

ULAŞLAR TURİZM ENERJİ TARIM GIDA VE İNŞAAT YATIRIMLARI A.Ş.

Otel Değerleme Raporu

26.07.2023

Okurcalar Mahallesi, 1009_1 Sokak, No:1, MySea Hotels Alara Alanya/Antalya



Takdim :

Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları 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

26.07.2023

ULAŞLAR TURİZM ENERJİ TARIM GIDA VE İNŞAAT YATIRIMLARI 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 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Baki BUDAKOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri	Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş.
Hazırlayan Şirket	Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.
Raporun Tarih ve Rapor Numarası	26.07.2023 / 049
Rapor Türü	Adil Piyasa Değer Tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	24.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	1 Adet 3 Yıldızlı Hotel (My Sea Hotels Alara)
Gayrimenkulün Adresi	Okurcalar Mahallesi, 1009_1 Sokak, No:1, My Sea Hotels Alara Alanya/Antalya
Hukuki Tanımı	Kargir Otel ve Arsası
Mal Sahibi	Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanımı	Deniz tatili amaçlı turizm kompleksi
Mevcut Kullanıcı	Söz konusu Turizm Tesisi olan My Sea Hotels Alara; 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 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	7280 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Maliyet Yaklaşımı Gelir İndirgeme Yaklaşımı
Adil Piyasa Değeri	170.000.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Özgür ÖZKAN Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU 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 gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

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 kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen 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 değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

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 İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	20
3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse 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 / Kiralık Otel Emsal Araştırması	22
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	23
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	23
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkule Etkileri;.....	23
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	23
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	23
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	23
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı:	24
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri:	26
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri:.....	26
5.3.2.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	26
5.3.2.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	27

5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	27
5.4.2. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,.....	27
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	27
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
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:	27
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	27
5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	28
5.4.8. 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
5.4.9. 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	28
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	29
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	31
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	52

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 26.07.2023 tarihli, 049 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Özgür ÖZKAN ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 11.07.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 25.07.2023 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 26.07.2023 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 30.06.2023 tarihli değer in aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 30.06.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU 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 Turizm Enerji Tarım Gıda ve İnşaat Yatırımları 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.tr

1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler:

DENG DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ			
RAPOR NO	119	44	2
RAPOR TARİHİ	30.11.2022	20.12.2021	7.05.2020
GAYRİMENKUL DEĞERİ	105.000.000,00 TL	47.000.000,00 TL	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 30.06.2023 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 30.06.2023 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. 2022 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004'dür. İlin yüzölçümü 20.177 km²'dir. İlde km²'ye 133 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 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın toplam nüfusu 2.688.004 kişidir. Antalya'nın 19 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Kepez, en az nüfuslu ilçesi de İbradı olmuştur.

2022 yılı sonunda Antalya ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2021	Nüfus 2022	Fark	Değişim (%)	Mahalle sayısı	Alanı km ²	Yoğunluk
Akseki	10.575	10.477	-98	-0,93	51	1544	7
Aksu	75.633	77.623	1.990	2,60	35	406	191
Alanya	350.636	364.180	13.544	3,79	102	1577	231
Demre	27.150	27.691	541	1,97	17	329	84
Döşemealtı	73.809	79.495	5.686	7,42	33	687	116
Elmalı	40.614	40.774	160	0,39	60	1433	28
Finike	49.407	49.720	313	0,63	26	768	65
Gazipaşa	52.126	53.702	1.576	2,98	53	1111	48
Gündoğmuş	7.170	7.188	18	0,25	29	1175	6
İbradı	2.868	2.875	7	0,24	9	778	4
Kaş	61.488	62.866	1.378	2,22	54	1750	36
Kemer	46.615	49.383	2.768	5,77	12	412	120
Kepez	591.895	608.675	16.780	2,80	68	282	2085
Konyaaltı	199.609	204.795	5.186	2,57	39	546	375
Korkuteli	55.883	56.285	402	0,72	58	2433	23
Kumluca	72.478	73.496	1.018	1,40	41	1225	60
Manavgat	245.740	252.941	7.201	2,89	106	2351	108
Muratpaşa	521.183	526.293	5.110	0,98	55	96	5482
Serik	134.953	139.545	4.592	3,35	66	1263	110
Antalya	2.619.832	2.688.004	68.172	2,60	914	20.176	133

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

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 yapılabilen bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır. 2020 yılında Pandemi nedeni ile azalan 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 yapılabilir. 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 yapılabilmesi olanağına 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 yapılabilir.

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 2022'de nüfusu (TUIK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sistemine göre) 364.180 kişidir. Alanya'ya 45 kilometre mesafede bulunan Alanya Gazipaşa Havalimanı 2012 yılında faaliyete geçmiştir. Stratejik konumu bakımından Akdeniz'in kıyı kesimlerinde küçük bir

yarımadada şekllindedir. 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	: KARABURUN	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

25.07.2023 tarihinde WEBTAPU kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parsel 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 devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

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

25.07.2023 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:

25.07.2023 tarihinde, Alanya Belediyesinden alınan bilgiye 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 İzin Bilgileri ile Birlikte Gayrimenkul İçin 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. 25.07.2023 tarihinde, 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 yatakhanelisi, 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 kısmı 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, ayrıık nizam, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 2 bodrum+zemin+3 normal+çatı katlı, yaklaşık 22 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 büyütölüp 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 kısmı 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 İmar 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 Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse 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: Bodrum Emlak Team 0 (542) 554 83 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, denize sıfır konumda, eş imarlı olan, 3.749 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan imar parseli 180.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %20 ye kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konumunun daha iyi olması sebebiyle şerefiyesi %35 kabul edilmiştir.

Emsal 2: Fed Global Emlak 0 (543) 217 22 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, denize 1.parsel konumunda (deniz ile arasında sadece Antalya Mersin yolu bulunan), eş imarlı olan, 29.677 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan imar parseli 895.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %15 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konumu daha iyi olmasına karşın yüzölçümünün fazla olması sebebiyle şerefiyesi %0 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Azak Group 0 (531) 791 03 06

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi bölgede, denize 200 m mesafede, eş imarlı olan, 4.000 m² yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan imar parseli 150.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden %15 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Konumunun daha iyi olması sebebiyle şerefiyesi %20 kabul edilmiştir.

Emsal 4: Bölge Emlakçısı 0242 111 11 11

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer konumda eş imarlı arsa değerinin 25.000.-TL/m² civarında olduğu bilgisi edinilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	3749 m ²	180.000.000,00 TL	20%	144.000.000,00 TL	38.410,24 TL	35%	24.967 TL
2	ARSA	29677 m ²	895.000.000,00 TL	15,0%	760.750.000,00 TL	25.634,33 TL	0%	25.634 TL
3	ARSA	4000 m ²	150.000.000,00 TL	15%	127.500.000,00 TL	31.875,00 TL	20%	25.500 TL
ORTALAMA								25.367 TL

Tablo 6: Emsal Denkleştirme Tablosu

4.2. Satılık / Kiralık Otel Emsal Araştırması



Emsal 1: Beykent Emlak 0 (542) 423 97 98

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, 4 Yıldızlı 171 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 356.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%43 kabul edilmiştir.

Emsal 2: Mulkkaynak Türkiye 0 (544) 475 23 28

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, denize sıfır 5 Yıldızlı 390 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 1.543.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%68 kabul edilmiştir.

Emsal 3: Emin Emlak 0 (536) 714 56 02

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, denize sıfır 5 Yıldızlı 350 odalı daha özellikli otel için tefrişatları dahil 1.000.000.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum, tefrişat ve daha özellikli olması dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%58 kabul edilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	ODA SAYISI	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	ODA BİRİM FİYAT	ŞEREFİYE	DÜZELTİLMİŞ ODA BİRİM FİYAT
1	4 YILDIZLI OTEL	171	356.000.000,00 TL	15%	302.600.000,00 TL	1.769.590,64 TL	43%	1.008.667 TL
2	5 YILDIZLI OTEL	390	1.543.000.000,00 TL	20%	1.234.400.000,00 TL	3.165.128,21 TL	68%	1.012.841 TL
3	5 YILDIZLI OTEL	350	1.000.000.000,00 TL	15%	850.000.000,00 TL	2.428.571,43 TL	58%	1.020.000 TL
ORTALAMA								1.013.836 TL

Tablo 7: Emsal Denkleştirme Tablosu

NOT: 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
- Yapı kayıt belgelerine esas projenin çizilmemiş ve tescil edilmemiş olması

5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Bölge genelinde Rusya-Ukrayna savaşına 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 değerleme çalışmalarında üç farklı değerleme 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 değerleme 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;

$3.316,75 \text{ m}^2 \times 25.367 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{84.135.997 \text{ TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

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

$167 \text{ Oda} \times 1.013.836 \text{ TL/Oda} = \mathbf{169.310.000 \text{ TL}}$ 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 2023 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 2023 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: 8.825 TL olarak tespit edilmiş ve piyasa rayiç inşaat birim fiyatlarından yararlanılmıştır. Yapı Birim fiyatları 11.02.2023 tarihinde açıklanmış olup güncel yapı maliyetleri, birim inşaat maliyet endeksi (enflasyon farkı) dikkate alınarak yapı birim fiyatları ortalama %25 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 $8.825 \text{ TL/m}^2 \times 1,25$ (%25 maliyet artışı) $\times (1-0,20)$ (Amortisman) = $\sim 8.825 \text{ TL/ m}^2$ dikkate alınmıştır.

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

MALİYET YAKLAŞIMI			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Arsa Değeri	3.316,75 m ²	25.367,00TL/m ²	84.135.997 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	3.316,75 m²		84.135.997 TL

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti Betonarme	7.280,00 m ²	8.825TL/m ²	64.246.000 TL
Çevre düzenlenmesi, saha betonu, şerefiye vb.			21.618.003 TL
TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ			170.000.000 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.

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

Çalışma kapsamında yapılan araştırmada;

- Yıllık gelir artışının 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. Rusya-Ukrayna savaşının turizm sektörüne etkisi artacağı ön görülmüş ve doluluk oranı %80 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 %70 olacağı bölge analizine göre belirlenmiştir,
- 2023 yılı oda satış bedeli 2.600 TL,
- Doluluk Oranının %80 olacağı öngörülerek bu oran dikkate alınmıştır.
- İndirgeme oranı %23 olduğu, (10 yıllık Uzun Vadeli Devlet tahvili faiz oranlarına + %5 risk primi eklenerek hesaplanmaktadır)

GELİR İNDİRGEYE YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR	Bugün	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	
Günlük Oda Geliri	2600	2600	2990,00	3438,50	3954,28	4547,42	5229,53	6013,96	6916,05	7953,46	9146,48	
Büyüme Oranı	15,0%											
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
Otel Brüt Oda Geliri		72.945.600	83.887.440	96.470.556	110.941.139	127.582.310	146.719.657	168.727.605	194.036.746	223.142.258	256.613.597	1.481.066.909
Diğer Gelirler*	2,00%	1.458.912	1.677.749	1.929.411	2.218.823	2.551.646	2.934.393	3.374.552	3.880.735	4.462.845	5.132.272	29.621.338
Dönem sonunda oluşacak artık değer											785.237.606	785.237.606
TOPLAM GELİRLER		74.404.512	85.565.189	98.399.967	113.159.962	130.133.957	149.654.050	172.102.157	197.917.481	227.605.103	1.046.983.475	2.295.925.854
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
İşletme Giderleri Tutarı		52.083.158	59.895.632	68.879.977	79.211.974	91.093.770	104.757.835	120.471.510	138.542.237	159.323.572	183.222.108	
Otel Yenileme Gideri	3%	2.232.135	2.566.956	2.951.999	3.394.799	3.904.019	4.489.621	5.163.065	5.937.524	6.828.153		
TOPLAM GİDERLER		54.315.294	62.462.588	71.831.976	82.606.772	94.997.788	109.247.456	125.634.575	144.479.761	166.151.725	183.222.108	1.094.950.044
NET NAKİT AKIŞI		20.089.218	23.102.601	26.567.991	30.553.190	35.136.168	40.406.593	46.467.583	53.437.720	61.453.378	863.761.367	1.200.975.809
İNDİRGEYE 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		16.332.698	15.270.408	14.277.211	13.348.612	12.480.410	11.668.676	10.909.737	10.200.161	9.536.736	108.978.961	223.003.610
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)		223.005.000 TL										

Tablo 5: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri:

Gayrimenkulün içerisinde halihazırda kiracı mevcuttur ancak kira bilgileri ve kiralama detayları ile ilgili bilgi alınamamış olup güncel piyasa koşullarında yapılan incelemelere göre mevcut durum aylık kirasının ~475.000 TL olacağı görüş ve 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 gerçekleştirilmiştir.

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. Nihai değerde bulunan değerlerin ortalaması 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. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde hali hazırda otel mevcut olup söz konusu değer tamamen mevcut yapıya ilişkindir. Parsel üzerinde farklı proje uygulanması durumunda bulunacak değerde farklılık olabilme ihtimali mevcuttur.

5.4.8. 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.

5.4.9. 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 değerleme amacı GYO kapsamında olmadığından bu madde kapsamında değerlendirilmemiştir.

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 30.06.2023 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

DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİR İNDİRGEMEYAKLAŞIMI(TL)	MALİYET YAKLAŞIMI(TL)
115 ADA 3 PARSEL OTEL DEĞERİ	₺169.310.000,00	₺223.005.000,00	₺170.000.000,00
NİHAİ DEĞER		₺170.000.000	

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 maliyet yaklaşımı baz alınmıştır.

Taşınmazın gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut tesis tüm bileşenleriyle dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış olup bulunan değerın komple tesis değeri olacağı ve bu değerden yaklaşık %20 tefrişat değeri minha edildiğinde de yaklaşık 178.404.000 TL bulunmuş olup, gelir yaklaşımı birtakım kabullere dayalı olması sebebiyle gayrimenkul değerlemesi için nihai değerde maliyet yaklaşımı dikkate alınmıştır.

30.06.2023 Tarihi İtibariyle Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV hariç	170.000.000 TL (Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası)
KDV dahil	204.000.000 TL (İki Yüz Dört Milyon Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Özgür ÖZKAN
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407232

Gürkan KURTOĞLU
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407523

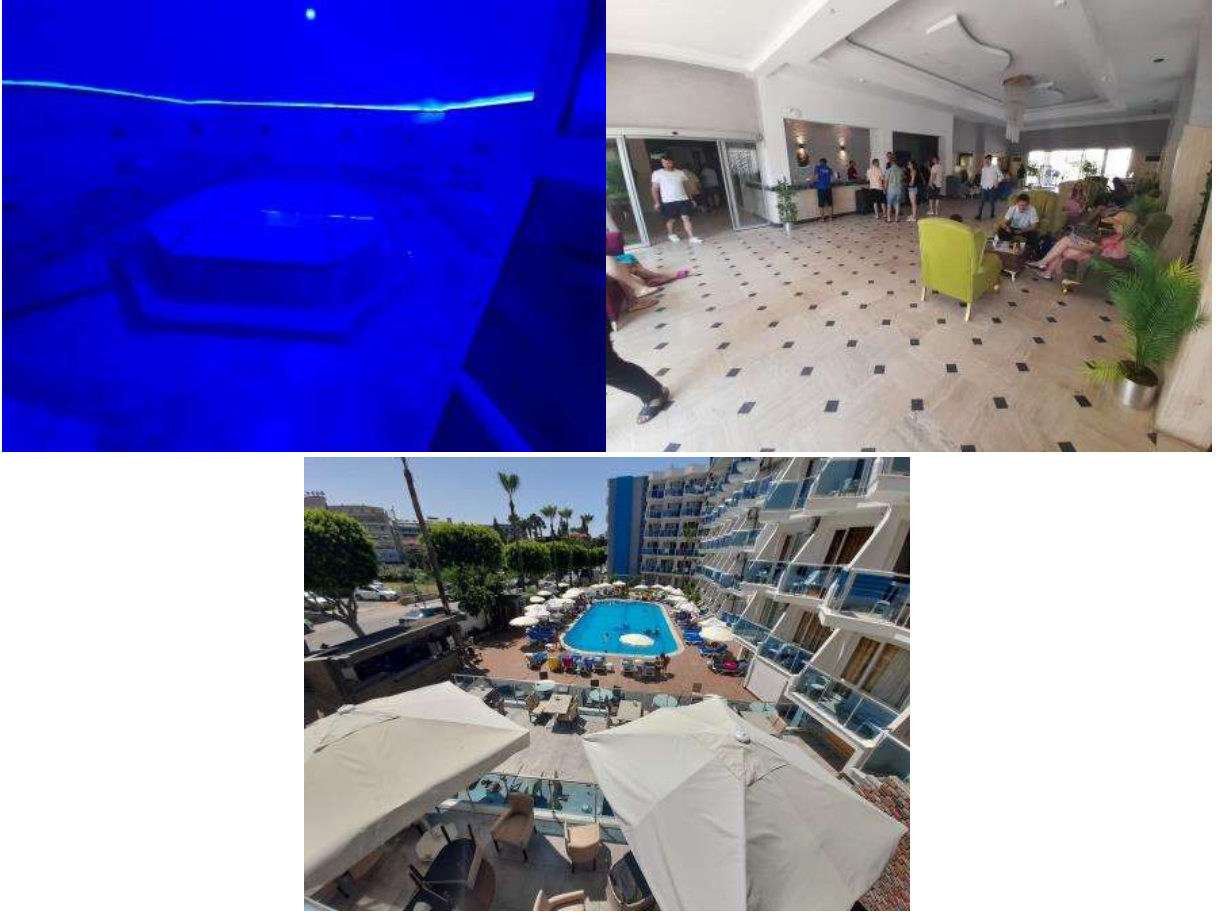
Baki BUDAKOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400159

7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR









TAKYİDAT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-7-2023-14:03



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036123761647	20230725-851-F04930	76164

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/3
Taşınmaz Kimlik No:	15241708	AT Yüzölçümü(m2):	3316.75
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OKURCALAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
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

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TURUSTLIK TESİSTİR.26/06/2000 YEV:4964(Şablon: Diğer)		Alanya - 24-03-2000 00:00 - 4965	
Beyan	TURUSTLIK 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	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
232951320	(SN:6989614) 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



DENGE
DÖĞRELE

00022

YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsat Veren Kurum Okurcalar Belediye Başkanlığı				2. Ruhsat Tarihi 13.09.2000				3. Ruhsat Numarası C:2, S:20, D:0			
4. Ruhsatın Veriliş 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			
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
16. Adı / Soyadı / Ünvanı Akif Polat Turizm Otelcilik Tic.San.A.Ş.						21. Kurum Sicil Numarası 096025/İstanbul					
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Göztepe						22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Göztepe					
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası Kur:028 001 2712						23. Vergi Dairesi Sicil Numarası Kur:028 001 2704					
Çiftlikhavuzlar, Cemil Topuzlu Cad. No:25/5 Kadıköy-İSTANBUL						24. Çiftlikhavuzlar, Cemil Topuzlu Cad. No:25/5 Kadıköy-İSTANBUL					
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudı		26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m ² 'sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu	
Otel	111	3175	1	5	5+1	16.00	171 342 000	IV	C		
Toplam		111	3175	1	5	5+1	16.00	171 342 000	IV	C	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 544 010 850 000.				36. Alt 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			
PROJE MÜELLİFİ						FENNİ SORUMLU (TUS)					
42. Adı Soyadı		43. Adresi				44. Belediye Kayıt No		45. Oda Sicil No		46. Telefon	
48. Mimari Babür Berkcan		Hüseyin Tutar (Mimar) S.Tokus Cad.M.Tokus Apt. No:1/9 Alanya-ANTALYA				1998/13		17614		511 57 19	
49. Statik Hakan Dizdaroğlu İnş. Yük. Müh.		Şekerhane Mah.Yayla Yolu C.Şakirzade Apt.39/2 A.Alanya				1998/11		001414		512 12 29	
50. Elek.Tes. Sabri Kutlay		Hasan Arlı (Elek. Müh.) Atatürk C.162/5 Alanya				2000/7		13529		513 59 96	
51. Sıhhi Tes. Sönmez Müh.Ltd. Şti.		Şekerhane Mah.Tevfikkiye C. No:1 ALANYA				2000/18		48151		513 50 74	
52. Dolgu Toplamı		53. Kazı Toplamı		54. Harice Çıkarılacak Kazı Toplamı		55. Harice Çıkarılacak Kazı Toplamının Döküldüğü Yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
56. Gelirin Mahiyeti		57. Makbuz Tarihi		58. Makbuz No.		59. Tutarı (TL.)		60. Açıklama		61. Otopark Harcı	
Yol - Kanal Harcı		21.02.2001 Tarih		2 522 880 300		2 522 880 300		16.11.1999 Tarih ve 7756 sayılı nolu		Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı	
Bina - İnşaat Harcı		0495095 nolu Türkiye						Turizm Bakanlığı		Karan gereğince parselinde otopark	
Ceza		Garanti Bankası'na 119 tahsilatı						Yatırım Belgesi ve projesine istinaden verilmiştir.		TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Toplam				2 522 880 300							
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir.											
62. Düzenleyen Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası Bahir ÇAKAN Fen Memuru				63. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası Yusuf ÖZTÜRK Belediye Başkanı				64. Onaylayan Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür Yusuf ÖZTÜRK Belediye Başkanı			

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

34. *Handwritten signature*



YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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





T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
SIHHİ VE UMUMA AÇIK MÜESSESELER
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Ruhsat Veriliş Tarihi : 28-06-2019

Ruhsat Sıra No : 2019/702

T.C. Kimlik No :

Adı ve Soyadı : UÇSA TURİZM OTEL. İNŞ.SAN.TİC. İTH.
İHR.LTD.ŞTİ.

İşyerinin Ünvanı : MYSEA HOTELS ALARA

Faaliyet Konusu : İÇKİLİ OTEL İŞL. -

İşyerinin Adresi : OKURCALAR MAHALLESİ 1009 NOLU SOK.
NO:1

İşyerinin Sınıfı : UMUMA AÇIK İSTİRA. 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. KURALLINA UYSUNDUR.

Belediye Başkanı a.
Nazım YÜKSEL
Başkan Yardımcısı

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

FORM NO: 15274525 10 NIS 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

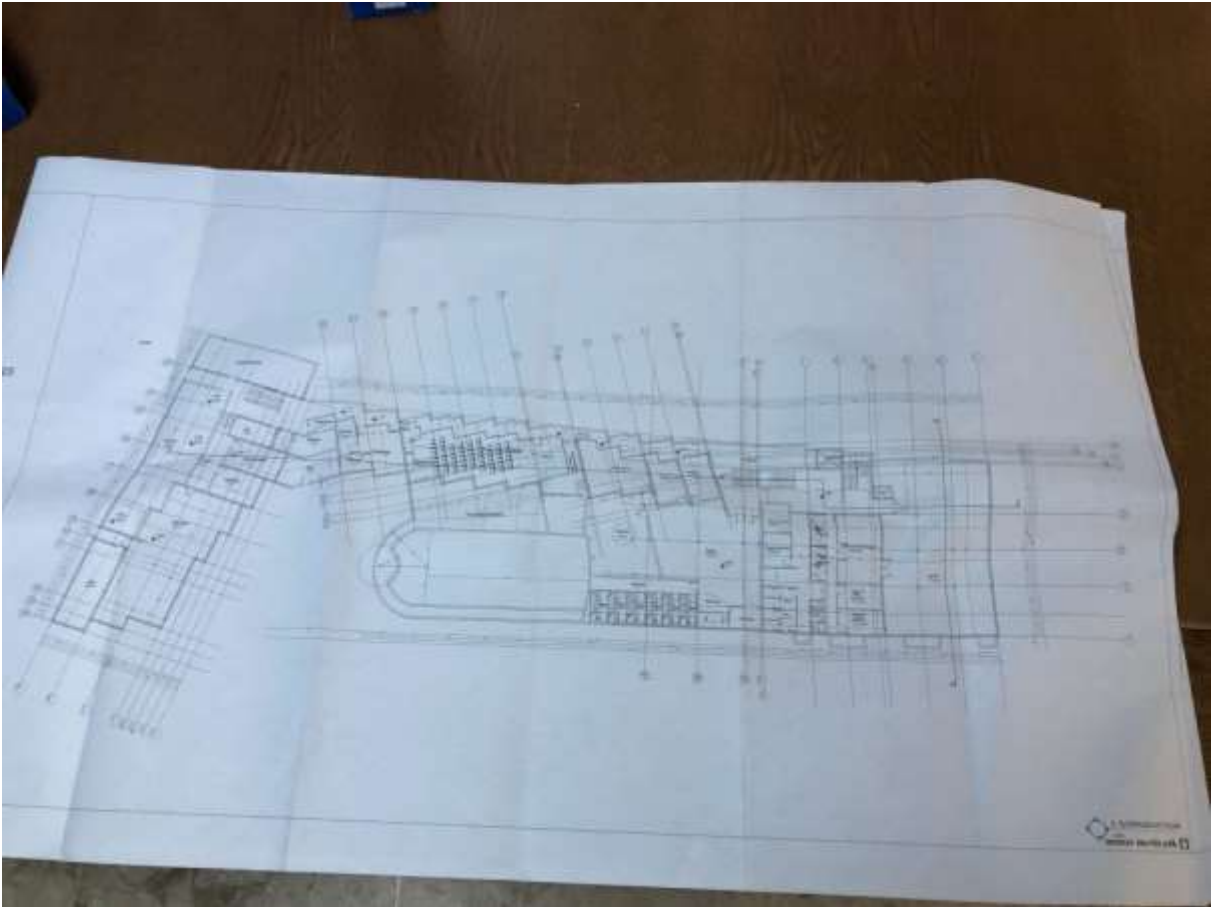
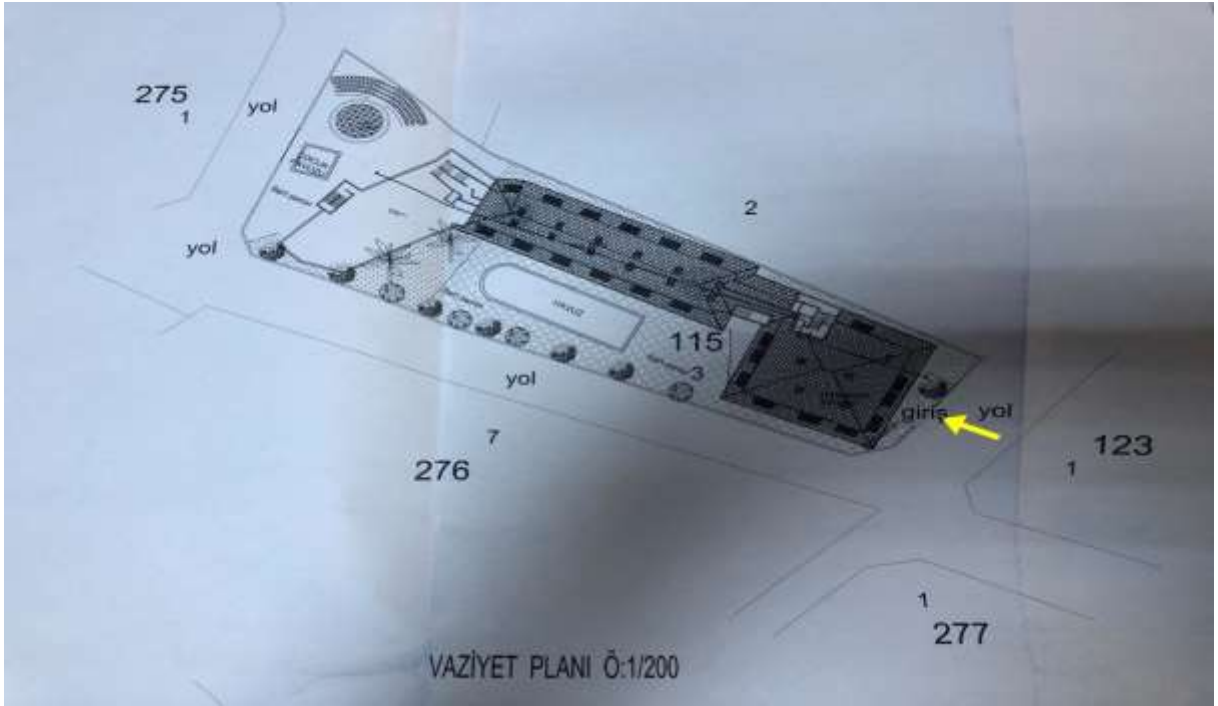
Adı : VIVA ULAŞLAR HOTEL
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : ÇIKIRICALAR KASABASI, KARABURUN MAH. 1009. SOK. NO:01
ALANYA-ANTALYA
Belge Sahibi : ULAŞLAR TUR. YAT. VE DAY. TUK. MAL. TIC. PAZ. A.Ş.
Tarih ve Sayı : 15.11.1999 - 7756
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasite : 99 ODA+1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI-200 YATAK, 180 KİŞİLİK
1. SINIF LOKANTA, 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 170 KİŞİLİK
DISKOTEK, SATIŞ ÜNİTESİ+ADETİ, AMERİKAN BAR, REYİR,
TÜRK HAMAMI, ACIK YÜZME HAVUZU, HAVUZ BAR, TENİS
KORTU, SU SPORLARI, MASA TENİSİ

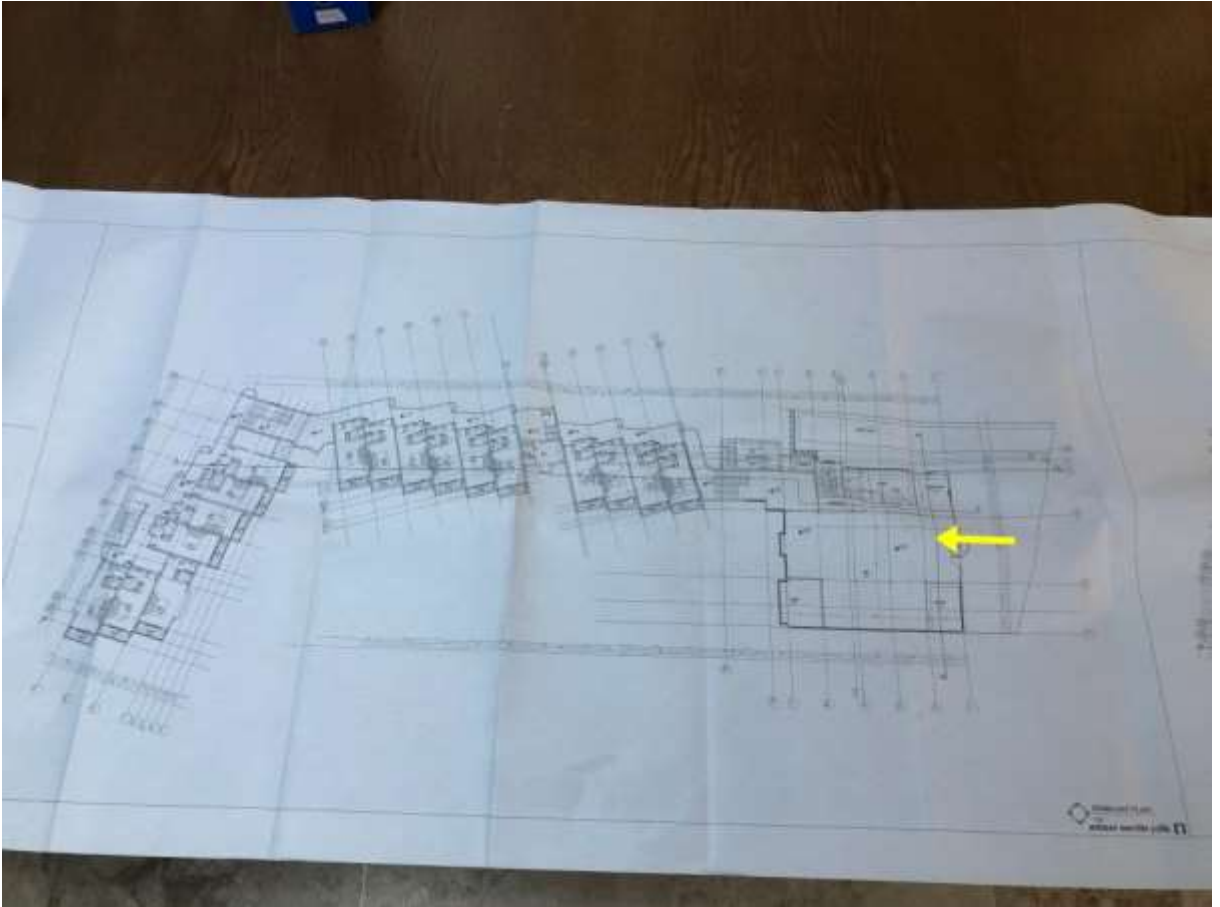
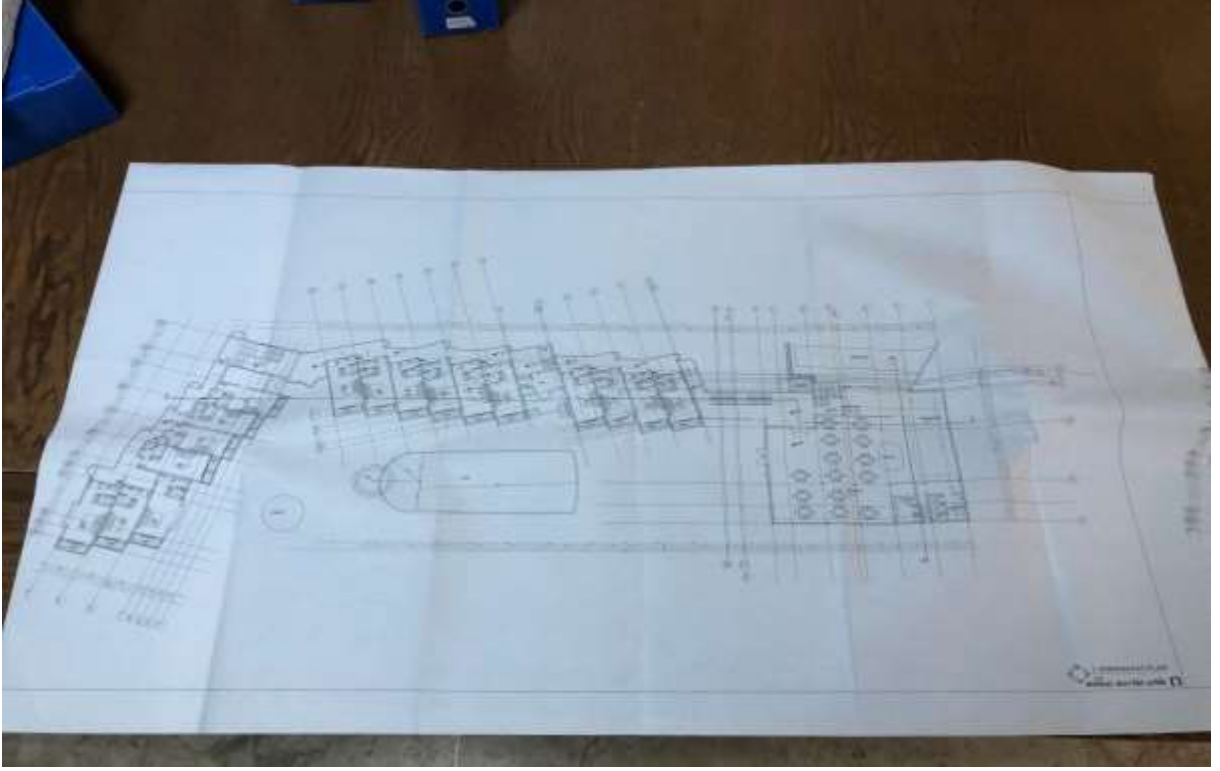
Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

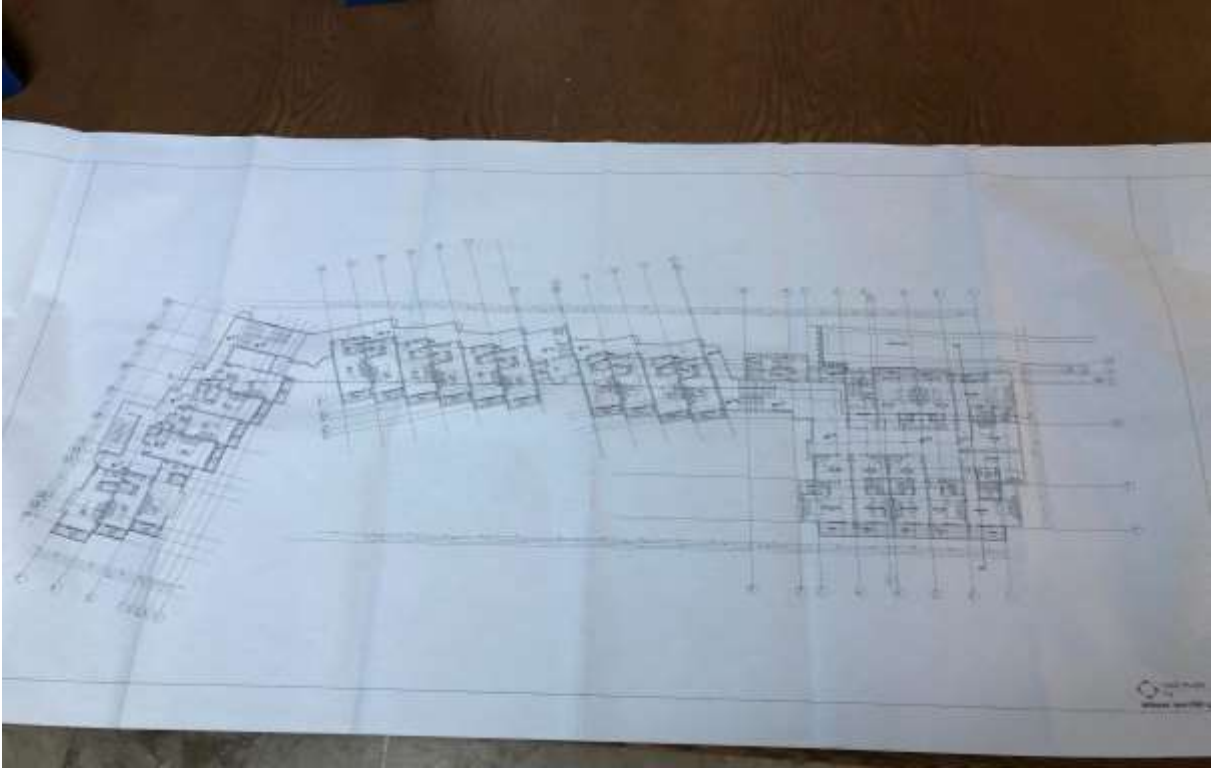
T-1 SERİSİ No: 003838

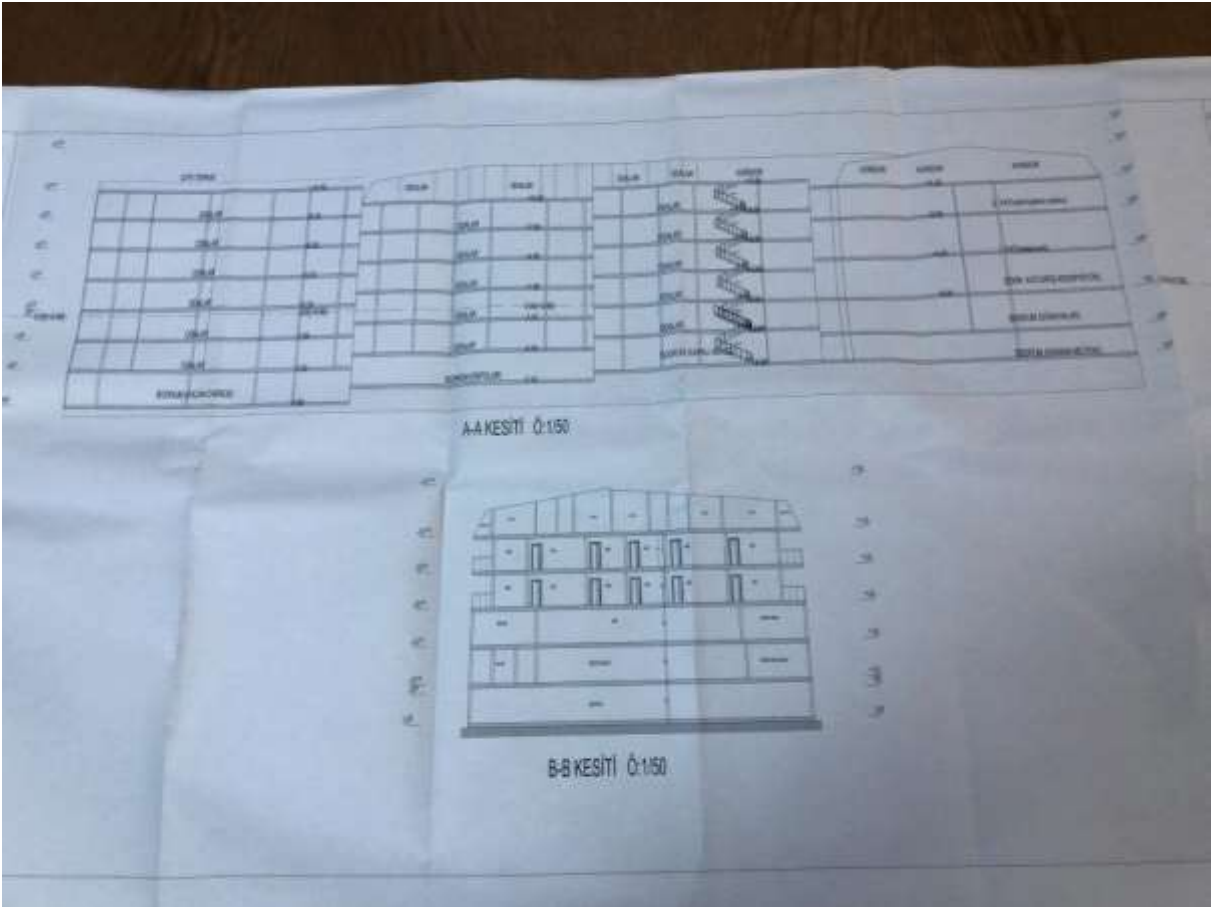
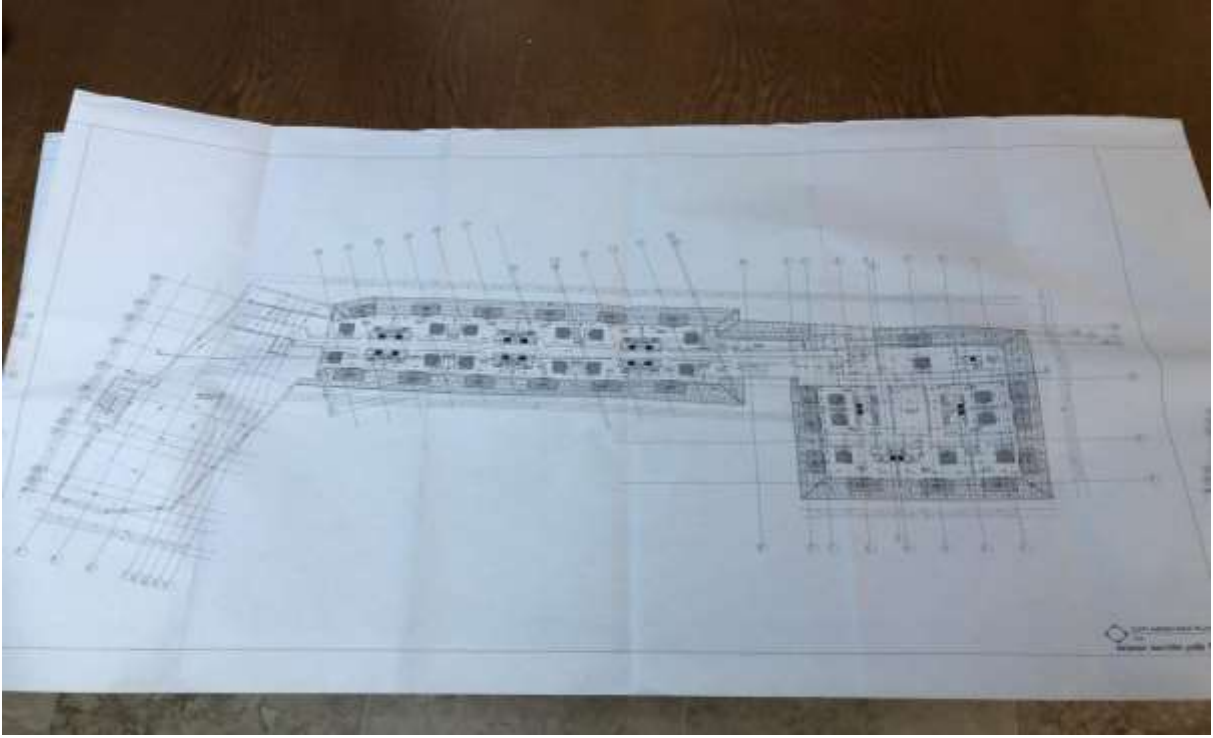
22

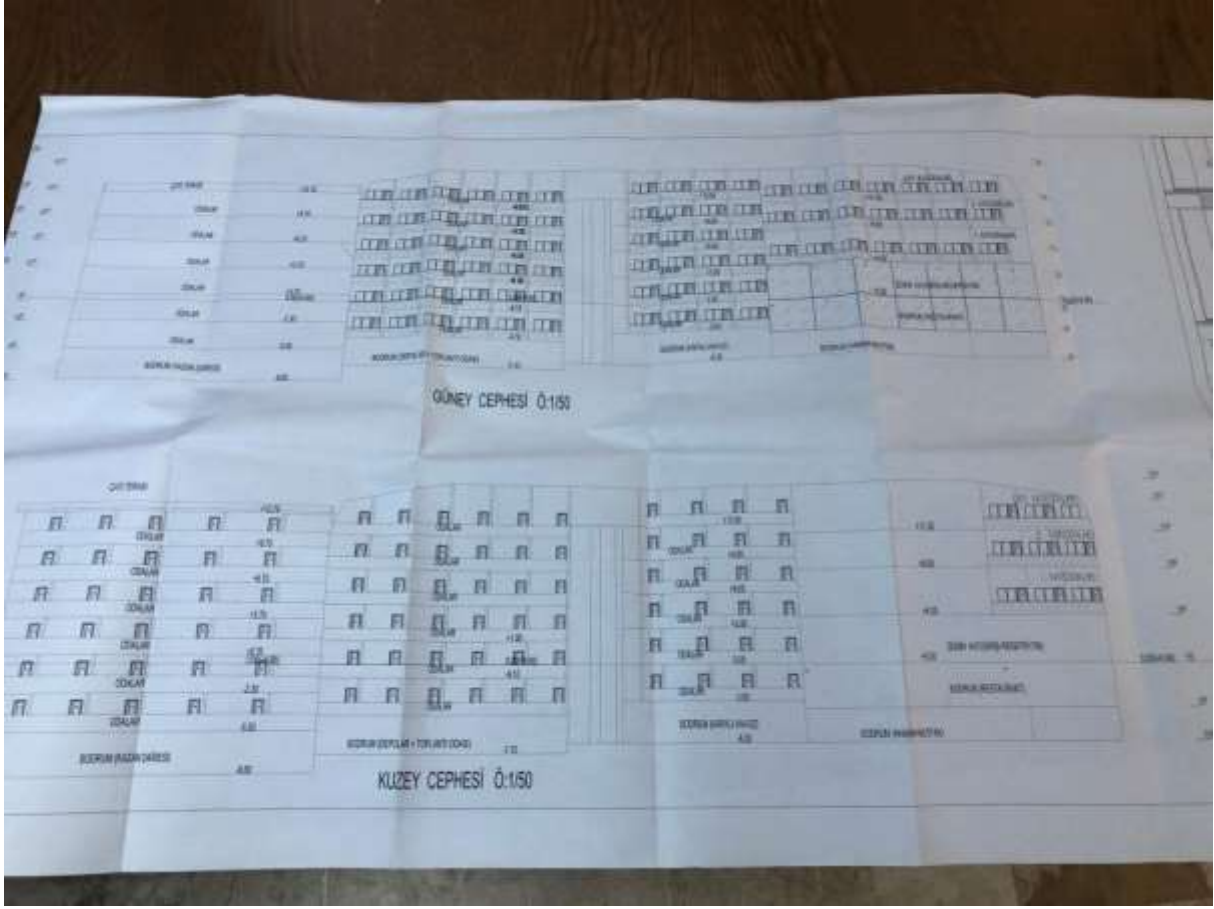
MEVLÜT ÇELİK MİMARLIK	3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.O.B YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 26.VE 36. MADDELERİNDEKİ GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.																		
MİMARİ ÇATI TADİLAT PROJESİ																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><th style="text-align: left;">ARSA</th><th style="text-align: left;">YAPI</th></tr><tr><td>YERİ : OKURCARLAR</td><td>CİNS KAT NO :</td></tr><tr><td>TAPU KAY. : ALANYA</td><td>KULAMACI : OTEL</td></tr><tr><td>ADA / PAR. : 115/3</td><td>YAPI SINIFI : 4/C</td></tr><tr><td>ALANI : 3316.75 m2</td><td>BİNA İNŞ. SAH. : 850</td></tr></table>	ARSA	YAPI	YERİ : OKURCARLAR	CİNS KAT NO :	TAPU KAY. : ALANYA	KULAMACI : OTEL	ADA / PAR. : 115/3	YAPI SINIFI : 4/C	ALANI : 3316.75 m2	BİNA İNŞ. SAH. : 850	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><th style="text-align: left;">YAPI SAHİBİ</th><th style="text-align: left;">YÜKLENİCİ FIRMA</th></tr><tr><td>AD.SOYAD : ULAŞ TUR.YAT.DAY.TÜKMAL TİC. PAZ. ANONİM ŞİRKETİ</td><td></td></tr><tr><td>ADRES :</td><td></td></tr><tr><td>İMZA :</td><td></td></tr></table>	YAPI SAHİBİ	YÜKLENİCİ FIRMA	AD.SOYAD : ULAŞ TUR.YAT.DAY.TÜKMAL TİC. PAZ. ANONİM ŞİRKETİ		ADRES :		İMZA :	
ARSA	YAPI																		
YERİ : OKURCARLAR	CİNS KAT NO :																		
TAPU KAY. : ALANYA	KULAMACI : OTEL																		
ADA / PAR. : 115/3	YAPI SINIFI : 4/C																		
ALANI : 3316.75 m2	BİNA İNŞ. SAH. : 850																		
YAPI SAHİBİ	YÜKLENİCİ FIRMA																		
AD.SOYAD : ULAŞ TUR.YAT.DAY.TÜKMAL TİC. PAZ. ANONİM ŞİRKETİ																			
ADRES :																			
İMZA :																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><th style="text-align: left;">MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</th><th style="text-align: left;">MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU</th></tr><tr><td>ADI SOYADI : MEVLÜT ÇELİK</td><td></td></tr><tr><td>UNVANI : MİMAR</td><td></td></tr><tr><td>MEZ OL.OK.DİP.TAR. : ULUŞLARARASI KIBRIS ÜNİVERSİTESİ, MİMARLIK FAK. 2017</td><td></td></tr><tr><td>ODA SİCİL NO : 44679</td><td></td></tr><tr><td>VERGİ DA. SİCİNO : 12007604112 / ALANYA KURUMLAR</td><td></td></tr><tr><td>ADRES VE TEL. : Çikicilli mah. eğri köprü sok. eşref kahvecioğlu apt. no 19 daire 1 ANTALYA / ALANYA</td><td></td></tr></table>	MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU	ADI SOYADI : MEVLÜT ÇELİK		UNVANI : MİMAR		MEZ OL.OK.DİP.TAR. : ULUŞLARARASI KIBRIS ÜNİVERSİTESİ, MİMARLIK FAK. 2017		ODA SİCİL NO : 44679		VERGİ DA. SİCİNO : 12007604112 / ALANYA KURUMLAR		ADRES VE TEL. : Çikicilli mah. eğri köprü sok. eşref kahvecioğlu apt. no 19 daire 1 ANTALYA / ALANYA		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> MÜHÜR İMZA Mevlüt ÇELİK Mimar Çikicilli Mahallesi Eğri Köprü Sokak Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA Tel: 0535 933 22 32 Sicil No: 44679 ALANYA / D. 1200 7604 112 </td><td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> Mevlüt ÇELİK Mimar Çikicilli Mahallesi Eğri Köprü Sokak Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA Tel: 0535 933 22 32 Sicil No: 44679 ALANYA / D. 1200 7604 112 </td></tr></table>	MÜHÜR İMZA Mevlüt ÇELİK Mimar Çikicilli Mahallesi Eğri Köprü Sokak Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA Tel: 0535 933 22 32 Sicil No: 44679 ALANYA / D. 1200 7604 112	Mevlüt ÇELİK Mimar Çikicilli Mahallesi Eğri Köprü Sokak Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA Tel: 0535 933 22 32 Sicil No: 44679 ALANYA / D. 1200 7604 112		
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU																		
ADI SOYADI : MEVLÜT ÇELİK																			
UNVANI : MİMAR																			
MEZ OL.OK.DİP.TAR. : ULUŞLARARASI KIBRIS ÜNİVERSİTESİ, MİMARLIK FAK. 2017																			
ODA SİCİL NO : 44679																			
VERGİ DA. SİCİNO : 12007604112 / ALANYA KURUMLAR																			
ADRES VE TEL. : Çikicilli mah. eğri köprü sok. eşref kahvecioğlu apt. no 19 daire 1 ANTALYA / ALANYA																			
MÜHÜR İMZA Mevlüt ÇELİK Mimar Çikicilli Mahallesi Eğri Köprü Sokak Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA Tel: 0535 933 22 32 Sicil No: 44679 ALANYA / D. 1200 7604 112	Mevlüt ÇELİK Mimar Çikicilli Mahallesi Eğri Köprü Sokak Kahvecioğlu 1 Apt. No: 19 D: 1 ALANYA Tel: 0535 933 22 32 Sicil No: 44679 ALANYA / D. 1200 7604 112																		
PROJE ADI	ULAŞLAR OTELE AİT TADİLAT PROJESİDİR																		
ONAYLAR																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50%;">YAPILAN DENETİM GÖRÜLÜŞÜ DİĞ. PROJEMÜELLİFLERİNDEN BİRİNDİR SİH. TES. PR. : ELK. TES. PR. : DOSYA NO : 2200 BELEDİYE ONAYLARI Kamil ŞOKRİ AYDOĞAN Mimar 2018.266.2-23-8 TETKİK EDİLDİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 06.10.2018 tarih ve 2018.266.2-23-8 Nolu Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir</td><td style="width: 50%; text-align: center;">İNŞAAT RUHSATI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2018.266.2-23-8 Nolu Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir</td></tr></table>	YAPILAN DENETİM GÖRÜLÜŞÜ DİĞ. PROJEMÜELLİFLERİNDEN BİRİNDİR SİH. TES. PR. : ELK. TES. PR. : DOSYA NO : 2200 BELEDİYE ONAYLARI Kamil ŞOKRİ AYDOĞAN Mimar 2018.266.2-23-8 TETKİK EDİLDİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 06.10.2018 tarih ve 2018.266.2-23-8 Nolu Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir	İNŞAAT RUHSATI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2018.266.2-23-8 Nolu Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir																	
YAPILAN DENETİM GÖRÜLÜŞÜ DİĞ. PROJEMÜELLİFLERİNDEN BİRİNDİR SİH. TES. PR. : ELK. TES. PR. : DOSYA NO : 2200 BELEDİYE ONAYLARI Kamil ŞOKRİ AYDOĞAN Mimar 2018.266.2-23-8 TETKİK EDİLDİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 06.10.2018 tarih ve 2018.266.2-23-8 Nolu Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir	İNŞAAT RUHSATI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 2018.266.2-23-8 Nolu Ruhsat ile İnşasına Müsade Edilmiştir																		











Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi

Bina/BB Listesi

İl	Antalya
İlçe	Alanya
Mahalle/Köy	Okurcalar
Mahalle No	137628
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						
Kiosk No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kiosk No	İç Kapı	Kullanım Amaç	Tip	Durum	Tapu No	
221252711	115	3	-	07400	Bina Ana Giriş	-	MYSSA HOTELS	1	1468312283	-	Otel	Özel	İnşaat	-	İzle

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1468312283

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER





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



Tarih : 15.08.2017

No : 407232

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

Özgür ÖZKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2022

Belge No: 2022-01.10253

Sayın Özgür ÖZKAN

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

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan