik, su abonelikleri ve giderleri, çevre temizlik

ULUŞTAY TURİZM YATIRIMLARI
ULUŞTAY TURİZM MALİ TİC. A.Ş.
Nispetiye Mah. 2002. Cad. 1330. Sok. No: 3/4
Cankaya / ANKARA
Teli: 0312 494 94 90 Faks: 0312 494 04 91
Teli: 0312 494 94 90 Faks: 0312 494 04 91
E-posta: ulustay@ulustay.com.tr
MERSİS No: 088700329700013

MY SEA HOTEL
UÇSA TURİZM OTELCİLİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ.
Furkhan Mah. Fuğla Meydanı Bakiyay Sok. N:5
Tel: 0242 517 19 03 ALANYA, ANTALYA
Alanya V.D. 365 048 4645 Tis. Sic. 21390
Mersis No: 085043454500017

Kefil
Kefil

vergisi tüm masraflar kiracıya ait olup, ilgili mercilere iş bu bedelleri kiracı ödeyecektir. Emlak vergisi dışındaki tüm giderler, stopajlar, fonlar, eğlence vergisi ve belediye veya kamu idarelerince konulan veya konulacak olan benzeri vergileri ödemek kiracının sorumluluğundadır. Kiralanan yerlerin güvenlik, bakım, onarım, tamiyat, tamim ve tüm yönetim giderleri ile ana yapının ayırına müteallik esaslı olmayan bakım, onarım, temizlik, güvenlik, ısıtma, soğutma, ecirimsi gibi tüm kullanımdan doğan masraf ve giderleri kira müddetince ödeme yükümlülüğü kiracıdadır.

Madde 8 – Otelin Kiracıya Teslimi;

Kiracı ile kiralayan arasında yapılacak sözleşmenin imzalanması, sözleşmede öngörülen teminatların sözleşme eki olarak kiralayana verilmesi ve kiralayan ile kiracının yetkili elemanlarının birlikte yapacakları bir envanter tespitinden sonra otel, kiracıya tutanak ile teslim edilecektir. İş bu teslimat sözleşmenin imzasına müteakip bir hafta içerisinde gerçekleştirilecektir.

Sayım sonucu tespit ve teslim edilen, mobilya, mefruşat, tesisat, işletme malzeme ve teçhizatı ile her türlü yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri ile diğer malzeme stokları ve benzeri malzemeye ait tutanaklar sözleşmenin ekini oluşturur. Kiracı yukarıda listesi oluşturulacağı bahsedilen demirbaşlar için 100.000USD (Amerikan Doları) teminat senedi kiralayana teslim edecektir. Kira kontratının bitim tarihinde ekli listedeki demirbaşlar tespit edilecek, yapılacak tespit sonucunda demirbaşların vs. eksiksiz olarak ve kullanılır halde teslim edilmesi halinde teminat senedi iade edilecektir. Sayım sonucu demirbaşların veya diğer mahcuzların eksik çıkması veya tespit edilen malların kullanılamaz hale gelmiş olması halinde tespit edilen zarar kiracı tarafından tazmin edilecektir. İş bu zararın tazmin edilmemesi halinde verilen teminat senedi tespit edilen zarar bedeli üzerinden icrai işleme konu edilebilecektir.

Kiracı hali hazırda kiralayana/mal sahibine ait otel unvanını, adını ve logosunu kullanamaz. Kiralanan otel amacı dışında kullanılamaz. Kiracının yapacağı isim değişikliğinde, iş bu sözleşmede Viva Ulaşlar olarak düzenlenen tüm düzenlemeler için yeni otel ve isminin geçerli olacağını kabul ve beyan etmektedir.

Kiracı hiçbir suretle kira hakkını başka bir kişiye, şirkete veya ortaklığa devredemez ve alt kiracılık ilişkisi kuramaz.

Madde 9 – Yenileme Harcamaları;

İş bu kira kontratının imzasının akabinde, Kiracı, 31.05.2017 tarihine kadar sözleşme konusu Viva Ulaşılar Otel'de aşağıda yer alan yenileme ve tadilatları yapmayı kabul ve taahhüt etmektedir.

1. Odalarda zeminlerin laminant parke ile kaplanması
2. Oda kapılarının elektronik kilit sistemlerinin takılması, kapıların kanatlarının boyanması, kapı kasalarının ve pervazlarının boyanması
3. Oda duvarlarının alçı boya işlerinin tamamlanması, yatak başlarına canlı sıva veya duvar kağıdı ile model verilmesi,
4. Oda mobilyalarının mevcut eski otelden getirilenlerinin odalara montajlarının yapılması ve kalan diğer odaların mobilyalarının yeniden yaptırılması,
5. Oda içi elektrik işlerinin yapılması, aydınlatma vb. aksesuarların değiştirilmesi,

[illegible]

Kefu

Kefi

Selcuk / SARAC

2

6. Her odaya TV, kasa ve minibar konulması,
7. Oda balkon parapetlerinin yıkılıp alüminyum boydan camlı korkuluk yapılması, oda balkon zeminlerinin, fayanslarının değiştirilmesi,
8. Oda banyolarının fayanslarının değiştirilmesi, küvetlerin kaldırılması, tek taraflı camlı duşla kabine dönüştürülmesi, gömme rezervuar ve klozet yapılması, lavabo yapılması, banyo aksesuarlarının değiştirilmesi, asma tavan yapılması,
9. Kat koridorlarının duvarlarının alçı tamiratlarının yapılıp, koridor süpürgeliklerine lake boyalı süpürgelik yapılması,
10. Kat koridor aydınlatmalarının led armatürler ile değiştirilmesi,
11. Bina bloklarının dış cephelerinin boyanması,
12. Lobinin komple alçı tamiratlarının yapılması ve lobi boyasının yapılması,
13. Bahçe ve genel mekânlarda peyzaj çalışması yapılması,
14. Spa&hamam bölümünde komple değişiklik yapıp modern haline getirilmesi,
15. Mutfak ve restaurantta eski otelden gelen demirbaşların kullanılması, eksiklerin tamamlanması,
16. Havuz balında snack barın yeniden yapılması
17. Depoda bulunan mevcut demirbaşların klimaların ihtiyaç duyulması halinde odalara montajının yapılması hususunda kiracı taahhütte bulunmaktadır.

31.05.2017 tarihine kadar sözleşme konusu Viva Ulaşlar Otel'de yapılacak olan yukarıda belirtilen metninde yer alan yenileme ve tadilatların tamamlanmaması halinde iş bu sözleşme başkasına bir ihata gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erecektir. Kiracının yapmayı taahhüt ettiği yenileme ve tadilatların tamamlanmaması halinde sona eren kira ilişkisi sonrasında kiracı tarafından kira kontratının fesih tarihine kadar yapılmış olan yenileme ve tadilatlar kiralayanda kalacak olup, kiracı iş bu yenileme ve tadilatlar için kiralayandan bir bedel isteyemeyecektir.

Kiracı, sözleşmede öngörülen yenileme harcamalarını kendisi yapacaktır; kiralayanın bu masraflara iştirak etmesini veya masrafların kiradan mahsubunu talep edemez.

Kiracı kira sözleşmesinin feshi veya bitimi halinde, demirbaş malzeme envanteri ile teçhizat envanterinde kayıtlı demirbaş ve eşyanın tamamını kullanılacak şekilde kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinin bitiminde kiralananda bulunan demirbaş ve eşyanın kullanımı durumunda olup olmadığı, kiracının temsilcisinin de bulunduğu bir heyet tarafından tespit edilecektir. Kiralayanın envanterine nazaran ortaya çıkan noksanlıklar kiracı tarafından aynı olarak veya rayiç bedeli üzerinden tazmin edilecektir. Tazmin edilmeyen envanter noksanlıkları için, kiralyan hiçbir ihtara gerek kalmaksızın, teminatları nakde çevirebilir ve sözleşmeyi feshedebilir.

Madde 10 – Bakım, Onarım, Tadilat;

Yenileme programlarında yer almayan ve acil olarak yapılması gereken veya beklenmedik bir şekilde ortaya çıkan durumlarda yapılacak bakım ve onarımlar, kiracı tarafından gerçekleştirilecektir. Bundan dolayı kiracı, kiralayandan herhangi bir bedel istemeyeceği gibi kiradan indirim de talep edemeyecektir.

[illegible]

Kefil

Kefil



Madde 11- Yangın, Diğer Tahrifat ve Sigorta;

Kiracı, otel ve müstemilatın tamamını tüm risklere karşı, her yıl sigorta primleri ve diğer masraflar kendisine ait olmak üzere, sigorta ettirecektir. Sigorta risk tutarı kiralayanın 2016 yılı ile ilgili sigorta riskinden az olamaz. Sigorta poliçesinin bir sureti, poliçe tazminini takip eden 1 ay içerisinde kiralayana teslim edilecektir. Devam eden yıllarda Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının belirlediği TÜFE+ÜFE/2 oranında sigorta bedelini arttırmak sureti ile yenileyecektir. Sigorta poliçesinin lehtarı kiralayan olup alınacak tazminat kiracı tarafından zarara uğrayan yer veya eşyanın onarımında veya yenilenmesinde kullanılacak; onarım ve yenileme tutarlarını gösterir belgeler karşılığında kiracıya ödenecektir. Kiralayan, bu harcama belgelerini tetkik etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

Kiracının herhangi bir sebeple sigorta yaptırmamış olması halinde, kiralananında meydana gelecek hasarı ve buna ait zarar kiracının tazmin etmesi zorunludur. Sigortanın süresinde ve kiralayan tarafından tespit edilen değerlerde yapılmaması sözleşmenin feshi nedenidir.

Kiracının kusur veya her ne suretle olursa olsun ihmali sonucu yangın veya diğer nedenlerle otelde ve müstemilatında meydana gelecek hasarın sigorta tazminatı ile karşılanmayan kısmını kiracı tazmin ile yükümlüdür.

Madde 12 – Devir Yasağı;

Kiracı, kiralayanın onayı olmadan, otelin işletme hakkını kısmen veya tamamen başkasına devredemeyeceği gibi kiraya da veremeyecek ve işgal konusunu değiştiremeyecek ve başkasının yararlanmasına terk edemeyecektir. Otelin asıl ünitelerini teşkil eden odalar, yiyecek, içecek, çamaşırhane, telefon, yüzme havuzu vb. gibi ünitelerine ait yerlerin işletme hakkı kiracıya ait olup, kiracı hiçbir suretle bu hakkını başka bir kiracıya vermeyecek ve devretmeyecektir.

Ayrıca, kiracı otelin giriş katındaki dükkanları, otelcilik teamüllerine uygun olacak şekilde çiçek, kuaför, fotoğraf çekme, market, kuyumcu, bijuteri ve benzeri dükkanları otele uyum sağlayacak şekilde üçüncü şahıslara kiralayabilecektir. Kiracının dükkanlara ilişkin yapacağı alt kira sözleşmesi süresi iş bu sözleşme süresinden daha uzun olamaz. Yapılan sözleşmelere, kiralayan ile olan sözleşmenin süre bitimi veya herhangi bir nedenle feshi halinde yapmış olduğu alt kira sözleşmesinin de sona ereceğine dair hüküm koyacaktır. Kiracı alt kiracılarla yapacağı her türlü sözleşme örneğini sözleşmenin akdedilmesinden itibaren 10 gün içerisinde kiralayana iletmek zorundadır.

Madde 13 – İşletme Şekli ve Denetim Hakkı;

Kiralananın altyapısı ve halihazır durumu 4 yıldızlı otele uygun olmasa bile, kiracı, oteli ve müstemilatını 4 yıldızlı otellerde uygulanan işletme icap ve prensipleri dahilinde işleteceğini ve yapılandıracağını; otelde kullanılacak eşya ve malzemenin ise, 4 yıldızlı otel kalitesinde olacağını kabul ve taahhüt eder. Kiracı sözleşme süresi sonunda işletmeyi kiralayana teslim ederken de kiralananın bu niteliğini bozmayacaktır.

Yetkili merciler tarafından yapılacak denetlemelerde görülen eksiklikler yazılı olarak işletmeye bildirilir. Bu eksiklikler en geç 15 gün içerisinde giderilmelidir. Bununla ilgili kiracı kiralayandan herhangi bir hak ve bedel iddia edemez.

ULUSLARARASI TURİZM YATIRIMLARI
ÇİVE DAY TİC. MİL. TİC. PAZ. A.Ş.
KIRALAYAN
D. 0112 474 04 50 Faks: 0312 474 04 50
Teli: 0312 474 04 50 - www.ulusararasi.com.tr
Etiler Mah. Ağla Mervii Balmay Sok. N:5
Alanya V.D. 065 043 4545 Tic. Sic. 21390
Mersis No: 065043454500017

Kiracı
[Signature]
Kefil
[Signature]

Madde 14 – Kiracının Sözleşme Süresi Sona Ermeden Otel ve İşletmeyi Terk Etmesi;

Kiracının herhangi bir sebeple sözleşme süresini tamamlamadan oteli ve işletmeyi terk etmesi veya boşaltması halinde kiralayan, kiracının mevcut teminatlarına başvurarak bunları irat kaydedeceği gibi, ayrıca uğrayacağı zarar ve ziyana da kiracıdan talep edecektir.

Madde 15– Muhtelif Hükümler;

Kiracı oteli, müstemilatını, tesisatlarını ve hareketli malzemeleri ile kiralayan tarafından istenen teminatları üçüncü şahıslara karşı borç veya garanti karşılığı gösteremez, kefalet ve rehin veremez.

Kiracı, otelin iç ve dış temizliğine gereken hassasiyeti gösterecek, bu konuda gelebilecek uyarılardan sorumlu olacak ve kamu idareleri tarafından verilecek cezaları ödeyecektir. Kiracı otelin personel ve giriş çıkışlarının güvenliğini sağlayacaktır.

Kiracı, kendi kusuru veya çalışanlarının her ne surette olursa olsun kusurlu davranışları nedeniyle, otelde veya otele ait ünitelerde üçüncü şahısların zarar görmesi halinde, doğan zararı tazminle sorumludur. Meydana gelebilecek ölüm, sakatlık veya her ne suretle olursa olsun 3. Kişilerin açacağı davalarla ilgili tüm yasal sorumluluk kiracıya aittir.

Kiralayan ve kiracı arasında doğabilecek herhangi bir borç ilişkisi sebep gösterilerek, kiracının kiralayana yapacağı ödemelerden hiçbir surette takas ve mahsup işlemi yapılamaz.

Kiralayan gerek kiralananın mevcut durumunun yenilenmesi ve bakım onarımı sırasında gerekse kiralanan yeni tesisler yapılması aşamasında, resmi ve özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken iş ve işlemlerde kiracıya yardımcı olacaktır.

Madde 16 – Harç ve Masraflar;

Sözleşmenin ikmali için gereken her türlü vergi, resim, harç, fon, damga, resim noter vb. masraflar kiracıya aittir.

Kiracı, kira stopajı, çevre temizlik vergisi vb. gibi kiracıya yüklenebilecek bilumum vergilerle, sonradan oluşacak bütün vergi ve diğer giderleri üstlenmek ve süresi içinde ilgili yerlere ödemek zorundadır.

Kiracı yukarıda belirtilen harç, vergi ve masraf adı altında yüklenebilecek tüm giderleri üstlendiği halde ödeme yapmaması iş bu kira kontratının feshi için geçerli neden olarak kabul edilmekle birlikte, kiralayan teminat olarak verilen çekin tahsili ile iş bu borçları ödeyebilecektir.

Madde 17 – Tebligat Adresi;

Taraflar, bu sözleşmenin başlangıcında yazılı adresini yasal yerleşim yeri adresi olarak göstermişlerdir. Her türlü tebligat bu adreslere yapılacaktır. Taraflardan birinin adres değişikliği yapması halinde 15 gün içerisinde diğer tarafa bildirim yükümlülüğü bulunmaktadır. Noter aracılığı ile veya iadeli taahhütlü mektupla diğer tarafa bildirilmemiş olan adres değişiklikleri tebligatın geçerliliğini etkilemez.

MY SEA HOTEL
JCSA TURİZM OTELÇİLİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
A. Öveçler Rm. 1042. Cad. 1330. Sok. No: 2
Çankaya / ANKARA
Teli: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91
E-posta: info@myseahotel.com.tr
Mersis No: 0685043454500017

Kefil

Kefil

Madde 18 – Sözleşmenin Sona Ermesi;

Bu sözleşme taraflarca imzalandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer ve şayet taraflar iş bu sözleşmedeki edimlerini tam ve eksiksiz yerine getirir ise sözleşmenin imza tarihinden itibaren 5 yıl sonra sona erer.

Kiracı Sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen ve iş bu sözleşmenin 9. maddesinde yer alan yenileme ve tadilatları 31.05.2017 tarihine kadar gerçekleştirememesi halinde sözleşme geçersiz hale gelecek olup, şayet 31.05.2017 tarihine kadar 9. Maddede yazılı yenileme ve tadilatlar gerçekleştirilmez ise ayrıca bir tebligata ve anlaşmaya gerek kalmadan 31.05.2017 tarihinde iş bu sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

9. maddede yer alan yenileme ve tadilatların 31.05.2017 tarihine kadar gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin tespiti kiralayan tarafından yerinde incelenmek sureti ile tanzim edilecek bir tutanak ile tespit edilecek ve iş bu tutanak kiracı tarafından da imza edilecektir.

Kiracı tarafından verilen çeklerden herhangi birinin vadesinde ödenmemesi ve/veya protesto edilmesi halinde de iş bu sözleşme sona erecek olup, tüm çek bedelleri muaccel olacak ve tahsil edilebilir hale gelecektir.

Yine sözleşmede açıkça belirtilen ve tarafların karşılıklı yapmayı taahhüt edipte yapmaktan imtina ettiği hallerde sözleşme kendiliğinden sona erecek ya da taraflar iş bu sözleşmenin feshini talep edebilecektir.

Madde 19– Uyuşmazlıkların Çözümünde Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri;

İş bu sözleşmeden doğması muhtemel uyuşmazlıklar için ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

19 (ondokuz) maddeden oluşan işbu sözleşme iki nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalanarak taraflarca teyit edilmiştir. 09.01.2017

KİRALAYAN

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Devamlı
Tüketici Hizmetleri A.Ş.
VE DAY TUR. MA.Ş.
A. Öveçler Hanı / 042. Cad. / 330. MA. / 06.100.374
ANKARA / ANKARA / 06.100.374
Tel: 0312 474 04 90 / Fax: 0312 474 04 91
Hesaplar V.D. 067 301 50 52 - E-posta: ulaslar@ulaslar.com.tr
Mersis No: 08860431845900017

**MÜŞTEREK BORÇLU VE
MÜTESELSİL KEFİL**

[Signature]

Kiralayan

Kiracı

KIRACI
MY SEA HOTEL
Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Devamlı
Tüketici Hizmetleri A.Ş.
SAN. VE TİC. İTH. İTH. LTD. ŞTİ.
Türker Mah. / 042. Cad. / 330. MA. / 06.100.374
ANKARA / ANKARA / 06.100.374
Tel: 0242 517 19 00 / FALANYA / ANTALYA
Alanya V.D. 885 043 4545 / Tic. Sic. 21390
Mersis No: 08860431845900017

**MÜŞTEREK BORÇLU VE
MÜTESELSİL KEFİL**

[Signature] SARAY

Kefil

Kefil

KİRA SÖZLEŞMESİ

A) GENEL HÜKÜMLER

Kiralanın Taşınmazın Adresi	Okurcalar Köyü 1009 Sokak No:1 Karaburun/Alanya/Antalya
Kiralanın Taşınmazın Cinsi	Otel
Kiraya Verenın Ticari Unvanı ve Diğer Bilgileri	Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. Başkent Vergi Dairesi – V.N. 8870032592 Mersis Numarası: 0887003259200015
Kiraya Verenın Adresi	Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sokak No:3/4 Çankaya/Ankara
Kiracının Ticari Unvanı ve Diğer Bilgileri	Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti. Alanya Vergi Dairesi – V.N. 8850434545 Mersis Numarası: 0885043454500017
Kiracının Adresi	Türkler Mah. Fuğla Mevkii Balıktay Sk. No:5 My Sea Beach Otel Alanya/Antalya
Kira Bedeli	Beş (5) yıl için KDV dahil 1.062.000,00USD. Bir (1) yıl için KDV dahil 212.400,00USD.
Kira Bedelinin Ne Şekilde Ödeneceği	Sözleşme'nin 3. maddesinde belirtilen şekilde
Kira Süresi	Beş (5) yıl
Kiranın Başlangıç Tarihi	10.01.2022
Kiralanın Şeyin Mevcut Durumu	Turizm işletme belgesi, tam, temiz ve badanalı.
Kiralanın Taşınmazın Kullanım Amacı	Otel
Kiralanın Taşınmaz ile Beraber Teslim Alınan Demirbaşlar	İş bu Sözleşme'nin EK-1 kısmında yer alan listedeki eşyaların tamamı, hatasız ve eksiksiz bir şekilde kira konusu otel ile birlikte Kiracıya 16.12.2021 tarihinde teslim edilmiştir.

B) ÖZEL HÜKÜMLER

1. SÖZLEŞMENİN KONUSU

İş bu sözleşmenin ("Sözleşme") konusu, Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.'nin ("Kiraya Veren") maliki olduğu "Okurcalar Köyü 1009 Sokak No:1 Karaburun/Alanya/Antalya" adresinde konumlu otelin ("Otel") kullanım hakkının, otel olarak işletilmek üzere Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti.'ye ("Kiracı") bırakılması karşılığında; Kiracı tarafından Kiraya Veren'e Sözleşme'nin 3. maddesinde kararlaştırılan bedelin ödenmesidir.

2. SÖZLEŞMENİN BAŞLANGIÇ TARİHİ VE SÜRESİ

Kiranın Başlangıç Tarihi 10.01.2022'dir. Sözleşme'nin süresi beş (5) yıl olarak belirlenmiştir. Sözleşme'de, sona erme/tahliye sebebi olarak kararlaştırılan olayların meydana gelmesine ilişkin hükümler saklıdır.

Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI VE DAY. TİC. A.Ş.
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok. No: 3/4
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91
Başkent V.D. 887 003 25 92 - www.ulaslar.com.tr
Mersis No: 0887003259200015

MYSEA HOTELS ALARA
UÇSA TURİZM OTELCİLİK İNŞAAT SAN. VE TİC. İTİ. İHR. LTD. ŞTİ.
Okurcalar Mah. Karaburun Köyü 1009 Sk.No:1 Alanya
Alanya / D. 885 043 4545 Tic. Sic.: 21390
Mersis No: 0885043454500017
www.mysa-hotels.com

3.9. Tarafların Sözleşme'de belirlenen yükümlülüklerinin ifası bakımından mücbir sebep halleri yalnızca T.B.M.M. tarafından savaş kararı alınması, deprem ve seldir. Bu sayılan sebeplerle bağlı olarak, bir tarafın Sözleşme'den doğan yükümlülüğünü ifa etmesi imkânsız hale gelirse, diğer tarafa yazılı olarak bildirimde bulunacaktır. Mücbir sebep halinin Sözleşme üzerindeki etkileri devam ettiği süre boyunca, mücbir sebepten etkilenen taraf Sözleşme'den doğan yükümlülüklerini ifa etmekten kaçınabilir.

4. KİRAÇININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

4.1. Kiracı, Otel'i otel işletmek haricinde başka bir amaçla kullanmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Otel'in başka bir amaçla kullanılması tahliye sebebidir.

4.2. Kiracı, ısıtma, elektrik, su, telekomünikasyon gibi tüm kullanım giderlerinden sorumludur. Bu doğrultuda Kiracı, kullanım giderlerine ilişkin tüm abonelikleri, Sözleşme'nin imza tarihinden itibaren on (10) gün içinde kendi adına yaptıracaktır.

4.3. Kiracı Kiraya Veren'e ait olan, "Viva Ulaşlar" markasını, unvanı ve logosunu kullanamaz.

4.4. Kiracı, Kiraya Veren'in yazılı muvafakati olmadıkça, üçüncü kişilerle alt kira ilişkisine giremez; Otel'in işletme/kullanım hakkını veya kira ilişkisini bir kısmen veya bütün olarak devredemez, ortaklık yapısını -yeni ortak almak dahil- hiçbir şekilde değiştiremez. Bu yükümlülüklerden birinin ihlali tahliye sebebidir.

Kiracı yalnızca Otel'in giriş ve alt katındaki dükkanları, otelcilik teamüllerine uygun olacak şekilde çiçek, kuaför, fotoğraf çekme, market, kuyumcu, bijuteri ve benzeri faaliyet konularını gerçekleştirecek kişilere kiralayabilir. Kiracı'nın bu kişilerle yapacağı alt kira sözleşmelerinin, Sözleşme'nin sona ermesi halinde sona ereceğine ilişkin gerekli düzenlemeleri içermesi Kiracı'nın sorumluluğundadır. Sözleşme'nin sonra ermesine rağmen, anılan alt kira sözleşmeleri sona ermezse veya erdirilemezse, alt kira ilişkilerinin sona erdirilmesi ve tahliye adına Kiraya Veren tarafından yapılacak masraflar dahil her türlü gider ve harcama Kiracı'nın sorumluluğundadır. Alt kira sözleşmelerinin bir sureti imzalandıkları tarihten itibaren en geç 10 (on) gün içinde Kiraya Veren'e iletilecektir.

4.5. Her türlü bakım, güvenlik, tanıtım, yönetim giderleri ve temizlik masrafları dahil olmak üzere, Otel'in kullanımından kaynaklanan bütün gider ve masraflar Kiracı tarafından karşılanacaktır.

4.6. Kiracı, kira süresi boyunca, olağan veya olağanüstü kullanımı sonucu Otel'de ortaya çıkan tüm eksiklik, ayıp ve hasarları gidermekle yükümlüdür.

4.7. Kiracı kendi kusuru olsun veya olmasın, Sözleşme süresi boyunca Otel'de meydana gelebilecek her türlü zarar, bozulma ve eksikliği bizzat gidermekle yükümlüdür. Kiracı bu giderim yükümlülüğü kapsamında Kiraya Veren'den herhangi bir bedel talep edemez.

4.8. Kiracı iş bu sözleşmeye ilişkin damga vergisinin tamamını yatıracaktır.

4.9. Kiracı, kira süresi boyunca Otel'de veya Demirbaşlar'da meydana gelebilecek, binanın inşaatına ilişkin yapısal hasarlar ve bozulmalar dâhil olmak üzere tüm hasarları Kiraya Veren'e karşıla-

Ulaşlar
VE DAY TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş.
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. D330. Sok. No: 3/4
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0312 447 04 90 / 04 91
Fax: 0312 447 04 91
www.ulaslar.com.tr
Mersis No: 088700325000010

MYSEA
UÇSA TURİZM OTELÇİLİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. LİM. ŞTİ.
Okunçılar Mh. Karaburun Mevki 1009 Sk.N:1 Alanya
Alanya V.D. 885 043 4545 Tlc. Sic.: 21390
Mersis No: 0805043454500017
www.myseahotels.com

yükümlüdür. Kiracı, kira süresi boyunca Otel'de ve Otel ile birlikte teslim edilen eşyalarda meydana gelebilecek hasar ve bozulmalara ilişkin Kiraya Veren'den herhangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul etmiştir.

- 4.10. Kiracı, Otel'i Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından dört yıldızlı otellerde aranan niteliklere, standartlara, prensiplere uygun bir şekilde işleteceğini ve yapılandıracağını, Otel'in işletilmesi sırasında kullanılacak her türlü ürünün yine bu standartlara uygun olacağını kabul ve taahhüt etmiştir. Kiracı'nın bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi hali, tahliye sebebi teşkil edecektir.

Kiracı'nın bir üst fıkrada yer alan yükümlülüğüne uygun hareket edip etmediğinin tespiti için, Kiraya Veren veya Kiraya Veren tarafından görevlendirilen kişiler her zaman Otel'de denetim yapabilir. Denetim neticesinde, Kiracı'nın bu yükümlülüğüne aykırı davrandığı tespit edilirse, Kiraya Veren Kiracı'ya göndereceği yazılı bildirim ile Sözleşme'yi derhal feshedebileceği gibi Kiracı'ya eksiklikleri gidermesi için makul süre de verebilir. Kiracı, bu madde kapsamında doğabilecek olası bir uyuşmazlıkta, Kiraya Veren veya Kiraya Veren tarafından görevlendirilen kişilerin tek tarafı olarak düzenlemiş olduğu tutanakların "kesin delil" sayılacağını kabul etmiştir.

5. OTEL'DE YAPILACAK YENİLİK VE TADİLATLAR

- 5.1. Kiracı, Otel'de, işbu Sözleşme'nin EK-2 kısmında yer alan listede belirtilen yenilik ve tadilatları, Kiraya Veren'den herhangi bir bedel talep etmeksizin, en geç yine bu listede belirtilen vade, nitelik ve nicelikte yapacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

- 5.2. EK-2'deki yenilik ve tadilatların yapılması, Kiraya Veren bakımından özellikle önem arz etmekte olup, kira bedelinin belirlenmesinde bu yenilik ve tadilatların yapılacağı dikkate alınmıştır. Bu sebeple; EK-2'deki yenilik ve tadilatların herhangi birinin belirlenen vade, nitelik veya nicelikte yapılmaması hali, herhangi bir ihtarla gerek olmaksızın işbu Sözleşme'nin sona ermesine sebebiyet verecek ve tahliye sebebi teşkil edecektir.

Böyle bir durumda, Otel, Kiracı tarafından derhal tahliye edilerek, henüz vadesi gelmemiş olanlar dahil olmak üzere EK-2'deki listede belirtilen tüm tadilat ve yenilikler yapılmış şekilde Kiraya Veren'e teslim edilecektir. Ayrıca, fiili tahliye tarihine kadar işleyen kira bedelinin haricinde Kiracı; 5 (beş) yıl için belirlenen toplam kira bedelinin henüz ödenmemiş kısmı kadar cezai şartı nakden ve defaten Kiraya Veren'e ödeyecektir.

EK-2'deki listede belirtilen herhangi bir yenilik veya tadilatın vadesinde yapılıp yapılmadığının tespiti için, Kiraya Veren veya Kiraya Veren tarafından görevlendirilen kişiler her zaman Otel'de denetim yapabilir. Denetim neticesinde, Kiracı'nın EK-2'deki listeye uygun bir şekilde veya belirlenen vadelerde yenilik ve tadilatları gerçekleştirmediği tespit edilirse, Sözleşme'nin madde 5.2.(I) ve (II) hükmünde belirtilen sonuçlar doğacaktır. Kiracı, bu madde kapsamında doğabilecek olası bir uyuşmazlıkta, Kiraya Veren veya Kiraya Veren tarafından görevlendirilen kişilerin tek tarafı olarak düzenlemiş olduğu tutanakların "kesin delil" sayılacağını kabul etmiştir.

- 5.3. Kiracı, EK-2'deki listede belirtilenler dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, Otel'de yaptığı yenilik, tadilat, onarım veya restorasyonlar için, Kiraya Veren'in izni olsun veya olmasın, ödemiş olduğu ücret ve masrafları Kiraya Veren'den talep edemez veya kira bedelinden mahsup edemez.

**UÇSA TURİZM YATIRIMLARI
VE DAY. TÖK. MİL. T.C. PAZ. A.Ş.**
A. Özalp Mah. 1042. Cad. 1330 Sok. No: 3/4
Çankaya / ANKARA
Tf: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91
Beklent V.B: 887 003 25 92 - www.ugsa.com.tr
Mersis No: 08870032592000000000000000

MYSEA HOTELS ALARA
UÇSA TURİZM OTELCİLİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Gözcülar Mah. Karaburun Mevki 1009 Sk. No: 4 Alanya
Alanya (V.D. 885 043 4545 Tlc. Sic.: 21390
Mersis No: 0805043454500017
www.myseahotels.com

Tahliye tarihi itibarıyla Otel'de yapılan veya yapılması gereken tüm yenilik ve tadilatlar Kiraya Veren'e aittir.

5.4.EK-2'deki listede belirtilen yenilik ve tadilatlar haricinde, Kiraya Veren'in yazılı muvafakatı olmaksızın, Kiracı, Otel'de herhangi bir yenilik veya tadilat yapmayacaktır.

5.5.Kiracı, Otel'de yapılacak yenilik ve tadilatlar sırasında çalışacak işçilerin her türlü işçilik alacağı ve tazminat talebinden Kiraya Veren'i ari tutacağını, Kiraya Veren'in ödeme yapmak zorunda kalması halinde Kiraya Veren'in ödediği tutarları ilk talep üzerine derhal ve tamamen, ödeme tarihinden itibaren işleyecek faiziyle Kiraya Veren'e ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

5.6.İşbu Sözleşme'nin EK-2 kısmında yer alan listede belirtilen yenilik ve tadilatların yapılmasında, birinci sınıf malzeme (Jotun, Dyo, Polisan, Bien Seramik, Kütahya Seramik vb.) kullanılacaktır.

6. DEMİRBAŞLAR

6.1.Kiracı, Sözleşme'nin EK-1 kısmında yer alan listede belirtilen eşya, teçhizat, donanım ve ekipmanların tamamını ("Demirbaşlar") her türlü ayıptan ari ve eksiksiz şekilde, 16.12.2021 tarihinde teslim aldığını kabul ve beyan etmektedir. Kiracı, herhangi bir sebeple Sözleşme'nin sona ermesi halinde Demirbaşlar'ı teslim aldığı şekilde (her türlü ayıptan ari ve eksiksiz) Kiraya Veren'e, Sözleşme'nin sona erme tarihinde teslim edilecektir.

6.2.Kiracı, Demirbaşlar'ın Kiraya Veren'e geri teslim edilmesi sırasında, eksik veya ayıplı olarak teslim edilen Demirbaş başına 1.000 USD cezai şartı (Kiracı'nın uğramış olduğu zararlara ilişkin talep hakkı saklıdır) nakden ve defaten ödemeyi kabul etmiştir.

6.3. Sözleşme'nin imzalandığı tarihte Kiracı, Demirbaşlar'ın Sözleşme'nin sona erdiği tarihte teslim alınan şekilde (her türlü ayıptan ari ve eksiksiz) Kiraya Veren'e geri teslimini güvence altına almak üzere; 100.000,00 USD (YüzBinAmerikanDoları) bedelli bonoyu Kiraya Veren lehine düzenleyerek, Kiraya Veren'e teslim edecektir.

6.4.Kiracı'nın Demirbaşları Kiraya Veren'e iade yükümlülüğü doğduğunda; Kiraya Veren veya Kiraya Veren tarafından görevlendirilecek kişiler tarafından Demirbaşlar'a ilişkin kontrol ve denetim yapılacaktır. Bu kontrol veya denetim neticesinde Kiraya Veren veya Kiraya Veren tarafından görevlendirilecek kişilerce tek taraflı olarak düzenlenen tutanak, bu madde kapsamında doğabilecek olası uyuşmazlıklarda "kesin delil" teşkil edecektir.

7. KEFALETLER

7.1. Selçuk Saraç (T.C. 12226992700), Kiracı'nın Sözleşme'den doğan herhangi bir borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından (kira bedellerinin ve cezai şartların ödenmemesi dâhil olmak üzere), 15.000.000,00 Türk Lirasına (OnBeşMilyonTürkLirası) kadar ve 10 yıl süre ile müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğunu kabul ve beyan etmiştir.

Selçuk Saraç, Kiracı'nın Sözleşme'den doğan yükümlülüklerinin ifası bakımından kefil olma iradesini, gayri kabili rücu olarak şu şekilde açıklamıştır:

Yatırımlar
TÜRK MİLLİ MALLAR A.Ş.
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 330. Sk. No: 3/4
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 474 04 90 Fax: 0312 474 04 91
E-posta: info@yati.com.tr
www.yati.com.tr

MYSEA HOTELS A.Ş.
UÇSA TURİZM OTELÇİLİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. İTİ. İHR. LTD. ŞTİ.
Okurcalar Mah. Karaburun Meydanı 1009 Sokak 1 Alanya
Alanya V.D. 885 043 4545 Tic. Sic. 21390
Mersis No: 0805043454500017
www.mysa-hotels.com

İşbu Sözleşme kapsamında, gerek Sözleşme ilişkisi devam ederken gerekse sona erdikten sonra, Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd Şti'nin Sözleşmeden doğacak bilmum borç ve sorumluluklarına birinci derecede müştereken ve müteselsilen, kefalet tarihi itibarıyla 10 yıl süre ile ve 15.000.000 Türk Lirasına kadar kefilidir.
16.12.2021 Selçuk SARAY

7.2. İrfan Delis (T.C. 18194091902), Kiracı'nın Sözleşme'den doğan herhangi bir borcunu ifa etmemesinin sonuçlarından (kira bedellerinin ve cezai şartların ödenmemesi dâhil olmak üzere), 15.000.000,00 Türk Lirasına (OnBeşMilyonTürkLirası) kadar ve 10 yıl süre ile müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğunu kabul ve beyan etmiştir.

İrfan Delis, Kiracı'nın Sözleşme'den doğan yükümlülüklerinin ifası bakımından kefil olma iradesini, gayri kabili rücu olarak şu şekilde açıklamıştır:

İşbu sözleşme kapsamında gerek sözleşme ilişkisi devam ederken gerekse sona erdikten sonra, Uçsa Turizm Otel İnş. San. ve Tic. İth. İhr. Ltd Şti'nin Sözleşmeden doğacak bilmum borç ve sorumluluklarına birinci derecede müştereken ve müteselsilen, kefalet tarihi itibarıyla 10 yıl süre ile 15.000.000 Türk Lirasına kadar kefilidir.
16.12.2021 İrfan DELİS

İrfan Delis'in eşi olan Hacer Torğut Delis (T.C. 20164087648), eşinin İşbu Sözleşme kapsamında verdiği kefalete rıza gösterdiğini, gayri kabili rücu olarak şu şekilde açıklamıştır:

Eşimin işbu sözleşmede 15.000.000 Türk Lirasına, 10 Yıl süre ile Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd Şti'ye müşterek ve müteselsil kefil olmasına muvafakat ederim.
16.12.2021 Hacer Torğut Delis

8. KIRACI'NIN SİGORTA YAPTIRMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

8.1. Kiracı, Otel'i, meydana gelebilecek her türlü riske karşı (All-risk sigortası), her yıl, sigorta primlerini ve diğer masraflarını bizzat karşılamak suretiyle sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesinin lehtarını Kiraya Veren olacaktır. Sigorta poliçesinin bir sureti, Sözleşme'nin imzalandığı tarihten itibaren en geç 1 ay içinde Kiraya Veren'e ibraz edilecektir. Takip eden yıllarda, Kiracı sigorta poliçesini yenileyerek bir suretini Kiraya Veren'e ibraz edecektir. Sigorta poliçelerinin süresinde ibraz edilmemesi halinde, ibrazda gecikilen her gün için 10.000,00 TL cezai şart (Sözleşmeye aykırılık sebebiyle Kiraya Veren'in uğradığı zararlara ek olarak) ödemeyi, kabul beyan ve taahhüt etmiştir.

ULUŞAR TURİZM YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
V.İ. D. Y. T. Ü. K. M. A. L. T. İ. C. A. Ş. A. Ş.
A. Öveçler Mah. 1042. Cad. 330. Sok. No: 3/4
Cankaya / ANKARA
Tel: 0312 424 04 90 Fax: 0312 424 04 91
E-posta: 0312 424 04 92 www.ulushar.com.tr
Ticaret Sic. No: 287003 25 92
Mersis No: 0887003 25 92 0001 0001 0001 0001

MYSEA HOTELS ALARA
UÇSA TURİZM OTELÇİLİK İNŞAAT
SANİ VE TİC. İTİHAR LTD. ŞTİ.
Okurcalar Mah. Karabunur Meydanı 1009 Sk.N:1 Alanya
Alanya V.D. 885 043 4545 T.C. Sic. No: 21390
Mersis No: 0885043454500017
www.myseahotels.com

8.2. Kiracı'nın, bu maddede belirtilen yükümlülüğünü gereği gibi yerine getirmemesi hali tahliye sebebi teşkil edecek olup, böyle bir durumda Kiraya Veren, Sözleşme'yi derhal ve yazılı bildirim ile sona erdirebilir.

Kiraya Veren'in Sözleşme'yi sona erdirmesi halinde, Otel, Kiracı tarafından derhal tahliye edilerek, henüz vadesi gelmemiş olanlar dahil olmak üzere EK-2'deki listede belirtilen tüm tadilat ve yenilikler yapılmış şekilde Kiraya Veren'e teslim edilecektir. Ayrıca, fiili tahliye tarihine kadar işleyen kira bedelinin haricinde Kiracı; 5 (beş) yıl için belirlenen toplam kira bedelinin henüz ödenmemiş kısmı kadar cezai şartı nakden ve defaten Kiraya Veren'e ödeyecektir.

9. TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların Sözleşme'de yazılı adresleri, ikametgâh adresleri olarak kabul edilmiştir. Bu adreslere yapılacak her türlü gönderiler, ihbar, ihtar ve tebliğler taraflara yapılmış sayılır. Taraflar adres değişikliklerini derhal diğer tarafa bildirmelidir. Aksi halde, Sözleşme'de belirtilen adreslere yapılan tebligat, bila tebliğ olsa dahi, tebligat memurunun adresi ziyaret ettiği tarihte usulüne uygun yapılmış sayılır.

10. YETKİLİ MAHKEME

Sözleşme'nin uygulanmasından doğacak uyuşmazlıkların çözümünde, Ankara (Merkez) Mahkeme ve İcra Daireleri ile Otel'in bulunduğu yer Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

Toplam 22 sayfa ve 10 madde ve 3 ekten ibaret olan Sözleşme, 16.12.2021 tarihinde, karşılıklı mutabakat ile iki nüsha olarak tanzim edilmiştir. Her iki taraf birer asıl sureti teslim almıştır.

"Kiraya Veren" Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş.	"Kiracı" Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti.
 Ulaşlar TURİZM YATIRIMLARI VE DAY. TÜK. MAL. TİC. PAZ. A.Ş. A. Övçler Mah. 1042. Cad. 06330 Sok. NO: 3/4 Çankaya / ANKARA Tel: 0312 424 04 90 Fax: 0312 424 04 91 Baskın 0312 424 04 92 www.ulaslar.com.tr Mersis No: 0885043454500017	 MYSEA HOTELS / ANKARA UÇSA TURİZM OTELCİLİK İNŞAAT SAN. VE TİC. İTH. İHR. LTD. ŞTİ. Okurcalar Mh. Karaburun Bulvarı 009 Sk. N:1 Alanya Alanya V.D. 885 043 4545 Tic. Sic.: 21390 Mersis No: 0885043454500017 www.mysa-hotels.com

EKLER:

1. Kiracı'ya Teslim Edilen Demirbaş Listesi
2. Kiracı'nın Yapmayı Taahhüt Ettiği Yenilik ve Tadilatlar Listesi
3. Kiracı'ya ait imza sirküleri

Müşterek müteselsil kefilim
Selcuk SARAC 16.12.2021

Müşterek müteselsil kefilim
İrfan Delis 16.12.2021

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 400376
Tarih : 26.09.2006	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ahmet ARSLAN	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI
	



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.09.2019

Belge No: 2019-01.1547

Sayın Ahmet ARSLAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 03.01.2018

No : 407523

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gürkan KURTOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:24.05.2019

Belge No: 2019-01.1274

Sayın Gürkan KURTOĞLU

(T.C. Kimlik No: 37966781018- Lisans No: 407523)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Şinasi BAYRAKTAR**
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 26.07.2019

Belge No: 2019-02.5068

Sayın Özgür ÖZKAN

(T.C. Kimlik No: 27214096360 - Lisans No: 407232)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Encan AYDOĞDU**
Başkan