



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

06.06.2017

Mahmutlar Mahallesi, Vatan Caddesi, No:1A,B, 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

06.06.2017

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

Konu: Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi Vatan Caddesi 787 Ada 12 Parselde konumlu Arsa+Bina değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, 787 Ada 12 Parsel üzerinde inşaatı devam eden Konak Tower sitesi için mevcut durum değer tespiti amacıyla hazırlamış olduğumuz açıklamalı değerleme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı

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.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası

05.06.2017/ 201700006

Değerleme Türü ve Rapor Formatı

Açıklamalı Değerleme

İncelemenin Yapıldığı Tarih

03.06.2017

Değerlemesi Yapılan Mülk

Konut ve Mağazalardan oluşan İnşaat Seviyeli Karma Proje

Gayrimenkulün Adresi

Mahmutlar Mahallesi, Vatan Caddesi, No:1A,B Alanya/Antalya

Hukuki Tanımı

"Arsa+Bina"

Mal Sahibi

Ulaşlar Turizm Yatırımları Ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi 301275/323207

Konak Evleri İnşaat Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi 21932/323207

Mevcut Kullanımı

%65 inşaat seviyeli olup inşaatı devam etmektedir.

Mevcut Kullanıcı

Hali hazırda inşaat halinde

İmar Durumu

Konut +Ticaret

Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı

6464,14 m²

Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı

Yasal Alanı: 22.610m²(A)+5625(B)=28.235 m²
Mevcut Alanı: 22.610m²(A)+5625(B)=28.235 m²

Kullanılan Yaklaşımları

Değerleme

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
Maliyet Yaklaşımı

Satış Kabiliyeti

Satılabilir

Adil Piyasa Değeri % 65 inşaat seviyeli

Arsa Değeri: 22.624,490 TL (21.089.250 TL Ulaşlar ..Hissesi)

Yapı Değeri: 18.738.158 TL

Çevre Düzenlemesi Şerefiye : 2.305.924 TL

43.668.572-TL + KDV

Adil Piyasa Değeri Tamamlanması Durumundaki Değeri

55.000.000 TL + KDV

Değerleme Uzmanı

Gökhan Görcü

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek 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 değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayını hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerlendirme 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, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu

firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.

5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar	8
1.4. Değerleme Tarihi	8
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6. Şirket Bilgileri.....	8
1.7. Müşteri Bilgileri	8
1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	16
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	17
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	17
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	17
3.5.2. Fiziksel Özellikler	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	19
4.1. Satılık Mesken Emsal Araştırması.....	19
4.2. Satılık Arsa Emsal Araştırması	20
4.3. Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	20
4.4. Arsa ve Mesken Genel Beyan Emsal Araştırması	21
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	22
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	22
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	22
5.2.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	22
5.2.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	22
5.2.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	22
5.2.1.3. Maliyet Yaklaşımı	23
5.2.1.4. Geliştirme Yaklaşımı.....	23
5.2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
5.2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	23
5.2.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	25
5.2.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25
5.2.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	25

5.3.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
5.3.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	27
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	28

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş.'nin 01.06.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 05.06.2017 tarihli, 006 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı Gökhan Görcü tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.06.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.06.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile 31.06.2017 arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

1.6. Şirket Bilgileri

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

Kuruluş Yılı : 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi : 460.000 TL

1.7. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cadde 1330 Sokak No:3/4 Çankaya/ANKARA adresinde ikamet eden Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Antalya ili, Alanya İlçesi, Mahmutlar mahallesinde konumlu gayrimenkulün 06.06.2017 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 ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı hisseli mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

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

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

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

3.1.1. Antalya İli Genel Veriler



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

İl arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10,2'si ova, %12'si ise engebeli bir

yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topografik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanabilir. Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Kale ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5–44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradı, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği 900–1000 m arasındadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Antalya 1927'de nüfus büyüklüğü açısından 63 il arasında 29. sırada yer alıyordu. Kilometrekareye düşen kişi sayısı 1927'de yaklaşık 11 iken, 2000 yılında bu sayı 83'e yükselmiştir. Antalya'nın ortalama hane halkı büyüklüğü yavaş bir şekilde azalmaktadır. 1955'te Antalya'nın ortalama hane halkı büyüklüğü 5.3 iken, 2000 yılında 4 kişiye düşmüştür. Son 73 yılda Türkiye'nin nüfusu yaklaşık beş kat artış göstermiştir. Aynı dönemde Antalya nüfusu da yaklaşık 8.3 kat artmıştır. Antalya'nın en düşük yıllık nüfus artışı binde 11 ile 1935-40 döneminde, en yüksek yıllık nüfus artışı ise binde 47.9 ile 1985-90 döneminde görülmüştür. 1927 yılında Antalya ülke nüfusu içinde yüzde 1,5'lik bir paya sahipken, 2000 yılında bu oran yüzde 2.5'a yükselmiştir. 1927'de Antalya'da yüzde 17.2 olan şehirde yaşayan nüfus payı, 2000 yılında yüzde 54.5'e yükselmiştir. Antalya genelinde erkek ve kadın nüfusun yarısı 28 yaşından gençtir. Antalya nüfusunun yüzde 59'unu Antalya doğumlular oluşturmaktadır. Antalya'da işsizlik oranı yüzde 7.9'dur. Antalya'da 12 ve daha yukarı yaştaki nüfus içinde işgücüne katılma oranı yüzde 60 olup, cinsiyete göre farklılık göstermektedir. Bu oran erkek nüfus için yüzde 73, kadın nüfus için yüzde 46'dır.

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

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2014)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

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

	1970		1980		1990		2000	
	İşgücü	%	İşgücü	%	İşgücü	%	İşgücü	%
Tarım, ormancılık, balıkçılık	217347	79,43	148913	70,8	316658	56,97	377654	49,85
Madencilik	291	0,11	420	0,12	572	0,1	596	0,08
İmalat Sanayi	13923	5,09	19657	5,59	33099	5,95	39518	5,22
Elektrik, gaz, su	133	0,05	501	0,14	1558	0,28	1685	0,22
İnşaat	6583	2,41	14584	4,15	39122	7,04	40151	5,3
Ticaret ve turizm	9000	3,29	16207	4,61	65405	11,77	137276	18,12
Ulaştırma, haberleşme, depolama	5252	1,92	8411	2,39	18217	3,28	27806	3,67
Mali kurumlar, sigorta, banka	1580	0,58	4764	1,35	12377	2,23	24651	3,25
Toplumsal, sosyal ve kişisel hizmetler	16967	6,2	36343	10,34	64811	11,66	106519	14,06
İyi tanımlanmamış faaliyetler	2570	0,94	1796	0,51	4040	0,73	1658	0,22
TOPLAM	273.646	100	351.596	100	555.859	100	757.514	100

3.1.1.3. Antalya İli Ulaşım Bilgileri**Karayolu Bağlantısı**

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

Havayolu Bağlantısı

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

Denizyolu Bağlantısı

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

Demiryolu Bağlantısı

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

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

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

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

3.1.1.4. Sektörel Veriler

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

Tarım Sektörü

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir.

Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avakado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi meyve türleri yetiştirilebilir.

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

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

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür.

Turizm

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

turizmi, yat turizmi, rafting, golf turizmi, dağ ve kış turizmi, mağara turizmi ve yayla turizmi oluşturmaktadır. Türkiye golf turizmi açısından oldukça uygun bir altyapıya sahiptir. Özellikle Akdeniz ve Ege kıyılarının yıl boyunca golf oynamaya uygun iklim yapısı bu turizm dalı için büyük bir potansiyel oluşturmaktadır. Dünyada 40 milyona yakın kişi bu sporla uğraşmaktadır. Bu sporla uğraşanlar ise genellikle üst gelir grubundaki insanlardır. Ayrıca Avrupa'da bu sporla uğraşanların sayısı her yıl yaklaşık %20 artmaktadır. Kongre turizmi ise yine son yıllarda hızla gelişen alanlardan birisi olup Antalya'nın uygun iklim yapısı nedeniyle kış aylarında da turizmi 12 aya yaymanın önemli bir yöntemidir. Başlıca antik kentleri ise şu şekildedir; Aspendos (Belkıs), Side, Myra (Demre), Patara, Kory Della (Kumluca), Phaselis (Tekirova), Termessos, Sillyon (Çıralı), Phodiapolis (Şeyhköy), Selge (Serük), Ksanthos (Kınık). İlde, Merkez, Kaş, Kale, Kemer, Serik, Manavgat, Alanya, Gazipaşa ilçelerinde bakanlar kurulunca ilan edilmiş 21 turizm merkezi vardır. 2009 rakamları ile ilde, 673 adet turizm işletme belgesine sahip tesis ve 118 turizm yatırım belgeli tesis bulunmaktadır. Bu tesislerin toplam yatak sayısı ise 346.256'dır.

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

Tablo: Antalya İli Turizm Kapasitesi 2009

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

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

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

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

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

Sağlık Sektörü

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

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

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

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

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

3.1.2. Alanya İlçesi Genel Veriler

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

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

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

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

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

787 Ada 12 Parsele Ait Tapu Kayıtları;

İLİ	ANTALYA	ALANI	6464,14 m ²
İLÇESİ	ALANYA	VASFI	ARSA
MAHALLESİ	MAHMUTLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT	-
PAFTA	-	ARSA PAYI	1/1
ADA	787	BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	-
PARSEL	12	MALİKLERİ	ULAŞLAR TURZ. YAT. VE DAY.TÜK.MAL.TURZ.PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.(3 01275/323207) KONAK EVLERİ İNŞ. TURZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. (21932/323207)
		TARİH-YEVMIYE	24.02.2017 - 6924

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

01.06.2017 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada ekspertize konu taşınmaz tüm malikleri üzerinde ; İpotek: 13.10.2006 tarih ve 16016 yevmiye no ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. dereceden, 2.600,000 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. İpotek: 18.01.2017 tarih ve 2270 yevmiye no ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. dereceden, 5.500,000 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

01.06.2017 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu bağımsız bölümler son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

02.06.2017 tarihinde Alanya Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, 6 kat, Konut+Ticaret alanında kalmakta olup Taks: 0,25 Kaks: 1,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.Taşınmazın bulunduğu bölgede 2000 m² üzeri arsalarda aynı yapılaşma koşullarında otel inşasına izin verildiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

✓ Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

02.06.2017 tarihinde Alanya Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazların bulunduğu bina için düzenlenmiş;

04.04.2016 tarihli ve 2016/225-75 sayılı A blok Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat ortak alanlar dahil toplam 23.217,00 m² yüzölçümlü, YKA:2, YKÜ:12 olmak üzere toplam 14 katlı bina ve 162 bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

04.06.2016 tarihli ve 2016/226-75 sayılı B blok için yeni yapı ruhsatı ile 20.03.2017 tarih ve 2017-91-16-75 nolu tadilat ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat ortak alanlar dahil toplam 5.475,00 m² yüzölçümlü, YKA:1, YKÜ:3 olmak üzere toplam 4 katlı bina ve 12 bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

✓ Mimari Proje

02.06.2017 tarihinde Alanya Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların bulunduğu binaya ait binanın kat irtifakı kurulmadığı için bulunmamaktadır. Taşınmaza ait Alanya Belediyesi arşivinde bulunan onaylı projeler incelenmiştir. İncelenen projeye göre A blok 2. bodrum katında sığınak, kapalı otopark tesisat odası ; 1. bodrum katta 161,162 nolu dükkanlar, spa, hamam, depo, kapalı havuz kısmı, zemin katta 11 adet mesken, kapıcı dairesi, kat ve kat holleri ile fitness kısmı, 1 . normal katta 12 adet mesken, depo, kapıcı dairesi, kat ve kat holleri, 2,3,4. Katta projesinde 13 adet mesken, kat bahçesi ile kat ve kat holleri kısmı, 5.6.7.8.9.10. normal katta 14 adet mesken ile kat ve kat holleri, 11. normal kat 14 adet çatı arası piyesli daire, çatı katta ise dubleks daire eklentileri bulunmakta olup, bina içerisinde toplam 162 bağımsız bölümlü planlama düşünülmektedir.

Parsel üzerinde ayrıca yapılan incelemede B blokta bodrum katta 1,2 nolu depo eklentileri, tesisat odaları kısmı, zemin katta 1,2 nolu dükkanlar, 1.normal katta 1,2 nolu dükkanlar, dubleks alt katta,10 adet ofis kısmı, çatı katta ise bu ofislere ait eklentiler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlarda son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmadığı ve kamulaştırma meydana gelmediği Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahi olarak öğrenilmiştir

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina için düzenlenen isim ruhsatların arka yüzünde yapı denetim şirketinin "Adasa Yapı Denetim Ltd. Şti" olduğu bilgisi edinilmiş olup, adresi Mahmutlar Mahallesi,D-400 karayolu üstü Bul. Beyaz Altın Sitesi C blok 197C No: 13, Alanya/Antalya olarak belirtilmiştir.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması

3.5.1. Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina bölgenin ana ulaşım arteri olan D-400 karayolu Caddesi'ne cepheli durumda olup, bu caddenin toplu taşıma araçlarının da ana güzergahı olması sebebiyle ulaşım açısından avantajlı durumdadır.



Konu gayrimenkullerin bulunduğu 787 ada 12 parsel olan erişim doğrudan D-400 karayolu Caddesi'nden sağlanmaktadır. Parsel köşe konumlu olup aynı zamanda D-400 karayolu Caddesi'ni yatay kesen Barbaros Caddesine cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşmanın ve ticari hareketliliğin yüksek yoğunlukta olduğu bir mevkide olması sebebiyle maksimum potansiyele sahip olup, bölge genelinde 1-2 bodrum + zemin + 7-10 katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Bölge orta ve büyük ölçekli firmalar tarafından iş işyeri amaçlı olarak tercih edilmekte olup, reklamasyon açısından avantajlı durumdadır. Ekspertize konu taşınmazların yakın çevresinde bilinen yerlere, Mahmutlar Ek hizmet Binası, Happy Elegance Otel örnek verilebilir.

3.5.2. Fiziksel Özellikler

✓ Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu parsel 6464,14m² lik arsa üzerine A ve B blok olmak üzere 2 bloklu olarak inşa edilmiştir. A blok 2bodrum+zemin+11NK,Çk olarak, B blok ise bodrum+zemin+1NK+dubleks kat ve çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Söz konusu blokların karkas inşası bitmiş olup, inşaat çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu binanın inşasının yıl sonunda bitirilmesi planlanmaktadır. Bloklarda bina dış cephesi ince sıvalı olup, boyamaya hazır durumdadır. Bloklarda ana

giriş bölümü, kat sahanlıkları şap beton kaplama, merdiven basamaklarının büyük bölümünün mermerleri döşenmiştir. Giriş bölümünde duvarları badanalıdır. Asansör imkanı bulunan fakat henüz faaliyet göstermeyen bloklarda, ısıtma klima ve soba sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Konu taşınmaz bloklarda kapı ve pencereler henüz takılmamış olup, inşaatı devam etmektedir. Konu taşınmazda açık, kapalı otopark otopark ve açık, kapalı havuz, spa merkezi gibi kısımların natamam olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait Alanya Belediyesi arşivinde bulunan onaylı projeler incelenmiştir. İncelenen projeye göre A blok 2. bodrum katında sığınak, kapalı otopark tesisat odası yer almakta olup, yaklaşık 2110 m² alanlıdır. 1. bodrum katta 161,162 nolu dükkanlar, spa, hamam, depo, kapalı havuz kısmı yer almakta olup, yaklaşık 1600 m² alanlıdır. Zemin katta 11 adet mesken, kapıcı dairesi, kat ve kat holleri ile fitness kısmı yer almakta olup, yaklaşık 1440m² alanlıdır. 1 . normal katta 12 adet mesken, depo, kapıcı dairesi, kat ve kat holleri yer almakta olup, yaklaşık 1450m² alanlıdır. 2.3,4. Katlarda projesinde 13 adet mesken, kat bahçesi ile kat ve kat holleri kısmı yer almakta olup, yaklaşık 1450şer m² alanlıdır. 5.6.7.8.9.10. normal katlarda 14 adet mesken ile kat ve kat holleri kısmı bulunmakta olup, 1450şer m² alanlıdır. 11. normal kat 14 adet çatı arası piyesli daire, kat ve kat ofisleri bulunmakta olup, yaklaşık 1450m² alanlıdır. Çatı katta ise dubleks daire eklentileri bulunmakta olup,1510 m² kapalı alanı,257m² teras alanı olup, yaklaşık 22.610 m² alanlıdır. Bina içerisinde toplam 162 bağımsız bölümlü bir planlama olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde ayrıca yapılan incelemede B blokta bodrum katta 1,2 nolu depo eklentileri kısmı yer almakta olup,1190 m² alanlıdır. Zemin katta 1,2 nolu dükkanlar kısmı yer almakta olup, yaklaşık 1190m² alanlıdır. 1.normal katta 1,2 nolu dükkanlar kısmı yer almakta olup,870 m² alanlıdır. Dubleks alt katta,10 adet ofis kısmı yer almakta olup,1190m² alanlıdır. Çatı katta ise bu ofislere ait eklentiler bulunmakta olup,1185 m² kapalı alan,120m² teras alanı olup, blok toplamda 5625 m² kapalı alan,120 m² teras alanlıdır.

Taşınmazda; Zeminler; Parsel üzerinde yer alan A blokta örnek daireler hariç tüm zeminlerin şapı atılmış, döşemeye hazır durumdadır. Taşınmazların giriş kapısı, iç kapıları, balkon kapı ve pencereleri, mutfak dolapları, banyo vitrifiyeleri , elektrik aksuarları henüz monte edilmemiştir. Duvar ve tavan zeminleri ilk kat alçılı olup ışık bandı uygulaması mevcuttur ve henüz boya yapılmamıştır. Banyo duvarları seramik kaplıdır. Isıtma sistemi olarak klima tesisatı bulunmaktadır. Taşınmaz ~%65 inşaat bitmişlik seviyesindedir.

✓ **Bağımsız Bölümün Özellikleri**

Söz konusu taşınmazda kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle bağımsız bölüm içermemektedir.

4. PİYASA ARAŞTIRMASI



4.1. Satılık Mesken Emsal Araştırması

Emsal 1: Riviera Emlak, 0532 686 32 88

Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı sitede binanın, 3.katındaki, 2+1, 130m² beyan edilen ancak; 115 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı dairenin 125.000,00 EURO bedelle satışta olup aylık kirasının 1000-1200 TL/m² civarı olduğu bilgisi alınmıştır. (3.695 TL/m²) (1EURO= 4,00 TL) Döviz kurundaki dalgalanma nedeni ile pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 2: Trust Gayrimenkul, 0242 513 22 94

Değerleme konusu gayrimenkul ile aynı sitede binanın, 7.katındaki, 1+1, 70m² beyan edilen ancak; 65 m² olduğu düşünülen deniz manzaralı dairenin 65.000,00 EURO bedelle satışta olup aylık kirasının 700-750TL/m² civarı olduğu bilgisi alınmıştır. (4.000TL/m²) (1EURO= 4,00 TL) Döviz kurundaki dalgalanma nedeni ile pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 3: Cansu Emlak, Cansu Hanım 0-533 389 82 33

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu denize sıfır konumlu yer alan, 12 katlı yaklaşık 1 yıllık binanın, 8.katındaki, 3+1, 160m² beyan edilen ancak; 150 m² olduğu düşünülen manzaralı dairenin 600.000,00 TL bedelle satışta olup aylık kirasının 1500-1750 TL/m² civarı olduğu bilgisi alınmıştır. (3.600 TL/m²)

Emsal 4: New Life Gayrimenkul, 0532 744 64 24

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu denize sıfır konumlu yer alan, 6 katlı yaklaşık 6 yıllık binanın, 1.katındaki, 2+1, 100m² beyan edilen ancak; 90m² olduğu düşünülen manzaralı dairenin 80.000,00 EURO bedelle satışta olup aylık kirasının 700-750 TL/m² civarı olduğu bilgisi alınmıştır. (3.200 TL/m²) (1EURO= 4,00 TL)

Emsal 5: Çimen Emlak Hakan Çimen, 0533 416 14 07

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu denize sıfır konumlu yer alan, 12 katlı yaklaşık 5 yıllık binanın, 2.katındaki, 3+1, 140m² beyan edilen ancak; 130m² olduğu düşünülen dairenin 110.000,00 EURO bedelle satışta olup aylık kirasının 800-850 TL/m² civarı olduğu bilgisi alınmıştır. (3.046 TL/m²) (1EURO= 4,00 TL)

4.2. Satılık Arsa Emsal Araştırması**Emsal 6: Murat Emlak Murat Emlak, 05437202088**

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede komşu parsel olan Kestel Mahallesinde denize sıfır konumda 920m² ayrıık nizam E:0.75, 5 Kat imarlı arsa 1.000.000EURO bedel ile satılıktır. Fiyatın abartılı olduğu düşünülmektedir. (3.695 TL/m²) (1EURO= 4,00 TL) Döviz kurundaki dalgalanma nedeni ile pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 7: Sahibinden Ahmet Er 0545 431 00 06

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede Mahmutlar Mahallesinde denize 2.parsel konumunda 700m² ayrıık nizam Taks : 0.35 Kaks : 2.10 imarlı arsa 575.000EURO bedel ile satılıktır. (2.792 TL/m²) (1EURO= 4,00 TL) Döviz kurundaki dalgalanma nedeni ile pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 8: Gold Sun Emlak, Serhat Bey 0536 286 15 19

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede esnafılık ve emlak komisyonculuğu yapan kişilerle yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazla aynı büyüklükte ve konumda benzer imarlı arsaların m² birim fiyatının 800-1000EURO/m² civarındaki bedellerle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Bölgede denize sıfır loksyona sahip binalarda ise deniz gören dairelerin 800-1000EURO bandında, deniz görmeyenlerin ise 700-800 Euro bandında satıldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Yabancıya satışlar ise fiyatların biraz daha yüksek olabileceği bilgisi öğrenilmiştir. (1EURO= 4,00 TL)

4.3. Satılık Dükkan Emsal Araştırması**Emsal 9: Sahibinden, İbrahim Bey 0532 293 38 00**

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu Barbaros Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 2 yıllık 6 katlı binada zemin katında konumlu, 400 m² alanlı olduğu beyan edilen 350 m² alanlı olduğu tahmin edilen dükkan 600.000EURO bedelle satılıktır. Taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır. Yapılan görüşmeye göre pazarlık payı bulunmaktadır. (5,800 TL/m²) (1EURO= 4,00TL)

Emsal 10: Tezel Emlak Nazif bey, 0532 273 52 55

Taşınmazların bulunduğu bölgede bölgeye hakim emlakçılık faaliyetinde bulunan kişilerden alınan bilgiye göre bölge ticari faaliyetin an itibari ile düşük olduğu bu nedenle dükkanların zemin katı için dükkan m² birim fiyatının 1500-1.750 EURO/m² arasında olabileceği beyan edilmiştir. Bölgede çarşı merkezine doğru dükkanların daha yüksek fiyatlardan satılabileceği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

4.4. Arsa ve Mesken Genel Beyan Emsal Araştırması**Emsal 11: Sevgim Emlak, 0532 496 47 65**

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede esnafılık ve emlak komisyonculuğu yapan kişilerle yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazla aynı büyüklükte ve konumda benzer imarlı arsaların m² birim fiyatının 800-1000EURO/m² civarındaki bedellerle satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Bölgede denize sıfır loksyona sahip binalarda ise deniz gören dairelerin 800-1000EURO bandında, deniz görmeyenlerin ise 700-800 Euro bandında satıldığı bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Yabancıya satışlar ise fiyatların biraz daha yüksek olabileceği bilgisi öğrenilmiştir. (1EURO= 4,00 TL)

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede bulunmaları
- Reklamasyon kabiliyetinin yüksek olması
- Cadde cepheli olmaları
- Yeni binada yer almaları
- Denize sıfır konumda olmaları

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazın inşaat halinde olması
- Kat irtifakının kurulmamış olması
- Kent merkezine kısmen uzak konumlu olması
- Yabancıya satış olan turizm bölgesinde yer alması ve turizm sektöründe yaşanan durgunluk

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

5.2.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında iki farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dır.

5.2.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2.1.2. 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.

5.2.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

5.2.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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

5.2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında değerlendirme konusu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde 6-7-8-11 numaralı emsallerden yararlanılmıştır. Taşınmazın kat irtifakı kurulmamış olup, 1-2-3-4-5 numaralı konut emsalleri ile 9-10 numaralı dükkan emsallerinden, mimari projesine göre kat irtifakı kurulması durumundaki değeri kontrol edilmiştir. Emsaller aynı bölgede yer almaktadır.

Sözleşme kapsamında, yapılan son değişikliklere göre düzenlenen kroki üzerinden yapılan tespite göre, toprak sahibi Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama AŞ ye 41 adet daire ve 2 adet dükkan kalmaktadır. Taşınmaz ile ilgili yüklenici firma olan Konak Evleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında Alanya 4.Noterliği 42223 yevmiye numaralı 28.12.2015 tarihli sözleşmeye göre A blokta 1, 11, 12, 22, 24, 34, 37, 47, 48, 50, 60, 61, 62, 63, 64, 74, 75, 76, 77, 78, 88, 89, 90, 92, 103, 104, 105, 106, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 155, 156, 158, 159, 160 nolu meskenler ile , B blokta yer alan 1 ve 2 nolu dükkanların değerleri dikkate alındığında, taşınmazların projede belirtilen şekilde kat irtifakı kurulması ve inşaatın tamamlanması durumundaki, Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama AŞ ye ait olacak 41 adet daire ve 2 adet dükkanın toplam değeri 20.555.000,00 TL olarak hesaplanmıştır. İnşanın tamamlanması halinde kullanılacak malzeme ve işçiliğe göre yeniden değerlendirme yapılması önerilmektedir.

S.NO	BLOK	BB NO	ALAN	BİRİM BEDEL	DEĞER
1	B	1	1.475	3.186	4.700.000
2	B	2	1.475	3.186	4.700.000
3	A	1	105	2.095	220.000
4	A	11	80	3.250	260.000
5	A	12	105	2.095	220.000
6	A	22	80	3.313	265.000
7	A	24	105	2.190	230.000
8	A	34	80	3.375	270.000
9	A	37	105	2.238	235.000
10	A	47	80	3.438	275.000
11	A	48	67	2.836	190.000
12	A	50	80	3.000	240.000
13	A	60	105	2.571	270.000
14	A	61	67	2.910	195.000
15	A	62	95	2.842	270.000
16	A	63	115	2.783	320.000
17	A	64	80	3.000	240.000
18	A	74	105	2.667	280.000
19	A	75	67	2.985	200.000
20	A	76	67	2.985	200.000
21	A	77	115	2.783	320.000
22	A	78	80	3.000	240.000
23	A	88	105	2.667	280.000
24	A	89	67	2.985	200.000
25	A	90	67	2.985	200.000
26	A	92	80	3.063	245.000
27	A	103	67	3.060	205.000
28	A	104	67	3.060	205.000
29	A	105	115	2.826	325.000
30	A	106	80	3.250	260.000
31	A	116	105	2.762	290.000
32	A	117	67	3.134	210.000
33	A	118	67	3.134	210.000
34	A	119	115	2.826	325.000
35	A	120	80	3.313	265.000
36	A	130	105	2.952	310.000
37	A	131	67	3.209	215.000
38	A	132	67	3.209	215.000
39	A	155	130	3.654	475.000
40	A	156	126	3.651	460.000
41	A	158	155	2.903	450.000
42	A	159	150	2.867	430.000
43	A	160	155	2.839	440.000
					20.555.000

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

Ekspertize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, dükkan ve ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.2.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2017 yılı yapı yaklaşık 4A grubu birim maliyet fiyatlarından da yararlanılmıştır. Buna göre yapı yüksekliği 30.50 m'den az yapılar için m² birim fiyatı 882 TL olarak belirlenmiştir. Ancak mevcut yapı kalitesi dikkate alınarak yapı birim m² maliyeti 1.021 TL (4-B) alınmıştır.

Bu verilere göre taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımına göre yasal durum değeri % 65 inşaat seviyeli durum için 43.668.572 TL, tamamlanması halindeki değeri için 55.000.000 TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Detayı: %65 İnşaat Seviyeli Değer:

Arsa Değeri	:	6.464,14 m ² x 3.500 TL =	22.624.490 TL
Yapı Değeri	:	28.235 m ² x 1021 TLX%65 =	18.738.158 TL
Çevre Düzenlemesi-Şerefiye	:		<u>2.305.924 TL</u>
%65 İnşaat Seviyeli Toplam Değer	:		43.668.572 TL + KDV

Değerleme Detayı: Tamamlanması Durumundaki Değer:

Arsa Değeri	:	6.464,14 m ² x 3.500 TL =	22.624.490 TL
Yapı Değeri	:	28.235m ² x 1021 TL =	28.827.935 TL
Çevre Düzenlemesi-Şerefiye	:		<u>3.547.575 TL</u>
%65 İnşaat Seviyeli Toplam Değer	:		55.000.000 TL + KDV

Yapılan maliyet hesabı doğrultusunda konu taşınmazların toplam %65 inşaat seviyeli yasal ve mevcut durum değeri ~43.668.572 TL, yasal ve mevcut bitmiş durum değeri 55.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Konu gayrimenkulde Arsa sahibi Ulaşlar firması olması henüz kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle arsa hisse değeri hesaplanabilir.

$$\text{Ulaşlar Turz. Yat. Ve Day. Tük. Mal. Turz. Paz. San. Tic. Ltd. Şti Arsa Hisse Değeri} \\ = 22.624.490 \text{ TL} \times (301275/323207) = \mathbf{21.089.250 \text{ TL}}$$

5.2.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir.

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

Taşınmaz ile ilgili yüklenici firma olan Konak Evleri İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.Ş. arasında Alanya 4.Noterliği 42223 yevmiye numaralı 28.12.2015 tarihli sözleşmeye göre kat irtifakı kurulmasından sonra 39 daire ile 2 dükkan paylaşımı konusunda anlaşmaya varıldığı ilgili sözleşme incelenerek bilgi sahibi olunmuştur.

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu bağımsız bölümün/taşınmaz dükkan/konut/ofis niteliğinde bina/arsa/proje olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde kat irtifakı kurulmamış olması ve iskan alınmamış olması nedeniyle uygun olmadığı kanaat getirilmiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Antalya ili, Alanya İlçesi, Mahmutlar mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 06.06.2017 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin 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. Değerleme Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tük. Mal. Tic. Paz. A.Ş. hisse değerinin hesap edilmesi için hazırlanmıştır. Hisse değerinin hesabında Maliyet yaklaşımında kullanılan arsa hisse değeri ile emsal yaklaşımında kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği arsa sahibine verilecek olan bağımsız birimlerin değeri dikkate alınmıştır.

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA (Ulaşlar Hissesi)	20.555.000 TL	5.806.500-USD	5.177.580-EUR
MALİYET (Ulaşlar Hissesi)	21.089.250 TL	5.957.415-USD	5.312.153-EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER	21.089.250 TL	5.957.415-USD	5.312.153-EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER (Tüm Hisse)	22.624.490 TL	6.391.100-USD	5.698.865-EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Değer takdirinde inşaat seviyeli olması nedeniyle maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 3,54.-TL; 1 EUR 3,97.-TL alış kuru olarak esas alınmıştır.

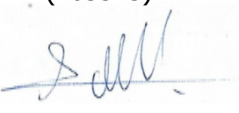
Taşınma hisseli mülkiyete sahip olup değerleme tüm hisseler üzerinde takdir edilmiştir. Kat irtifakı kurulmamış olması nedeniyle hisse bazında satışı güçtür. Ekspertizi yapılan gayrimenkul henüz inşaat aşamasında olan ve yaklaşık % 65'i tamamlanmış konut ve mağazalardan oluşan karma projedir. Ekspertiz değeri teslim seviyesi olan bağımsız bölüm içerisindeki imalatlar tamamlanmış (müteahhit firma tarafından tamamlanması taahhüt edildiği) haliyle mevcut inşaat seviyesi dikkate alınarak yapılmıştır. Taahhütün yerine getirilememesi halinde bina tamamlanmamış olduğu için gayrimenkulün tek başına bu değeri taşımayacağı ve satış kabiliyetinin ortadan kalkacağı düşünülmektedir. Taşınmazın tamamlanması halinde değerleri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmaz yaklaşık %65 inşaat seviyeli olup, taşınmazın inşasının tamamlanması halinde kullanılacak işçilik ve malzemeye göre taşınmazın yeniden değerlendirilmesi önerilmektedir.

Konumuz taşınmazın toplam adil piyasa değerinin;

Arsa Değeri: 22.624,490 TL + Yapı Değeri: 18.738.158TL+ Şerefiye 2.305,924 olmak üzere toplam;

43.668.572-TL +KDV Yazıyla: (Kırküçmilyonaaltıyüzaltmışsekizbinbeşyüzyetmişiki TL),

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gökhan Görcü Değerleme Uzmanı (403343) 	Aslı Canlı Değerleme Uzmanı (404774) 	Ahmet Arslan Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

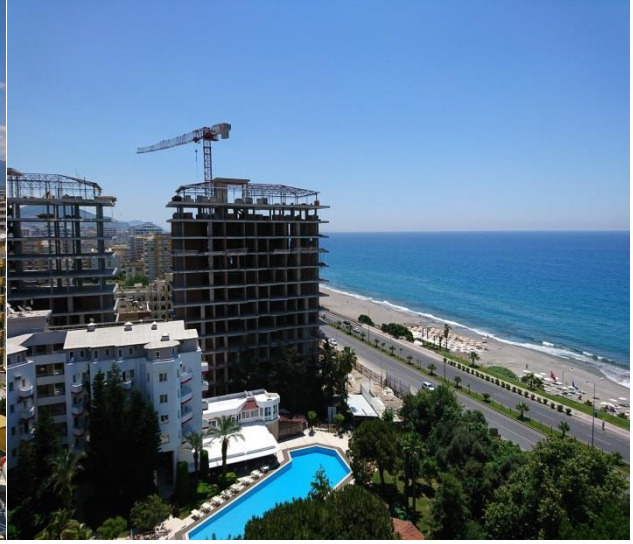




A BLOK İÇ GÖRÜNÜM







B BLOK İÇ GÖRÜNÜM





[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Adres: Nispetiye Mah. 45. Sokak No: 10/1 Kat: 10/1			2. Başvuru Tarihi: 04.04.2016			3. Ruhsatın Verildiği Tarih: 2016-226/35			4. Ruhsatın Geçerlilik Süresi: 10 Yıl		
5. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			6. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			7. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			8. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
9. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			10. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			11. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			12. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
13. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			14. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			15. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			16. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
17. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			18. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			19. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			20. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
21. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			22. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			23. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			24. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
25. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			26. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			27. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			28. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
29. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			30. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			31. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			32. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
33. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			34. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			35. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			36. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
37. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			38. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			39. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			40. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
41. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			42. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			43. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			44. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
45. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			46. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			47. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			48. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
49. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			50. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			51. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			52. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
53. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			54. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			55. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			56. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
57. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			58. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			59. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			60. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
61. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			62. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			63. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			64. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
65. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			66. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			67. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			68. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
69. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			70. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			71. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			72. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
73. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			74. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			75. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			76. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
77. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			78. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			79. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			80. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
81. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			82. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			83. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			84. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
85. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			86. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			87. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			88. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
89. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			90. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			91. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			92. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
93. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			94. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			95. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			96. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
97. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			98. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			99. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			100. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
101. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			102. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			103. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			104. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
105. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			106. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			107. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			108. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
109. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			110. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			111. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			112. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
113. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			114. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			115. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			116. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
117. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			118. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			119. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			120. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
121. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			122. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			123. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			124. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
125. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			126. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			127. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			128. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
129. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			130. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			131. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			132. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
133. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			134. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			135. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			136. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
137. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			138. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			139. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			140. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
141. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			142. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			143. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			144. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		
145. Ruhsatın Verildiği Yıl: 2016			146. Ruhsatın Verildiği Ay: 04			147. Ruhsatın Verildiği Gün: 22			148. Ruhsatın Verildiği Saat: 15		

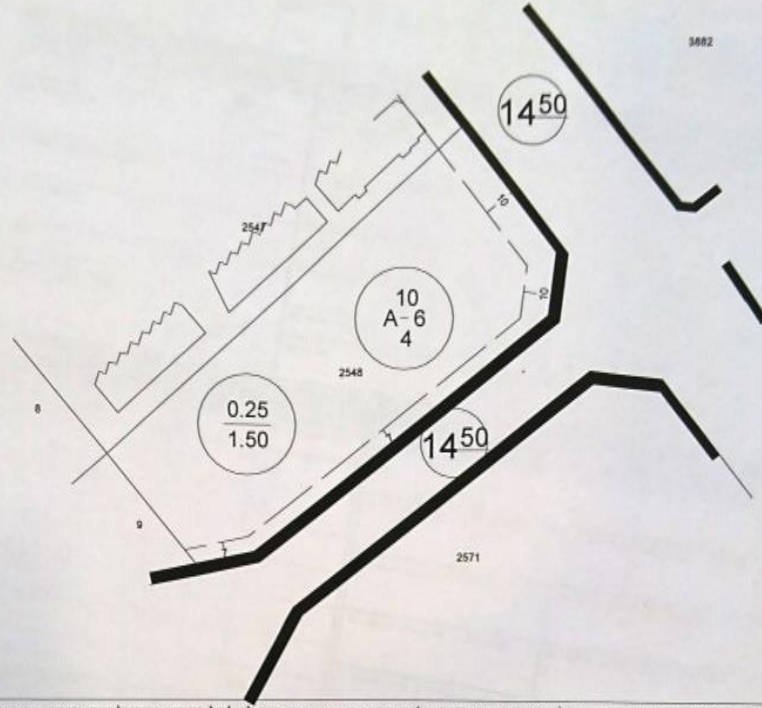
SAYI=2011-13438



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM BELGESİ

01.07.2015

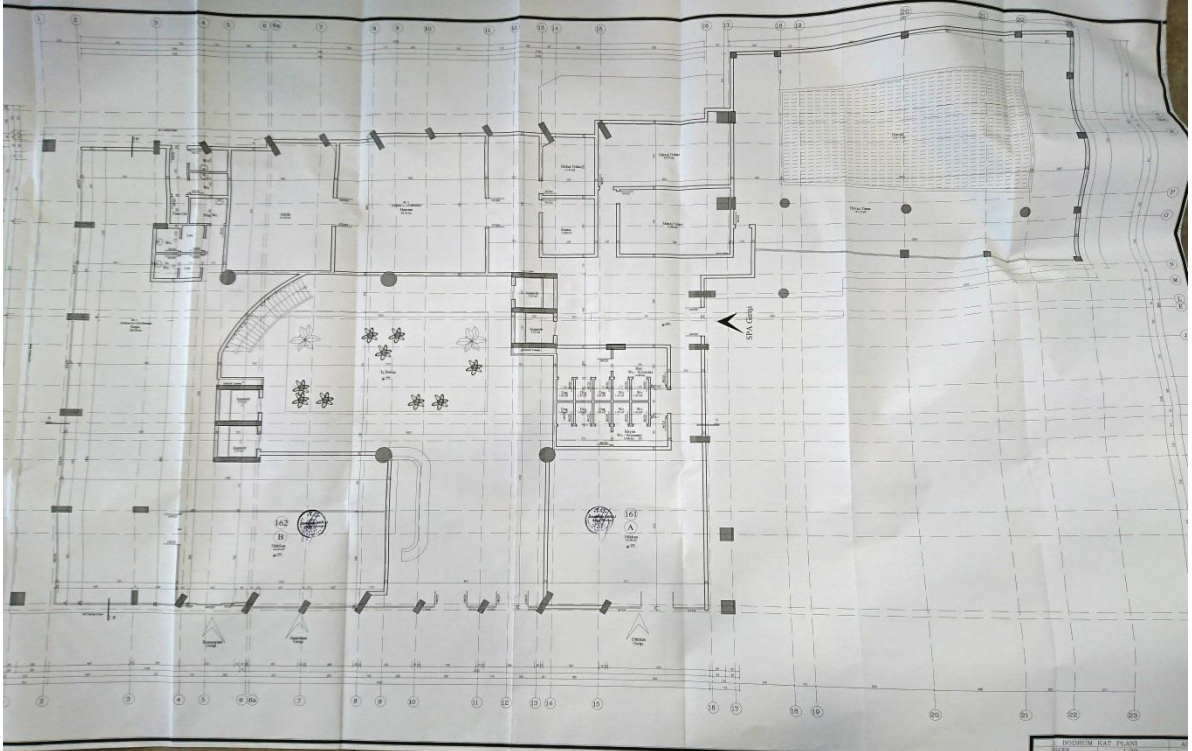
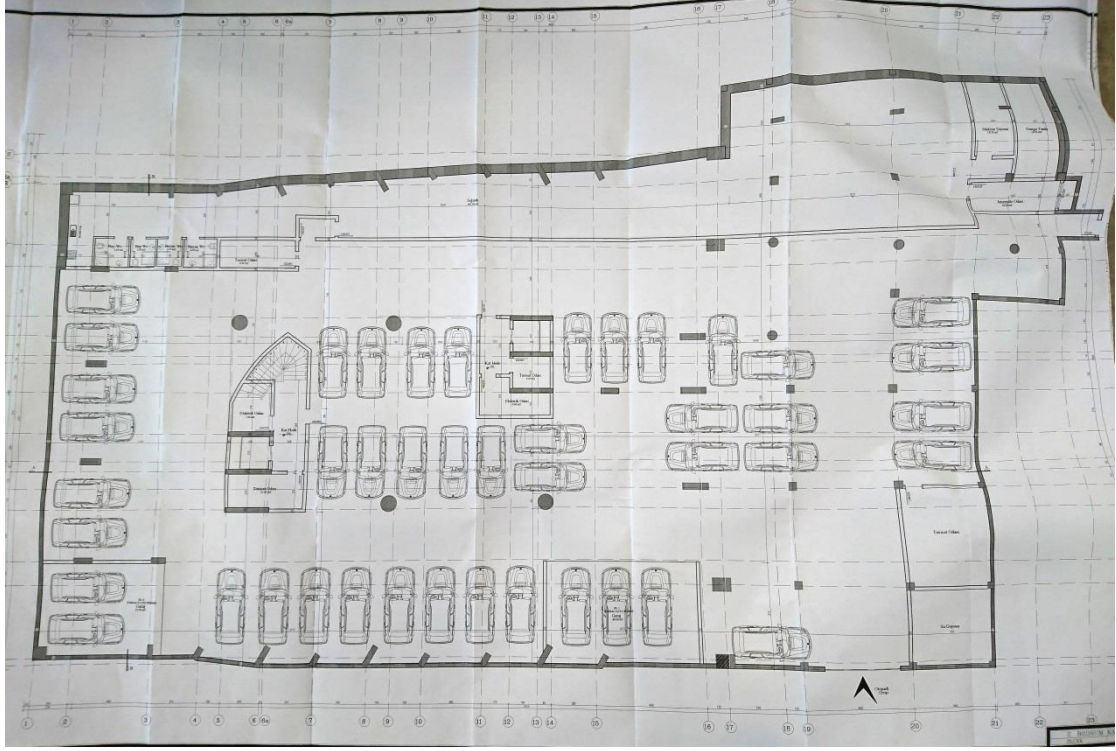
ADI SOYADI ULAŞLAR TURİZM A.Ş.
T.C KİMLİK NO -
KAYIT NO 01.07.2015/21334

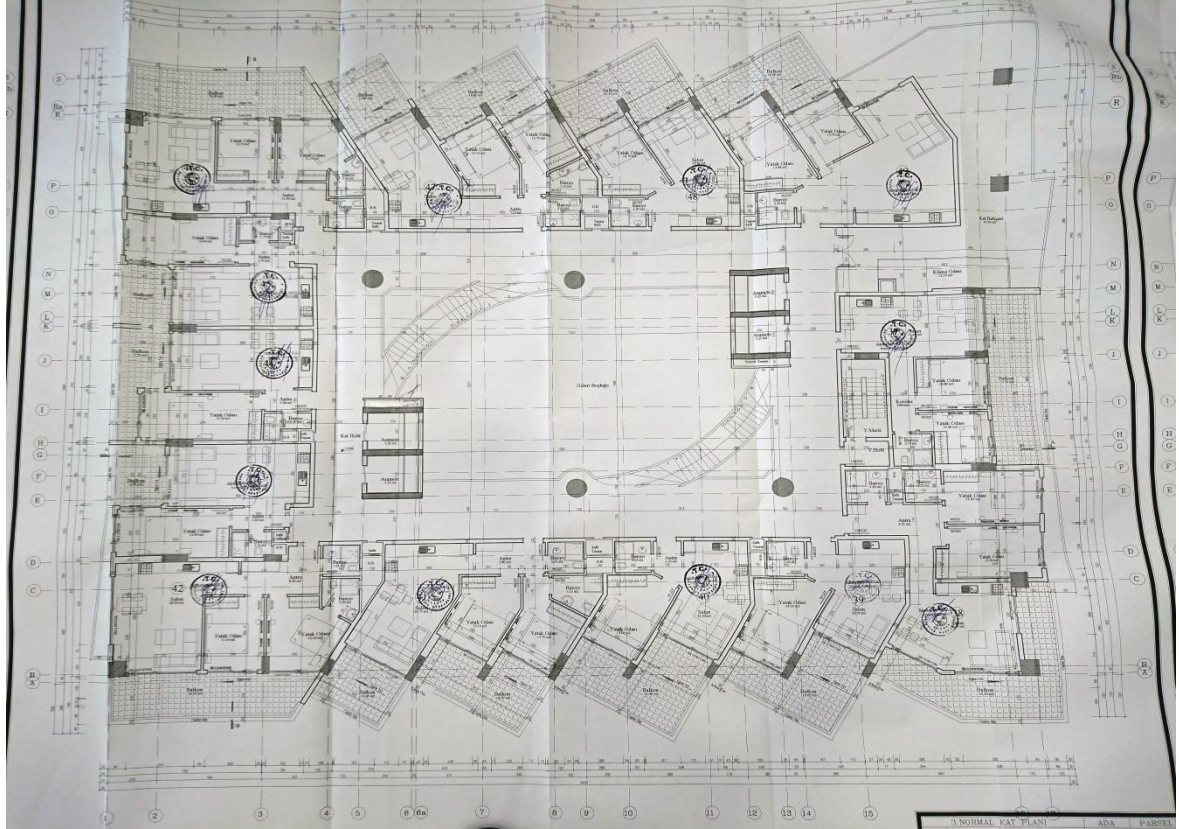
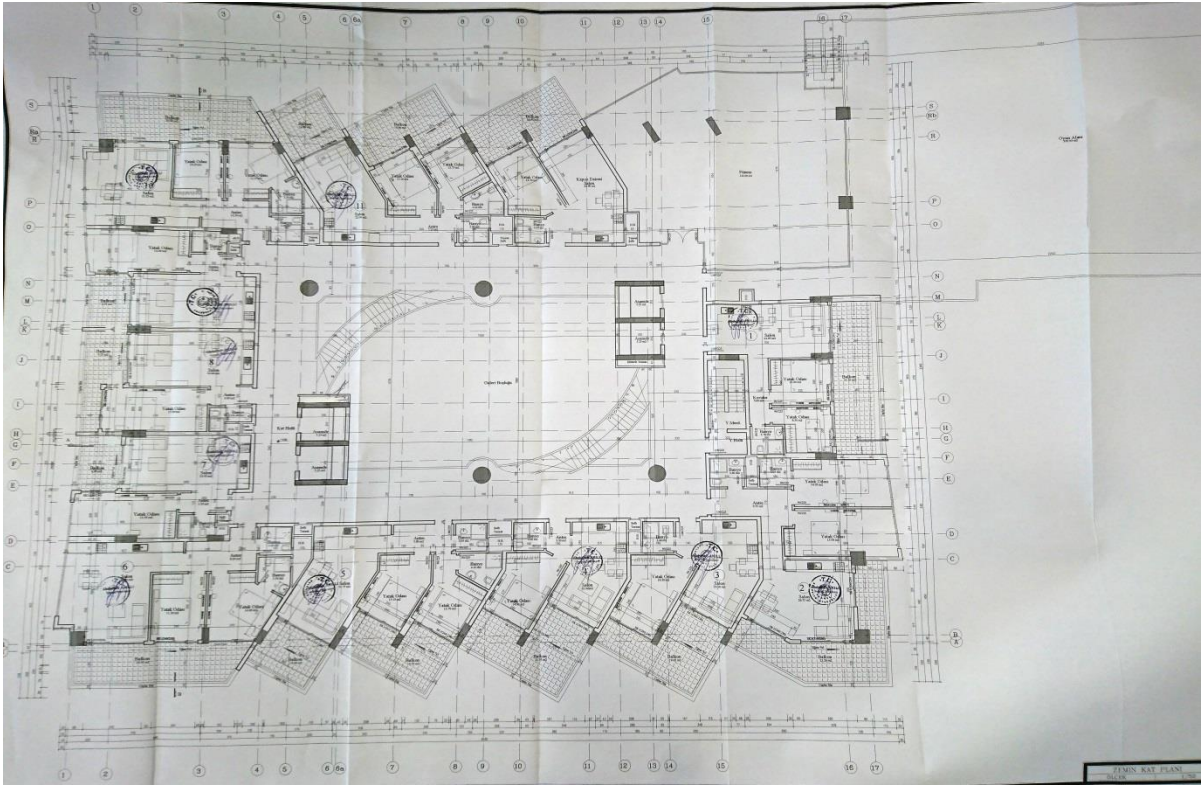


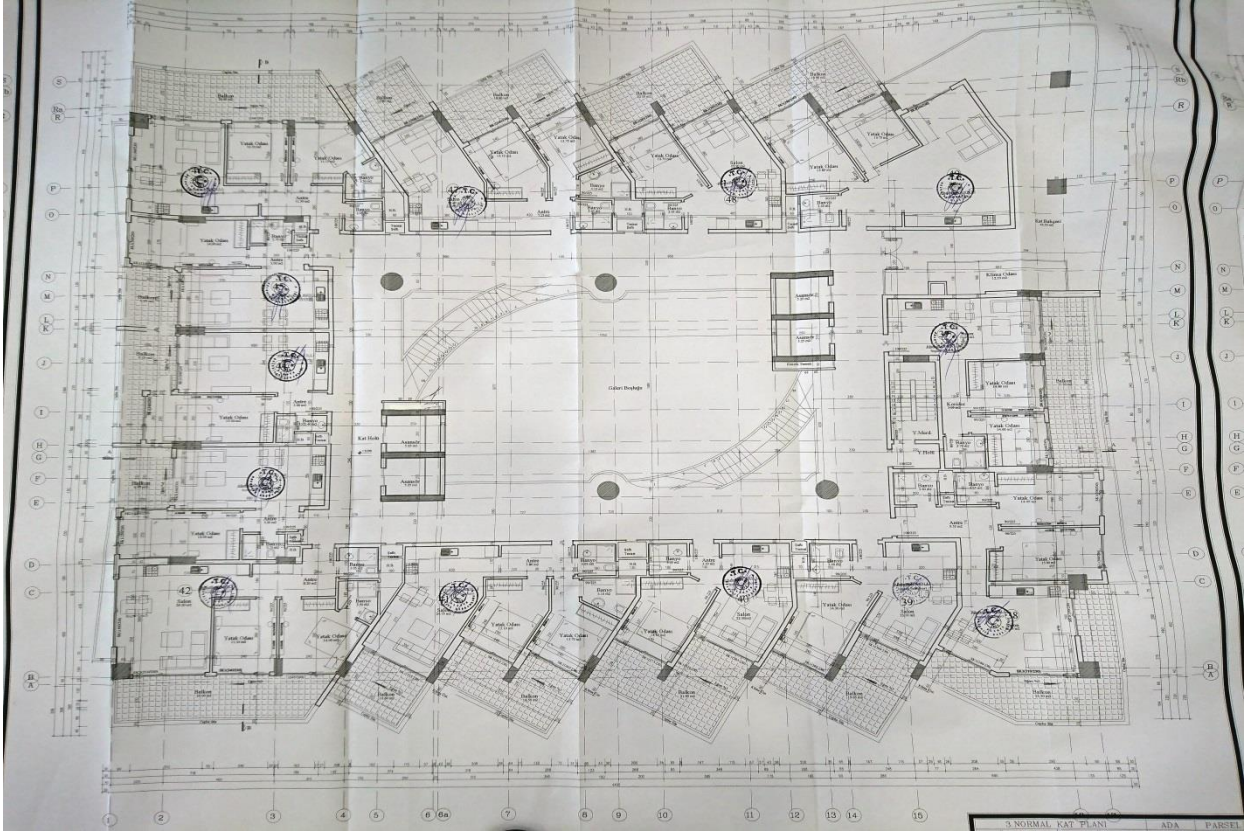
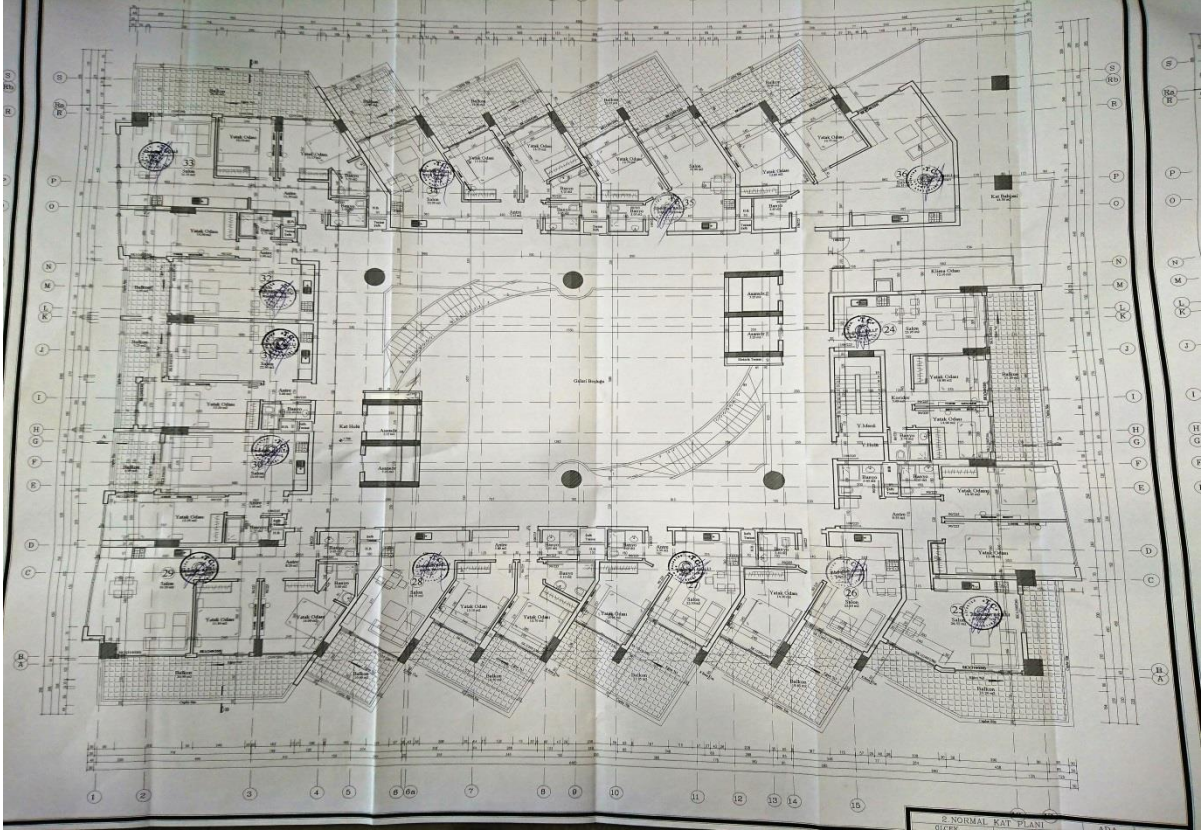
MÜLGA MAHMUTLAR BELEDİYE MECLİSİNİN 08.04.2003 TARİH VE 21 SAYI İLE ONAYLANAN İMAR PLANLARI, PLAN LEJANTLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
MÜLGA MAHMUTLAR BELEDİYE MECLİSİNİN 22.10.2002 TARİH 99 SAYILI KARARI İLE EMSAL UYGULAMASI KARARI BULUNMAKTADIR.

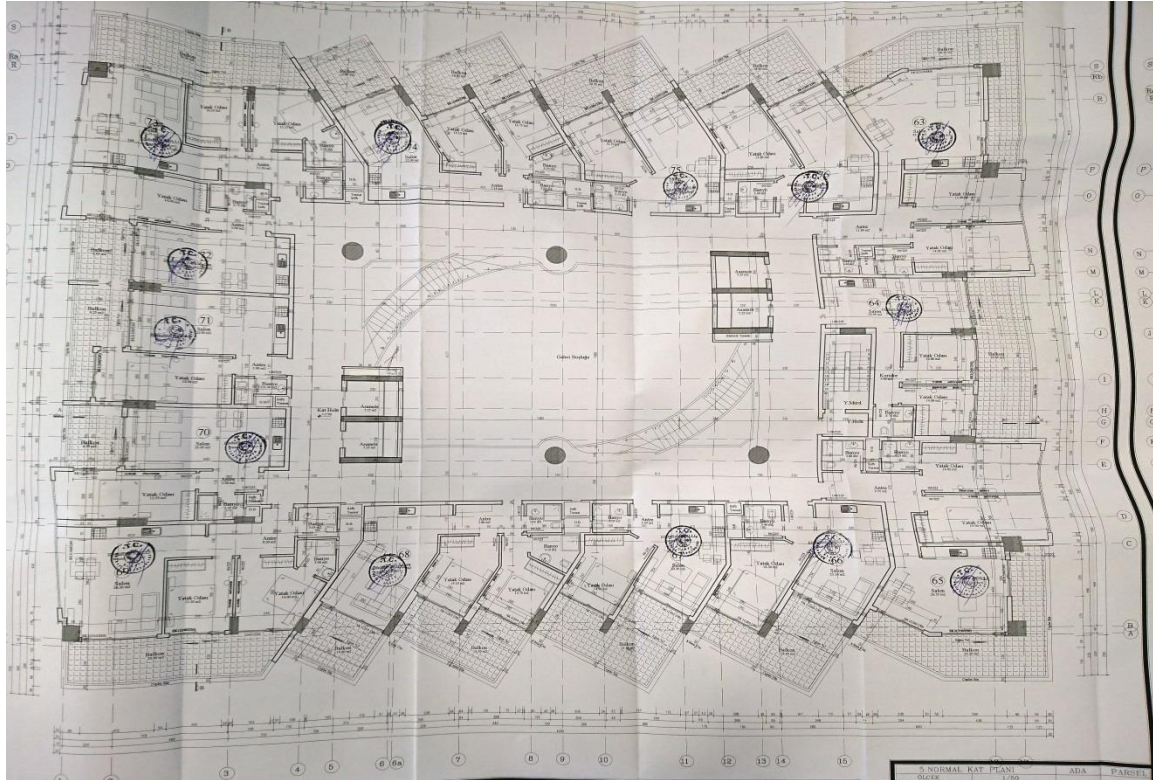
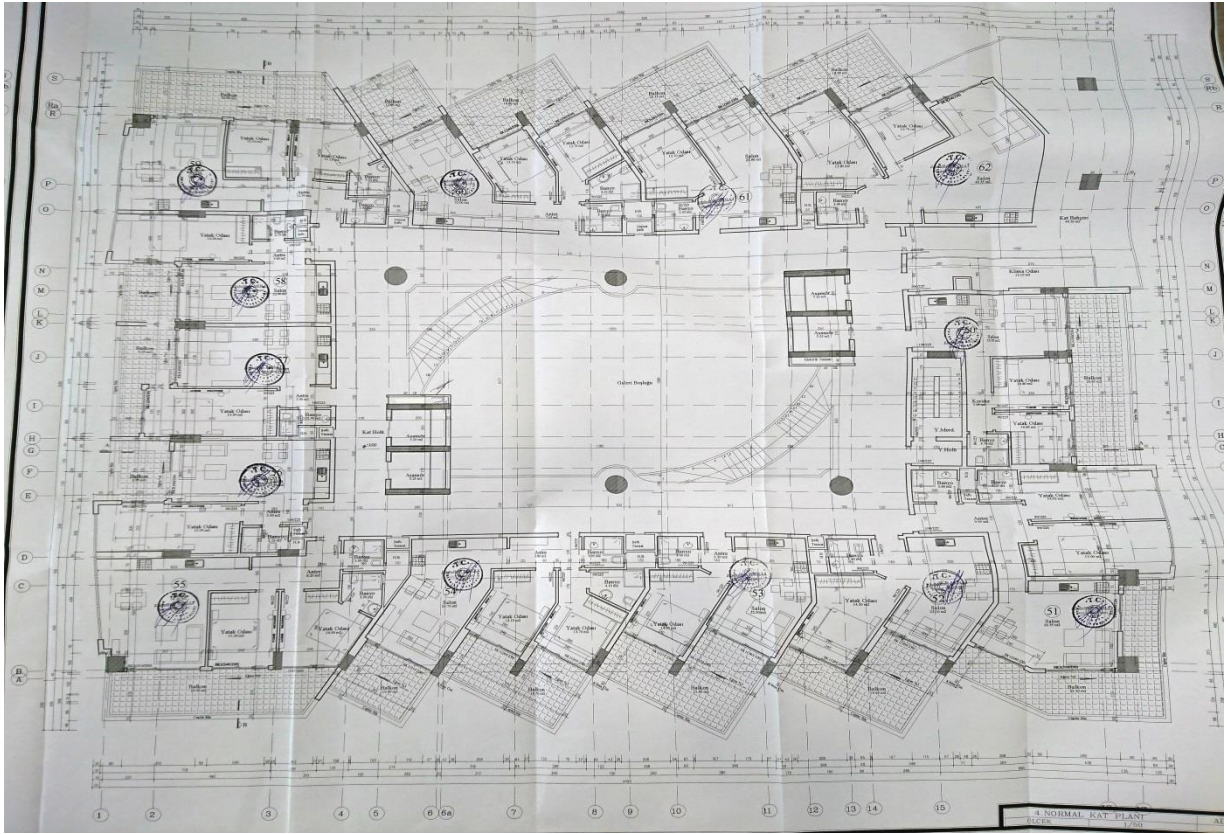
TAPU BİLGİLERİ	MAHALLE ADI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ALAN
	MAHMUTLAR	-	-	2548	6025.50 m ²
Bina Yüksekliği	Plan Hükümleri	İnşaat Nizam	Ayrık		
Bina Ebatları	Plan Hükümleri	Kat Adedi	6		
Ön Bahçe Mesafesi	Plan Hükümleri	İnşaat Cinsi	Plan Hükümleri		
Komşu Mesafesi	Plan Hükümleri	Çatı Eğimi	Plan Hükümleri		
Arka bahçe mesafesi	Plan Hükümleri	İnşaat Alanı	9038.25 m ²		
ONANLI İMAR PLANININ	Tasdik Tarihi				
	İmar Plan Tadilat Tarihi				
	Ölçeği	1/1000			
	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	TASDİK EDEN		
Adı / Soyadı	Koray KODAL	H.İ.ŞENKAL	Belediye Başkanı a.		
Ünvanı	Harita ve Kadastro	Plan ve Proje Müd.	Abdullah AKBAS		
Tarihi	01.07.2015	01.07.2015	01.07.2015		

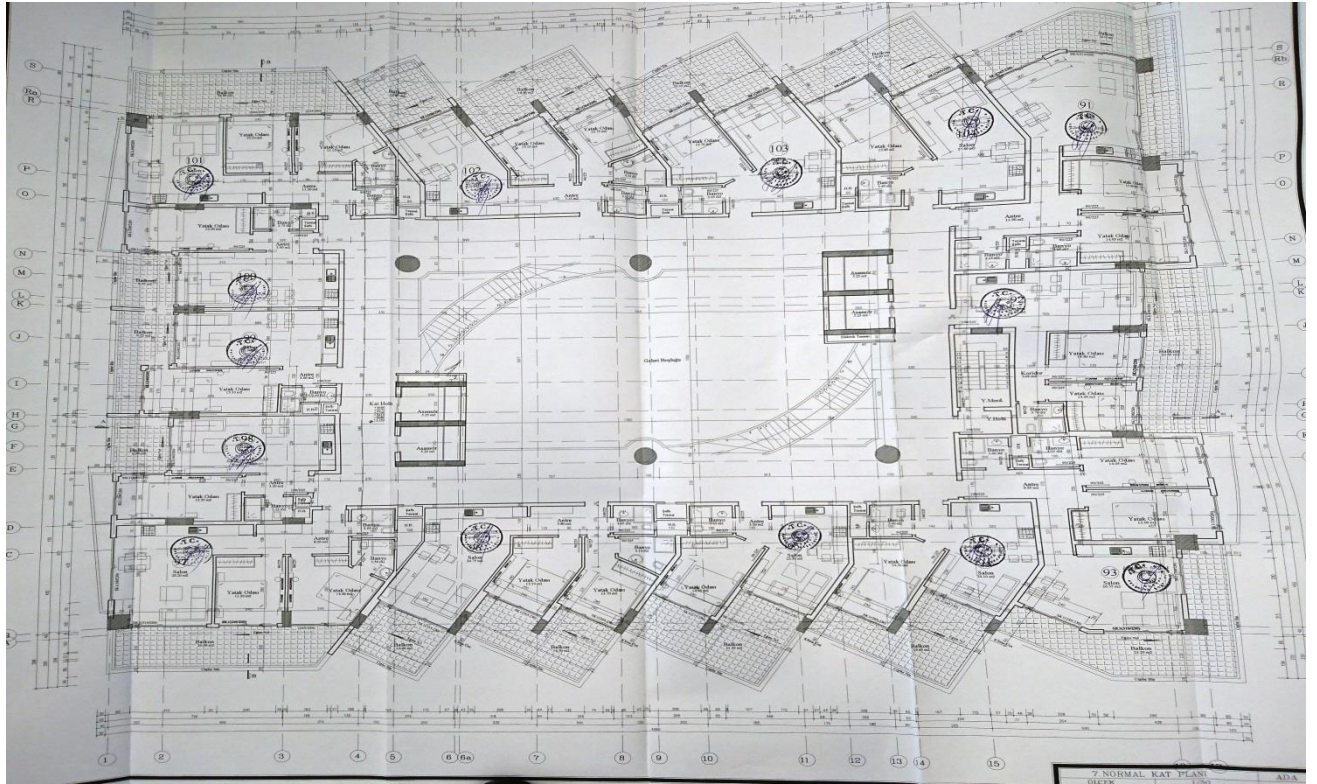
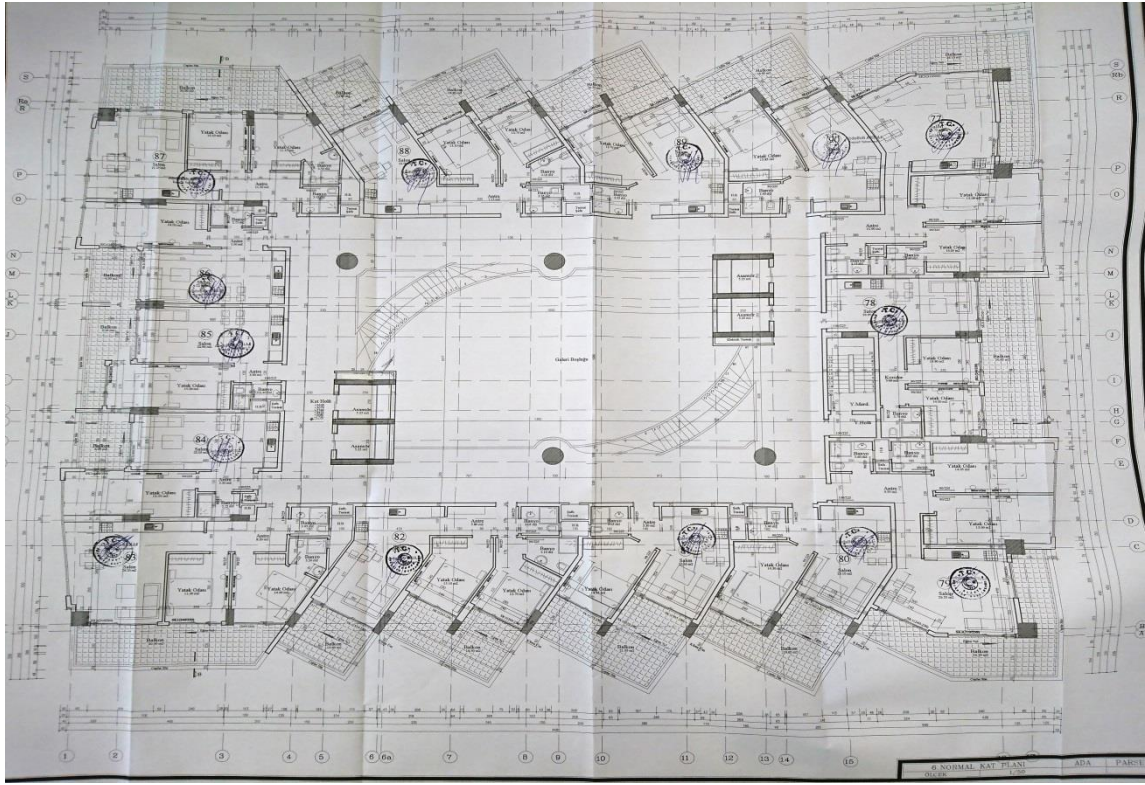
Bu imar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İş bu imar çapı bir yıl geçerlidir. İmar durumunda bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.

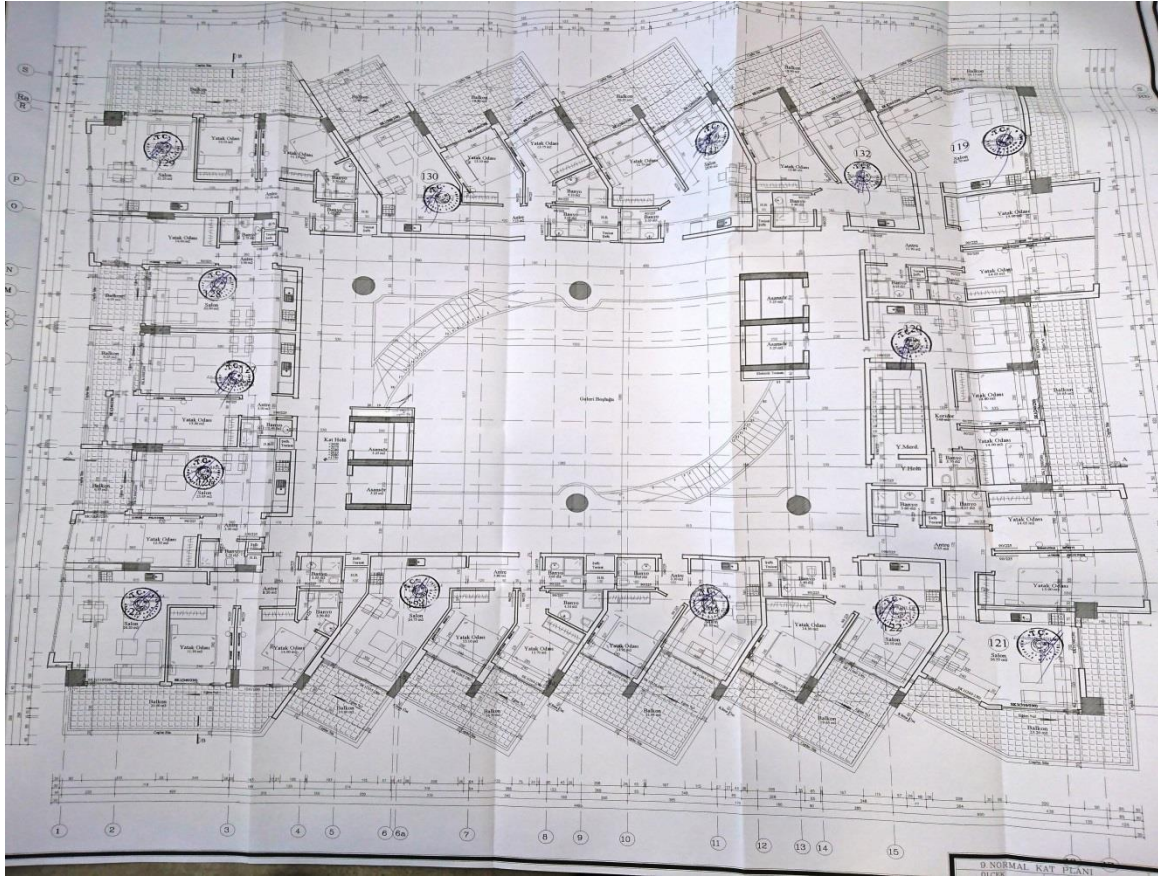
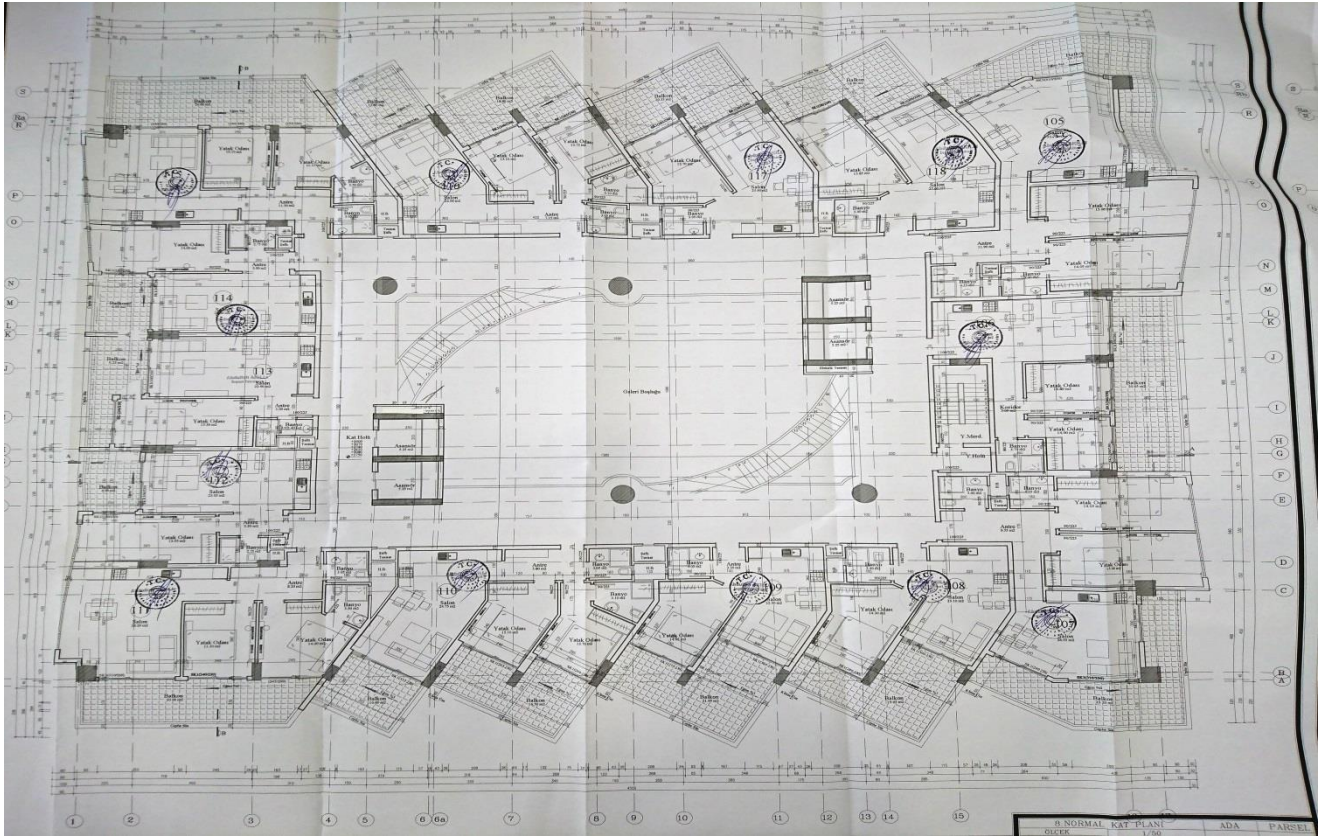


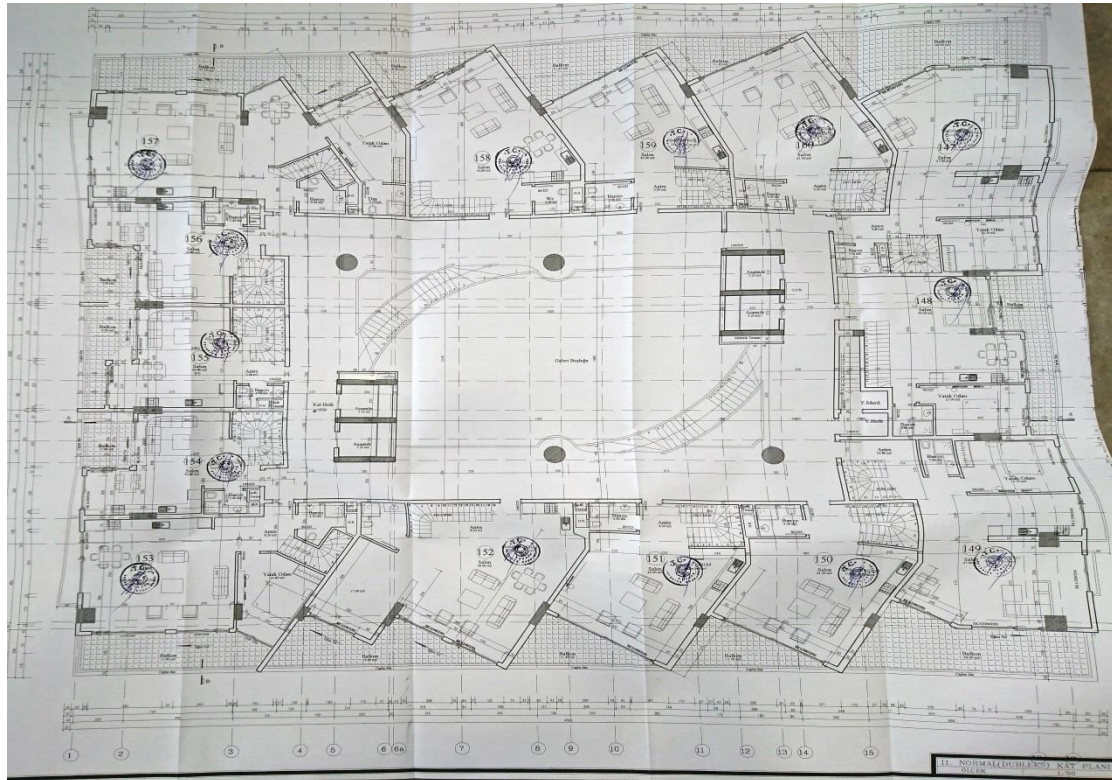
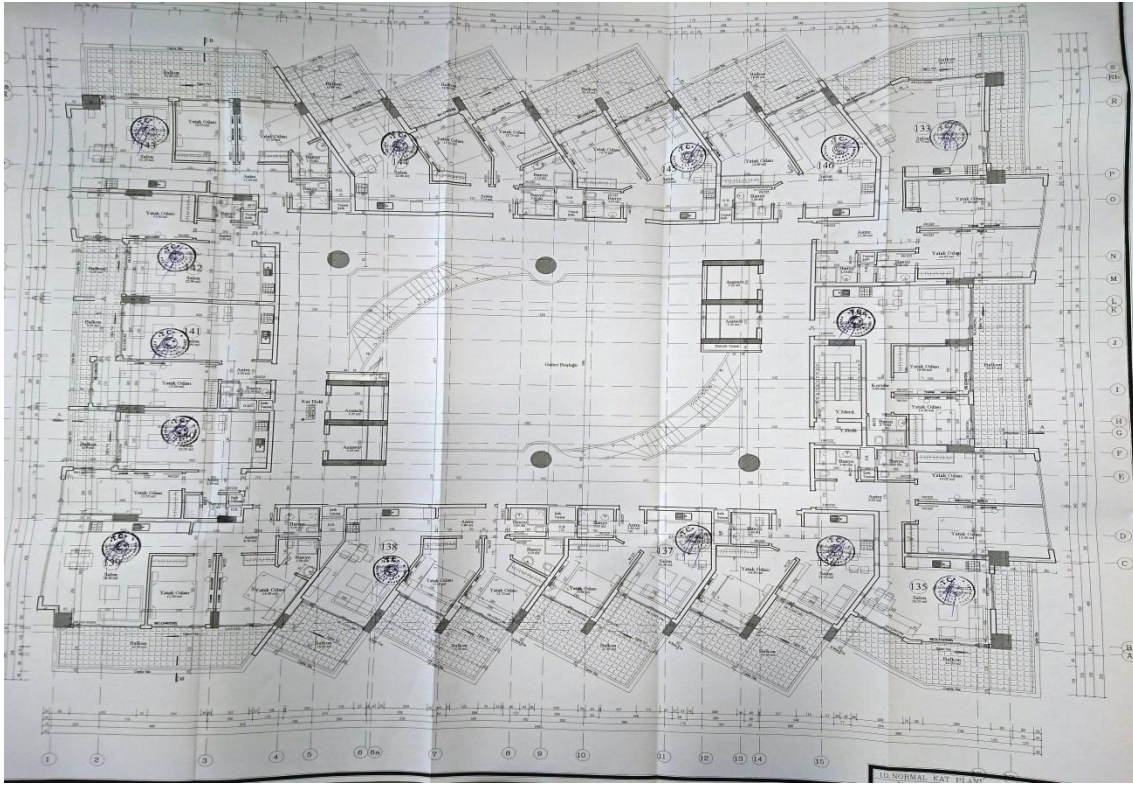


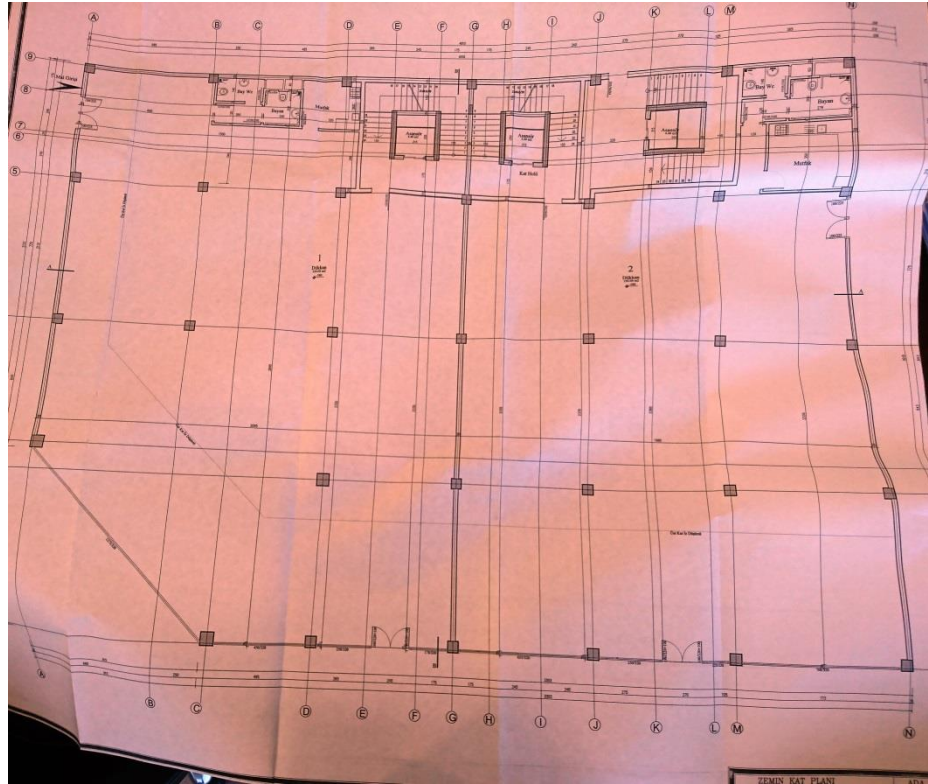
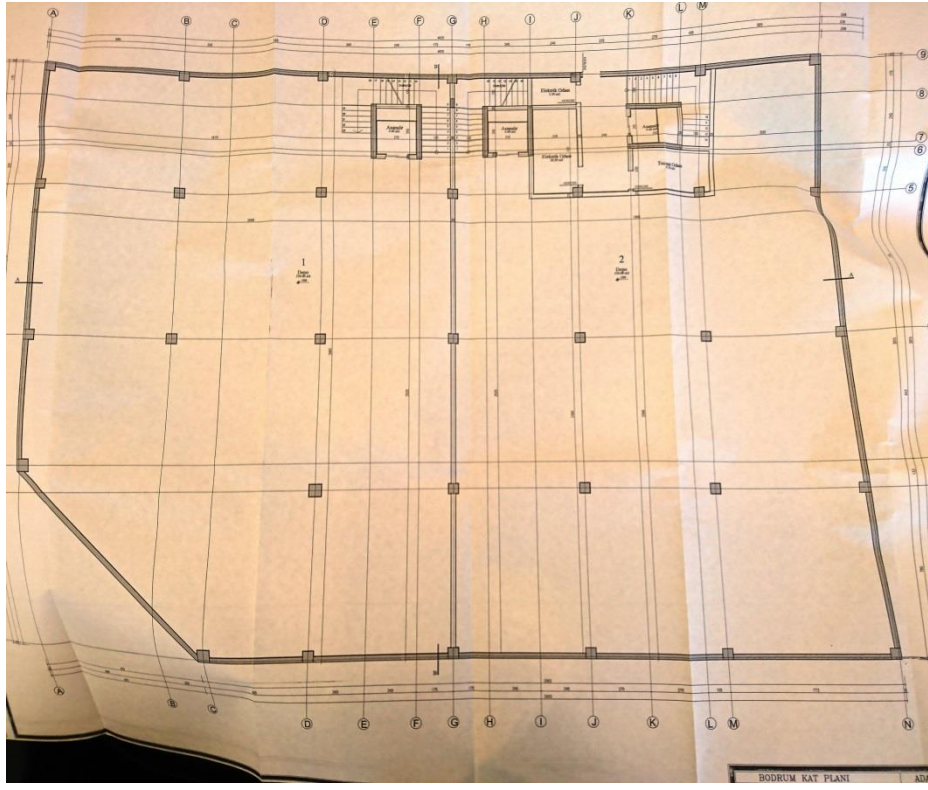


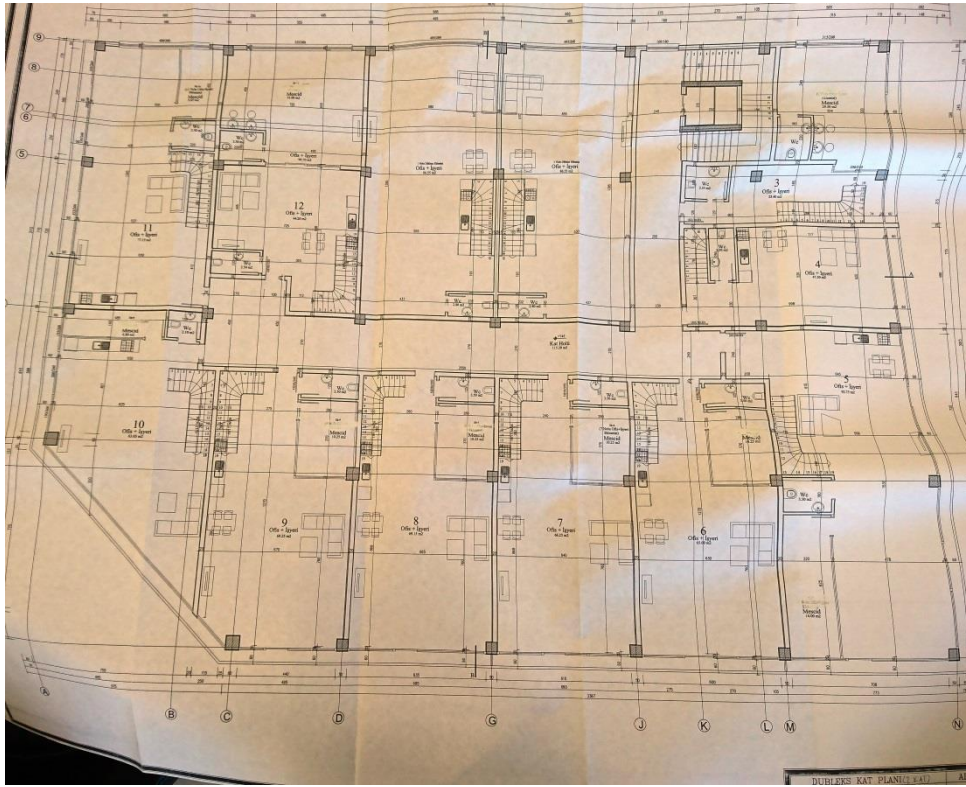
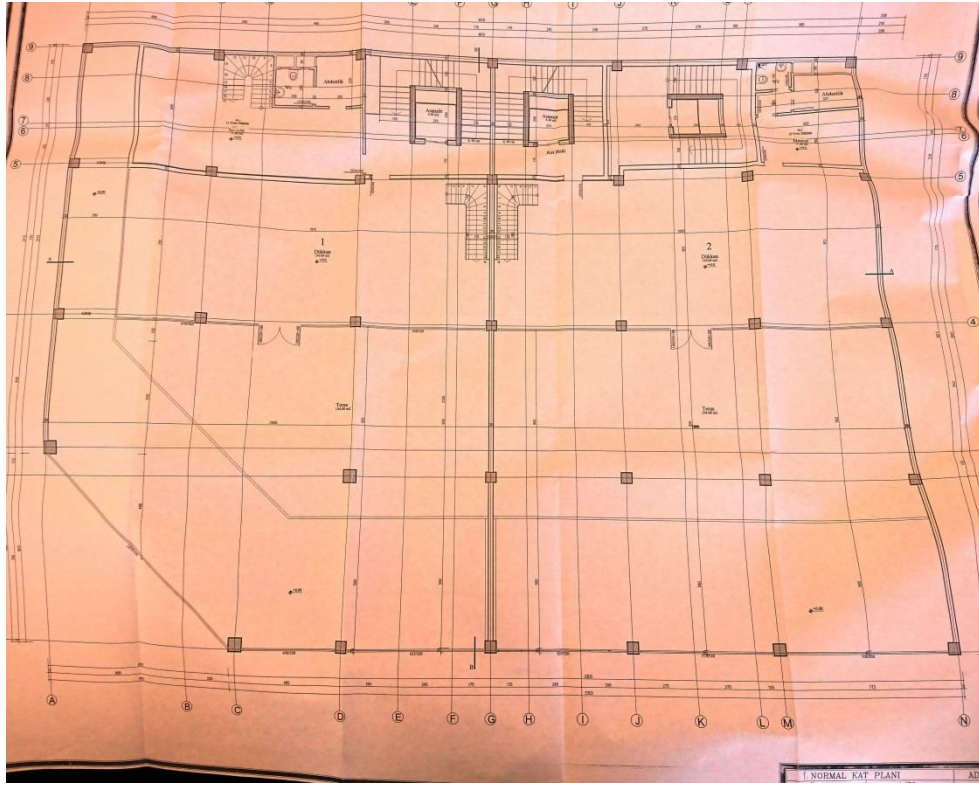


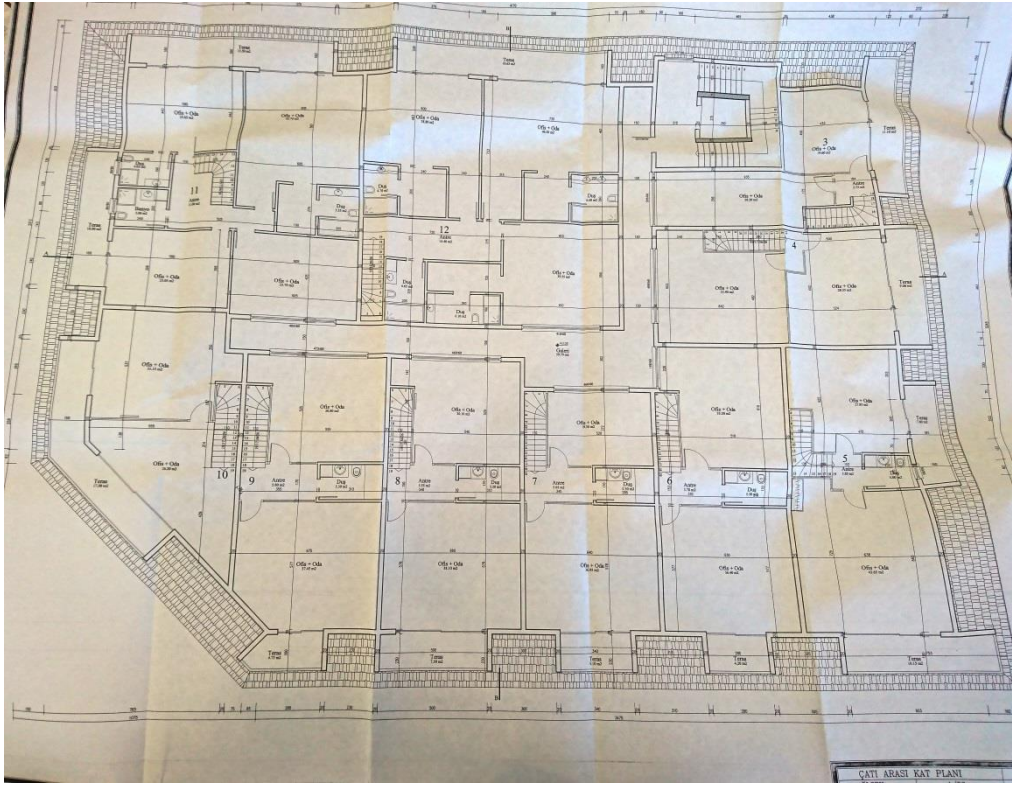












TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 787/12				
Zemin No	: 95430181	Yüzölçüm	: 6.464,14 m2				
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: ARSA				
Kurum Adı	: Alanya TM						
Mahalle / Köy Adı	: MAHMUTLAR Köyü						
Mevkii	: KUYUCAK						
Cilt / Sayfa No	: 104 / 10248						
Kayıt Durum	: Aktif						

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
373681189	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TUKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ		301275 / 323207	6.025,50	Tevhit İşlemi (TSM) - 24/02/2017 - 6924-	- -
373681190	KONAK EVLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ		21932 / 323207	438,64	Tevhit İşlemi (TSM) - 24/02/2017 - 6924-	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	2,600,000.00 USD	30	1 / 0	FBK	13/10/2006- 16016		Yok

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Alanya TM - MAHMUTLAR Köyü 787 Ada 12 Parsel	301275 / 323207	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TUKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	2,600,000.00 USD	13/10/2006- 16016	- -

İpotek S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	2,600,000.00 USD	%36 Değişken 1 / 0	F.B.K.		17/01/2017- 2063	KONAK EVLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 1.6.2017 8:56

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Alanya TM - MAHMUTLAR Köyü 787 Ada 12 Parsel	21932 / 323207	KONAK EVLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	2,600,000.00 USD	17/01/2017- 2063	- -

İpotek S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	5,500,000.00 USD	%36 Değişken 2 / 0	F.B.K.		18/01/2017- 2270	KONAK EVLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	Var

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Alanya TM - MAHMUTLAR Köyü 787 Ada 12 Parsel	21932 / 323207	KONAK EVLERİ İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	5,500,000.00 USD	18/01/2017- 2270	- -

İpotek S/B/İ Bilgisi

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

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Evet	5,500,000.00 USD	%36 Değişken 2 / 0	F.B.K.		29/08/2012- 18426	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TUKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Alanya TM - MAHMUTLAR Köyü 787 Ada 12 Parsel	301275 / 323207	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TUKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	5,500,000.00 USD	29/08/2012- 18426	- -

Rapor Tarihi / Saati : 1.6.2017 8:56

İpotek Ş/B/İ Bilgisi			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye
Düşünceler			

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk40474

Bilal UYAR

Kaymakam Uzmanıdır.

05.06.2017

Rapor Tarihi / Saati : 1.6.2017 8:36



KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜK.MAL.TİC.PAZ.A.Ş		
Tarih:	06.06.2017		
Kalorifer	Hayır		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	65,33		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	100	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	100	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
	Denizlik-harpuşta	100	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	50	
	Dış cephe kaplama/boya	0	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	50	
	Merdiven korkulukları	100	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	100	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	

* İmalatı tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.

*** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklayınız.

AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

ASLI CANLI**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Eskişehir – 16.08.1989**Medeni Hali** : Bekar**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : acanli@dengedegerleme.com**Adres:** Etiler Mah.Adnan Menderes Blv Sami Kaya İş Merkezi
No:47 K:4 D:20 Muratpaşa / ANTALYA**Eğitim**

S.D.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Lisans Isparta

2006-2012

A.Ü. Marka İletişimi

20016 - 2018

Kurs ve Seminer

Netcad Sertifikası - NetCAD Kullanımı Ve Çözüm Üretimi Konusunda Eğitimli 2010

Arcgis Sertifikası - Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Uzaktan Algılama Uzmanı 2010

ISO Kalite Yönetim Eğitimi Ocak 2016

Yöneticilik Gelişim Eğitim Semineri Şubat 2015

SPK Lisansı Mayıs 2015

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

MS Office, Windows, NetCAD, ArcGIS, AutoCAD

Deneyim**Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404774)**19.11.2012- Halen DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti.
ANTALYA**Değerleme Uzman Yardımcısı**

2011-2012 Fengo Gayrimenkul Değerleme LTD ŞTİ

ANTALYA-

Değerleme Uzman Yardımcısı

2010-2011 Perge Gayrimenkul Değerleme LTD ŞTİ

ANTALYA-

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği – Şehir Plancıları Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için **gayrimenkul ekspertiz raporu** hazırlanması,

GÖKHAN GÖRCÜ**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi :** Adana- 28.03.1983**Ehliyet** : B, A2 sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : gokhangorcu@hotmail.com**Eğitim**

Anadolu Üniversitesi, İktisat Fakültesi,

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

-Tüm Microsoft Office 2007 Programları, Autocad

Deneyim**Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403343)**

04.2011 - ... DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Üye Olunan Dernekler

TDUB



Tarih : 30.12.2014

No : 403343

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

Gökhan GÖRCÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)