



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18
Beşiktaş/İstanbul

TARİH:

26.12.2016

RAPOR NO:

MD-SP143

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Arazi Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış

kısımının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örneklere.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 26.12.2016
- 1.2 Rapor Numarası** : MD-SP143
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Aykut ÇELİK
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 Değerleme Tarihi** : 22.12.2016
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2016/027SPK
09.12.2016
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin portföyünde yer alan gayrimenkulün rayiç değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

Şirketimiz, Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere cad. Metro City İş Merkezi A Blok No:171 Kat: 17 Levent-Şişli- İSTANBUL

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi nin maliki olduğu Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok No:1-No:3 açık adresinde bulunan “**Mesken-Dubleks Mesken**” niteliğindeki taşınmazların adil piyasa değeri çalışmasıdır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme işlemine konu olan; 320 Ada 1 No’lu Parsel üzerinde inşa edilmiş R blok, zemin katında konumlu olan 1 B.B No’lu mesken ve 1+çatı katta 3 bağımsız bölüm nolu dubleks mesken Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, Kargıçiftliği Mevkiinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge tercihli kullanım alanı olarak teşekkül etmiştir. Bölge genellikle otellerin ve yazlık konutların bulunduğu bir bölgedir. Denize yakın olması nedeniyle tatilciler ve yabancılar tarafından tercih edilmektedir. Bölgede oteller daha fazla talep görmektedir. Bölgede ticari faaliyet bulunmamaktadır. D400 Karayolu üzerinde üzerinde yer alan akaryakıt istasyonları ve oteller bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, hem konut hem de turizm açısından denize yakın olması nedeniyle yazlıkçıların talep ettiği bir bölgedir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu sitedeki dairelerin çoğunun uzun zamandır boş olması ve fiyatların yüksek olmasından dolayı alıcı bulmaması sitenin tercih edilmediğini göstermektedir. Taşınmazlar Alanya ilçe merkezine yaklaşık olarak 20km. mesafede konumludur. Taşınmazlar denize 500m. Mesafede konumludur.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, Antalya ilinin doğusunda Alanya ilçe merkezinin yaklaşık 20 km. batısında konumlandır. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşım D400 karayolu ile üzerinden sağlanmaktadır.Ulaşım özel araçlarla rahatlıkla sağlanmaktadır.

3.1.C. Tanımı:

Söz konusu gayrimenkul; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok Kat:zemin+1, No:1 ve Kat: 2+çatı No:3 açık adresinde yer almaktadır. Ana gayrimenkul 18.676,78,00 m² yüz ölçümlü 320 ada 1 numaralı parsel üzerine 21 blok, 1 sığınaktan binasından oluşmaktadır. Betonarme tarzda inşa edilmiş olan ana yapıda konumlu olan değerlemeye konu taşımaz R blok bodrum +zemin (zemin+1. Kat görünümünde), 1 no.lu bağımsız bölüm projesine göre dıştan dışa olmak üzere brüt alanı yaklaşık 144 m² + 11 m² zemin teras, R blok 1+çatı (2+çatı görünümünde) 3 no.lu bağımsız bölüm projesine göre dıştan dışa olmak üzere brüt alanı yaklaşık 145 m² 'dir. Taşınmazın onaylı mimari projesinde odaların kat dağılımları ve net alanları şu şekildedir:

R blok 1 nolu b.b.

Bodrum kat:

Antre: (12 m²), depo (28,28 m²), depo (12,76 m²), depo (4,93 m²), zemin teras (10,50 m²)

Zemin kat:

Antre: (12 m²), Mutfak(19 m²), yemek odası (9 m²), yatak odası (12,92 m²), banyo (4,64 m²), teras-balkon (10,50 m²)

Mevcut durumunda 1 nolu b.b. bodrum katındaki banyo alanında 1 m² lik büyüme yapılmıştır.

Yasal alanı :145 m² + 10 m² zemin teras

Mevcut alanı :146 m² + 10 m² zemin teras

R blok 3 nolu b.b.

Normal kat:

Antre: (12 m²), Mutfak(19 m²), yatak odası (9 m²), yatak odası (12,92 m²), banyo (4,64 m²), teras-balkon (10,50 m²)

Çatı kat:

Hol: (3 m²), yatak odası (13,44 m²), yatak odası (19,25 m²), banyo (7,07 m²), teras (11,88 m²)

Mevcut durumunda 3 nolu b.b. çatı katında yaklaşık 4 m² lik büyüme yapılmıştır.

Yasal alanı :141 m²

Mevcut alanı :145 m²

Dış cephesi dış cephesi ile boyalı bloğun balkon korkulukları alüminyum korkuluktur. Yapı kalitesi iyidir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Antalya
İlçesi	: Alanya
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Türkler
Sokağı	: -
Mevkii	: Kargıçiftliği
Pafta No	: -
Ada No	: 320
Parsel No	: 1

Yüzölçümü	: 18.676,78 m ²
Maliki	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tapu Türü	: Kat Mülkiyeti
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa –Arsa
B.Bölümün Niteliği	: Mesken - Dupleks Mesken
Kat No	: Zemin - 1+çatı
Bağımsız Bölüm No	: 1 - 3
Arsa Payı	: 1/88 - 1/88
Eklentisi	: Depo - -

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; söz konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "tercihli kullanım " alanında kalmakta olup, ayırık nizam yapı stili ile konut yapılması durumunda 2 kat imarlıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

Alanya Belediyesi İmar Arşivinde konu taşınmaza ait imar arşiv dosyası incelenmiştir.

Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında aşağıdaki belgeleri tespit edilmiştir.

>> 05.02.2007 tarih ve 2007/1 belge numaralı yeni yapı ruhsatı belgesi

>> 16.02.2011 tarih ve 2011/02 belge numaralı tadilat yapı ruhsatı belgesi

>> 20.11.2013 tarih ve 2013/09 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 1 nolu b.b. ana yapının projesine göre bodrum +zemin (zemin +1.normal görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 145,00 m² + 10 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile 3 depo, antre, holl, 2 oda, mutfak, banyo, 1 adet zemin teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 3 nolu b.b. ana yapının projesine göre 1+çatı (2 + çatı görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 141,00 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile antre, holl, 3 oda, mutfak, 2 banyo, 1 adet çatı teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Değerlemeye konu R blok 1 nolu bağımsız bölümün niteliği mesken olup mimari projesinde depolu mesken tertibindedir. Mevcut durumunda ise zemin dupleks olarak inşa edilmiştir.

Değerlemeye konu R blok 3 nolu bağımsız bölümün niteliği dupleks mesken olup mimari projesinde de dupleks mesken tertibindedir. Mevcut durumunda da dupleks mesken olarak inşa edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar 06.12.2013 tarihinde 32502 yevmiye ile Galip Öztürk Holding A.Ş. adına kayıtlı iken, 28.03.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

14.12.2016 tarihinde Alanya Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan takyidat belgesine göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır:

R blok 1 nolu b.b.

Beyan: 153 ada 4 parselin 10.194.26 m² idari sınırına göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17/08/2005 TARİH 11615 YEVMİYE

Beyan :Yönetim Planı : 05/06/2012 06.06.2012 tarih 12472 yevmiye

Beyan : Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. 08.03.2016 tarih 8028 yevmiye

Eklenti: Depo 06.06.2012 tarih ve 12472 yevmiye

R blok 3 nolu b.b

Beyan: 153 ada 4 parselin 10.194.26 m² idari sınırına göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17/08/2005 TARİH 11615 YEVMİYE

Beyan :Yönetim Planı : 05/06/2012 06.06.2012 tarih 12472 yevmiye

Beyan : Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. 08.03.2016 tarih 8028 yevmiye

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; söz konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "tercihli kullanım" alanında kalmakta olup ayırık nizam yapı stili ile konut yapılması durumunda 2 kat E:0,30 , otel yapılması durumunda E:0,50 5 kat imarlıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatlı ve iskanlıdır. Alanya Belediyesi İmar Arşivi' nde konu taşınmaza ait imar arşiv dosyası incelenmiştir.

Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir.

Taşınmazın dosyasında aşağıdaki belgeleri tespit edilmiştir.

>> 05.02.2007 tarih ve 2007/1 belge numaralı yeni yapı ruhsatı

>> 16.02.2011 tarih ve 2011/02 belge numaralı tadilat yapı ruhsatı belgesi

>> 20.11.2013 tarih ve 2013/09 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 1 nolu b.b. ana yapının projesine göre bodrum +zemin (zemin +1.normal görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 145,00 m² + 10 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile 3 depo, antre, hol, 2 oda, mutfak, banyo, 1 adet zemin teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 3 nolu b.b. ana yapının projesine göre 1+çatı (2 + çatı görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 141,00 m² alanlı olup kat tertibi itibari ile antre, hol, 3 oda, mutfak, 2 banyo, 1 adet çatı teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatlı ve iskanlıdır. Konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Konu gayrimenkul; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Yasaya tabi olup Bilgütay Yapı Denetim tarafından denetlenmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya İli;

Coğrafya;

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.815 km² kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur.

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. Batıdaki 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 topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Nüfus

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir.[104] 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26

bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktaydı.[108] Antalya 2013 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 1.919.729 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 60.454 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,59'dan 2,64'e yükselmiştir.

Nüfusun Eğitim Durumu

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksekokul mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ekonomik Hayatın Tarihi Gelişimi

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.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Gelir Durumu

Trabzon'da kişi başına Gayri Safi Yurtiçi Hasıla 2001 yılında 2.193 dolar olarak gerçekleşmiştir.

Arazi Dağılımı

2.083.000 dekarlık toplam arazinin, ancak 114.060 dekarı tarım alanı, 176.500 dekar çayır ve mera alanı, 1.309.020 dekar ormanlık ve fundalık alan 5.000 dekar su yüzeyi, 478.420 dekar tarım dışı alan bulunmaktadır.

Tesis Kapasitesi

Türkiye'nin en fazla yabancı ziyaretçi ağırlayan ili Antalya, aynı zamanda yatak kapasitesi açısından da lider konumda.

Antalya'da Bakanlık ve belediye belgeli yatak sayısı toplamı 500 bin sınırına dayanırken, tesis sayısı da 2 bin 95'e ulaştı.

Bu tesislerden 865'i Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgeli, 1.230'u belediye belgeli. Antalya'daki belediye belgeli 1.230 tesisin toplam yatak kapasitesi 98.735, Bakanlıktan işletme belgeli 865 tesisteki yatak kapasitesi ise 410 bin. Buna göre Antalya'daki toplam yatak kapasitesi 508.735 tir.

Hava Yolu

1960 yılında hizmete açılmış olan Antalya Havalimanı, Türkiye'nin Akdeniz kıyısındaki başlıca turizm ve tatil merkezi olan Antalya'nın şehir merkezinin 10 km. doğusunda yer almaktadır. 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 listesine göre Avrupa'nın 14. en yoğun havalimanıdır. 1 adet iç hatlar 2 adet dış hatlar terminaline sahip olan havalimanı, Türkiye'deki Havaalanları İstatistiklerine göre, toplam yolcu trafiği bakımından ikinci havalimanıdır. Şu anda yaklaşık 13.000.000 m² araziye sahiptir

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış

hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıtıldığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Yazlık bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%30-35
Çevresel Gelişim Hızı	:	Sabit
Yapılaşma Türü	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	3
Yapı Sınıfı	:	3-A
Deprem Bölgesi	:	3.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Gözle görülen bir hasar tespit edilmemiştir.
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Var

Toplam B.Bölüm Sayısı	:	4 (R blok)
İskan Belgesi	:	Mevcut
Yaşı	:	9 Yıl
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	İyi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Otopark	:	Var
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Yok
Güvenlik	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Dubleks Mesken-Dubleks mesken
Kullanım Şekli	:	Konut -Konut
Cephesi	:	3

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 320 ada, 1 parsel, 18.676,78 m² imar parseli üzerinde, ayrıık nizamda, 3/A yapı sınıfında, 21 blok olarak inşa edilmiş Gökay Sitesi' dir. 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Alanya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen, 06.06.2012 onay tarihli kat irtifakına esas Mimari Projesi'ne göre taşınmazın konumlu olduğu R Blok onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup bodrum katında 1 ve 2 nolu dairelerin depo ekleri, zemin katında 2 adet mesken, 1+çatı katında 2 adet dubleks mesken olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Sitede güvenlik kameraları, yüzme havuzu ve açık otopark alanları bulunmaktadır.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Bina giriş zeminleri mermer kaplama, duvarları boyalıdır. Binada asansör yoktur. Dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Değerleme konusu taşınmazların pencere doğramaları pvc ısıcamlıdır. Daire kapısı çelik kapı, iç kapılar Amerikan panel kapıdır. Duvarlar salonda ve odalarda plastik boyalı, ıslak hacimlerde ise seramik döşelidir. Mutfakta mdf-lam doğrama mutfak dolapları ve corian tezgah, banyolarda, klozet, duşakabin ve ayaklı lavabo bulunmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 1 nolu b.b. ana yapının projesine göre bodrum +zemin (zemin +1.normal görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 145,00 m² + 10 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile 3 depo, antre, hol, 2 oda, mutfak, banyo, 1 adet zemin teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz mevcut durumuna göre bodrum kat banyo alanında 1 m² büyüme yapılarak inşa edilmiştir. Salon ve yemek odası birleştirilmiş olup, katlar arası bağlantı dubleks merdiveni ile sağlanmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 3 nolu b.b. ana yapının projesine göre 1+çatı (2 + çatı görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 141,00 m² alanlı olup kat tertibi itibari ile antre, hol, 3 oda, mutfak, 2 banyo, 1 adet çatı teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz mevcut durumuna göre çatı kat yatak odası alanında 4 m² büyüme yapılarak inşa edilmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün yapısal özellikleri, yıpranma durumu, kullanım şekli ve niteliği, amortisman oranı dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde arsa ve bina ilgili yapılan tespitler ile yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Yapı Kullanma İzin Belgesini almış olması
- Denize yakın olması
- Sitede yüzme havuzu, yeşil alan ve açık otopark alanının olması
- Sitenin güvenlik kameralarının olması

Olumsuz Etkenler :

- Bölgenin sadece yazlıkçılar tarafından ve yabancılar tarafından tercih edilmesi
- Bölgenin belli bir kesime hitap etmesi
- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulle aynı sitede çok sayıda emsal olduğu için Piyasa Değeri Yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Konu mülkün Maliyet Yöntemi ile yapılan hesaplamada piyasa koşullarını yansıtmadığı için Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında

gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin Adil Piyasa değerinin tespitinde gayrimenkulün mevcut kullanım niteliğine göre en uygun yöntem olarak Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

R Blok 1 nolu b.b. değeri gelir kapitalizasyonu yöntemine göre: 180.000 TL

Taşınmazın kirasının uzun dönem kiralamalarda aylık 750 TL olduğu ve bölgede yapılan araştırmalarda bölgedeki mülklerin geri dönüş sürelerinin 20 yıl olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri = Net Yıllık Kira Geliri / Ro

Taşınmazın değeri = $750 \times 12 / 0,05 = 180.000$ TL

R Blok 3 nolu b.b. değeri gelir kapitalizasyonu yöntemine göre: 204.000 TL

Taşınmazın kirasının uzun dönem kiralamalarda aylık 850 TL olduğu ve bölgede yapılan araştırmalarda bölgedeki mülklerin geri dönüş sürelerinin 20 yıl olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri = Net Yıllık Kira Geliri / Ro

Taşınmazın değeri = $850 \times 12 / 0,05 = 204.000$ TL

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkün maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından dolayı bu yöntem kullanılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Konut Mülk Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1 – Site görevlisi-530 155 04 48

Taşınmazlarla aynı sitede 141 m^2 , 3+1 zemin+1. katında dubleks daireler 750 TLden 2+çatı katındaki dubleks daireler 800 TL den kiraya verilebilmektedir.

Emsal 2 – Site görevlisi-530 155 04 48

Taşınmazlarla aynı sitede C blok 1 nolu b.b. 141 m^2 , 3+1 zemin+1. katında dubleks daire 700 TLden 5 ay önce kiraya verilmiştir.

Emsal 3 – Sahibi Bülent Bey-553 123 84 28

Taşınmazlarla aynı bölgede yüzme havuzlu site içerisinde denize aynı mesafede 150 m^2 , 3+1 dubleks eşyalı 1.000 TLden pazarlıklı olarak kiralıktır.

Emsal 4 – Sahibi Nevcihan Özen-554 643 67 00

Taşınmazlarla aynı sitede 145 m^2 , 3+1 zemin+1 dubleks daire, 200.000 TLden pazarlıklı olarak satışadır. (1.379 TL/ m^2)

Emsal 5 – Uyaroğlu Gayrimenkul-533 128 69 94

Taşınmazlarla aynı sitede 141 m^2 , 3+1 2+çatı katında dubleks daire, 225.000 TLden pazarlıklı olarak satışadır. (1.596 TL/ m^2)

Emsal 6- Arc Gayrimenkul-533 128 69 94

Taşınmazlarla aynı sitede 165 m^2 olarak pazarlanan gerçek alanının 141 m^2 olduğu bilinen 3+1, 2+çatı katında dubleks daire, 245.000 TLden pazarlıklı olarak uzun zamandır satışadır. (1.738 TL/ m^2)

Emsal 7- Site görevlisi-530 155 04 48

Taşınmazlarla aynı sitede 141 m^2 , 3+1 zemin+1. katında dubleks daireler 70.000 €dan 2+çatı katındaki dubleks daireler 80.000 € dan pazarlıklı olarak satışadır. Bu fiyatlardan satışların gerçekleşmediği ve dairelerin boş kaldığı görülmektedir.

Konu mülkün yakın çevresi oteller ve tatil sitelerinden oluşmaktadır. Yabancılara da satış yapılmasından dolayı sitede fiyatlar değişkenlik göstermektedir. Sitede çok sayıda satılık mülk bulunmaktadır. Bundan dolayı satış sürelerinin uzun olacağı ve pazarlık paylarının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Zemin dubleksler için metrekare birim fiyatı 1.379 TL olarak, üst dubleksler için metrekare birim fiyatı 1.600 TL olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu sitedeki benzer gayrimenkuller aylık 750-850 TL kira getirisine sahiptir.

Mülkün Emsaller Işığında Değerlendirilmesi:

Gayrimenkule; bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri (orta olarak kabul edilmiştir), dahili taksimat ve kullanılabilirlik durumları, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

R blok 1 nolu b.b.

$$145 \text{ m}^2 \times 1.379 \text{ TL/m}^2 = 199.955 \text{ TL}$$

Düzeltilmiş Değer: 200.000 TL kıymet takdir edilmiştir.

R blok 3 nolu b.b.

$$141 \text{ m}^2 \times 1.600 \text{ TL/m}^2 = 225.600 \text{ TL}$$

Düzeltilmiş Değer: 225.000 TL kıymet takdir edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın bulunduğu sitedeki benzer gayrimenkuller aylık 750-850 TL kira getirisine sahiptir.

Emsal veriler ışığında;

1 nolu bağımsız bölüm için : 750 TL/ay

3 nolu bağımsız bölüm için : 850 TL/ay

kira değeri takdir edilmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.17. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Mesken ve dubleks mesken vasfındaki taşınmazın vasfına uygun kullanılması en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

4.18. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanları bulunmamaktadır.

4.20.Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

R Blok 1 nolu b.b. değeri gelir kapitalizasyonu yöntemine göre: 180.000 TL

R Blok 1 nolu b.b. değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre: 200.000 TL

Değerlemede taşınmazın kirasının düşük olması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemine yakın değer alınmış taşınmazın değeri 200.000 TL takdir edilmiştir.

R Blok 3 nolu b.b. değeri gelir kapitalizasyonu yöntemine göre: 204.000 TL

R Blok 3 nolu b.b. değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre: 225.000 TL

Değerlemede taşınmazın kirasının düşük olması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemine yakın değer alınmış taşınmazın değeri 225.000 TL takdir edilmiştir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Yapı tüm yasal zorunlulukları yerine getirerek inşa edilmiştir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatlı ve iskanlıdır. GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemi ile
R blok 1 nolu b.b. 200.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.
R blok 3 nolu b.b. 225.000.-TL kıymet takdir edilmiştir.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesinde; 2007/13033 sayılı Kararname ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18 katma değer vergisine tabi tutulacağı belirtilmiştir.

Buna göre gayrimenkulün KDV dahil değeri:

R blok 1 nolu b.b.

$200.000.-TL + (200.000.-TL \times 0,18) = 236.000.-TL$ olarak hesaplanır.

R blok 3 nolu b.b.

$225.000.-TL + (225.000.-TL \times 0,18) = 265.500.-TL$ olarak hesaplanır.

NOT: Konu mülkün 19.12.2016 tarihli değeri

KDV hariç R blok 1 nolu b.b.:200.000 TL

KDV dahil R blok 1 nolu b.b.: 236.000 TL

KDV hariç R blok 3 nolu b.b.:225.000 TL

KDV dahil R blok 3 nolu b.b.: 265.500 TL

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Aykut ÇELİK
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:403038)

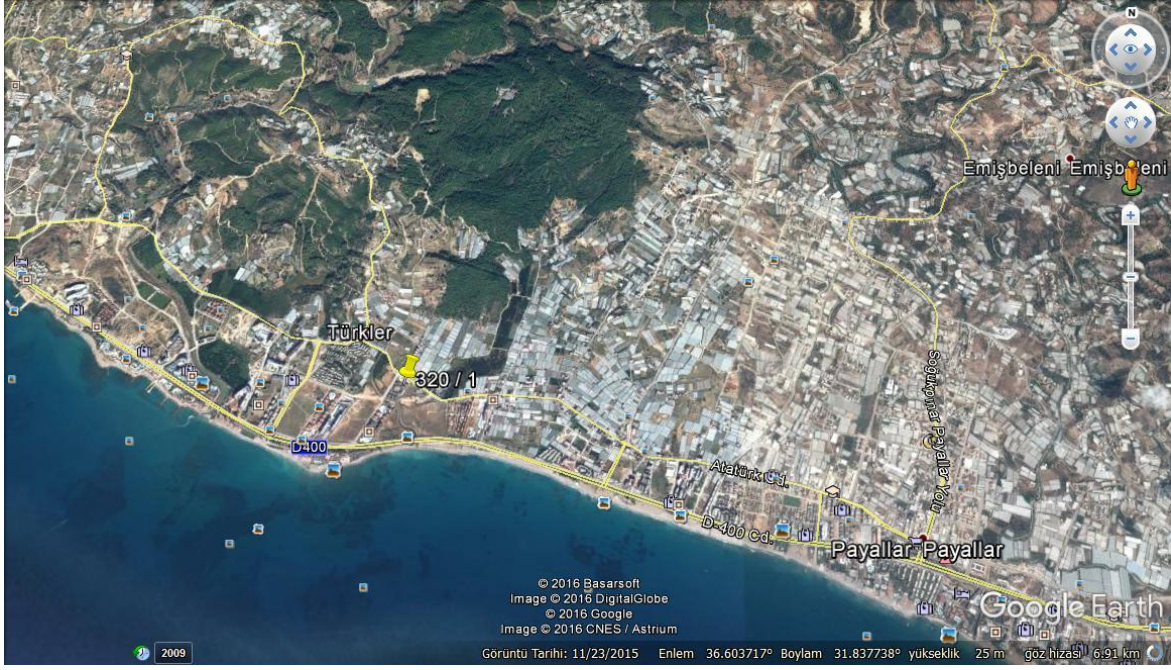
Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

BÖLÜM 7

EKLER

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Konum Krokisi





FOTOĞRAFLAR











YAPI DENETİM						
	80. Adı soyadı	81. Oda sicil no	82. Büro İsticil no	83. Oda belge no	84. Adres	85. İmza
Mimar	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
Yapı Denetçisi						
Yrd. Kont. El.						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı	87. Yetkilisinin adı soyadı	88. Sınıfı	89. İzin belge no	90. Adres	91. İmza	
BİLGÜTAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	Ölkühan KOÇAK		554	Atatürk Cad. Balta İşhanı No: 1/1 ALANYA		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					96. Dolgu Miktarı(m ³)	
92. GELİRİN MALİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutarı(YTL)		97. Kazı miktarı(m ³)	
Yol kanal harcı						
Bina inşaatı harcı	05.02.2007	100720	39.130.00		98. Kullanılmayan kazı miktarı(m ³)	
Otopark bedeli					99. Kullanılmayan kazının döktüğü yer	
Ceza						
Digerleri						
TOPLAM						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzahhiden, çarşıya gelinin, proje müellifinin, fenni mes'ulünün ve / veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmişir. Formda yer alan imzalar, İmar Mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmelerle sınırlıdır. ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzinine verildiği tarih eşit birim tarih olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyeceği yerlerde, karında belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri Akı takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yenileri Ruhsat alınacaktır.						
100. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		101. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		102. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
N. Congız SÖNMEZ İnşaat Teknikeri 05.02.2007		Hayri ÇAVUŞOĞLU Belediye Başkanı 05.02.2007		Mühür		
103. Başlama tarihinde inşaatı mahalinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası				104. İnşaat başlama tarihi		
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mes'ulünün Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Ederanın Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin aplikasyon						
Temel						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çatı						
Su yalıtımı						
Isı yalıtımı						
Kanalizasyon / Fosforik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Iletişim Tesisatı						
111. Diğer Hususlar : DAİRELER: 63 m2 İik 20 adet Daire + 113 m2 İik 20 adet Çatı Dubleks Daire için verilmiştir. 16.01.2007 tarih ve 02 Sayılı B.E.K ile Subasman Kotu verilmiş olup; 19.08.2005 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne Tasdikli İmar Planı Lejantı Hükümleri Gereği Çatı Arası Emsale Dahil Değildir.						

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : Y I B F 2 2 2 9 5 8

1. Ruhsatı Veren Kurum TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Çatı Kalı			3. Ruhsatın onay tarihi 05.02.2007	4. Ruhsat no 2007/01 (b)	
II İLİ ANTALYA Bucak ALANYA Köy Belediye TÜRKLER Mahalle MERKEZ Muhtarlık MERKEZ		8. İmar planı onay tarihi 07.02.2006	9. Parselasyon planı onay tarihi 13.10.2006	10. İmar durumu tarih ve no 19.10.2006 / 265	5. Pafta no 027C-12D-3c	6. Ada no 320	
		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) KONUT (18676.78)m ²	12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Md. / ALANYA	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 13.10.2006 / 15928			
		14. Zemin etüd onay tarihi 08.12.2006	15. ÇED raporu onay tarihi	16. Planlanan inşaat başlama tarihi	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN		
19. Adı soyadı unvanı Fahri TEZCAN ve Müstakim <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı unvanı ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.			25. Hukuki durumu Limited Şirketi	34. Adı soyadı unvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no 3315	27. Bağlı olduğu vergi dairesi Kurumlar-ALN.	28. Vergi dairesi sicil no 091 000 7468	36. Büro tescil no	35. Oda sicil no	
21. Vergi dairesi sicil no 8410078499		29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarih ve no 28.12.2006	31. Müteahhidlik kame no	38. Sigorta sicil no	37. Oda belge no	
22. Adres 23. İmza		32. Adres Saray Mah. Atatürk Cad. Kamile Hanım Apt. No: 2/16 ALANYA			33. İmza	40. Adres	
42. Yapının ünitelerinin kullanım amacı		43. Ünite sayısı 48	44. Yüzölçümü (m ²) 1512	45. Benzer yapı sayısı 9+2= 12	46. Toplam yapı sayısı 11	47. Yapının taban alanı (m ²) 1512.00	
KONUT		48	4116	49. Yapıda bağımsız	50. Toplam bağımsız	48. Toplam taban alanı (m ²) 1512.00	
MÜŞTEMİLAT			1512	48	48	51. Yapı inşaat alanı (m ²) 5628.00	
				53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	54. Yapının yol kotu 0±0 kat sayısı 2	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 5628.00	
				57. Yapının yüksekliği (m) 6.50	58. İlave kat yüksekliği (m) -	55. Yapının toplam kat sayısı 3	
				61. 1m ² maliyeti (YTL) 430	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 2.420.040	56. İlave kat sayısı -	
Toplam		48	5628			59. Yapının sınıfı 4	
						60. Yapının grubu A	
						63. Yapının arsa değeri (YTL) 388.103.49	
						64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 2.808.143.49	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor Antma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kİmörük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tanel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU				71. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Termin Şekli Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> G. Kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Güneş				<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Haff panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>	
72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>							
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adres	79. İmza	
Mimarî	Osmar PALA	25534			Saray Mah. Atatürk Cad. No: 69/1 ALANYA		
Statik	Hüklî ÇAKICI	28179			Atatürk Cad. Balta İşh. ALANYA		
Elektrik	Hasan ARLI	13529			Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA		
Mekanik tesisat	Musa DAĞ	34125			B. Pınarı Cad. Kalgıdım Sok. No: 1/1 ALANYA		
Jeoteknik Etüd Sr.	Bekir PİR	8339			G. Pınarı Mah. B. Haşbağca Mezeyyen Canlı Apt. Kat: 1 Daire-1 Alanya		

YAPI DENETİM						
	80. Adı soyadı	81. Oda sicil no	82. Büro tescil no	83. Oda belge no	84. Adres	85. İmza
Mimar	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
Yapı Denetçisi						
Yrd. Kont. El.						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı BİLGÜTAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	87. Yetkilisinin adı soyadı Ölkühan KOÇAK	88. Sınıfı	89. İzin belge no 554	90. Adres Atatürk Cad. Balta İşhanı No: 1/1 ALANYA		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER						
92. GELİRİN MALİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutarı (YTL)	96. Dolgu Miktarı (m ³)		
Yol kanal harcı				97. Kazı miktarı (m ³)		
Bina inşaatı harcı	05.02.2007	100720	39.130.00	98. Kullanılmayan kazı miktarı (m ³)		
Çöp park bedeli				99. Kullanılmayan kazının döküleceği yer		
Creza						
Diğerleri						
TOPLAM						
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzabihinin, şartıya gelinin, proje mübaitelerinin, fenni mesulünün ve / veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELE YAPI MALZEMESİ VE ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan sınırlar içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verilmesi tarihine inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunla belirlenen ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri Akis taktirinde verilen ruhsat hükümlerine tabi, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>						
100. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih N.Cengiz SÖNMEZ İnşaat Teknikeri 05.02.2007	101. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Hayri ÇAVUŞOĞLU Belediye Başkanı 05.02.2007	102. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Hayri ÇAVUŞOĞLU Belediye Başkanı 05.02.2007	103. Başlama tarihinde inşaatı mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, ünvanı, imzası 104. İnşaatın başlama tarihi			
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mesulünün Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin aplikasyon						
Temel	07.04.2008		Yusuf Yamanlıseyin UYSAL Hr. Kadastro Teknik İnşaat Mühendisi	Hayri ÇAVUŞOĞLU Türkler Belediye Başkanı		
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çatı						
Su yalıtımı						
Isı yalıtımı						
Kanalizasyon / Fosseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Iletişim Tesisatı						
111. Diğer Hususlar : TIP 1 BLOK : 63 m2 İlk 18 adet Daire + 113 m2 İlk 18 adet Çatı Dupleks Daire için verilmiştir. TIP 2 BLOK : 63 m2 İlk 6 adet Daire + 95 m2 İlk 6 adet Çatı Dupleks Daire için verilmiştir. 16.01.2007 tarih ve 02 Sayılı B.E.K ile Subasman Kotu verilmiş olup; 19.08.2005 tarihli Köktür ve Turizm Bak. Ykt. İsl. Gen Müd. İnce Tasdikli İmar Planı Lejantı Hükümleri Gereği Çatı Arası Emsale Dahil Değildir						

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat İsteyen Kurum: 2. Ruhsat verilecek yapının adresi: ANTALYA		3. Ruhsat Verilecek Yerleşim: A) ALANYA B) MERSİZ C) TÜRKLER D) MERSİZ		4. Ruhsat Verilecek Yerleşim: 1. Yarı Yapı 2. Farklı 3. Farklı 4. Ekl. Bina 5. Kar. Katman 6. İnce 7. Çukuk 8. Diğer 9. TADLAK + KURU		5. Ruhsatın talep tarihi: 16.02.2011		6. Ruhsatın no: 201102040		7. Ruhsatın tarihi: 05.02.2007	
8. Ruhsatın talep tarihi: 07.02.2008		9. Ruhsatın tarihi: 19.10.2008		10. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		11. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		12. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		13. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008	
14. Ruhsatın talep tarihi: 13.10.2008		15. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		16. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		17. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		18. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		19. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008	
20. Ruhsatın talep tarihi: 13.10.2008		21. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		22. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		23. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		24. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008		25. Ruhsatın tarihi: 13.10.2008	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, TC kimlik no: FATİH TEZZAN VE MÜŞTERİLERİ 1725130102	32. Adı soyadı, TC kimlik no: DÖKAY İMARETLİK MÜHENDİSLİK TAAHHÜT İTİ. LTD. ŞTİ. 0263520196	43. Adı soyadı, TC kimlik no: TURAN ÖZELÇİ
28. Başlı başına yapı türü: ALANYA VERGİ DANIŞI	33. Başlı başına yapı türü: SINCAAN VERGİ DANIŞI	44. TC kimlik no: 13857029196
29. Vergi levhi no: 1725130102	34. Vergi levhi no: 2860037156	45. Dışarıdan alınan belge no: 13670
30. Adres: 330. YIL. 32. CADDE SARIRHAN APT. NO: 5414 - ANKARA	35. Başlangıç tarihi: 27.01.2011	46. Dışarıdan alınan belge no: 13670
31. İmza:	36. Başlangıç tarihi: 06207	47. Başlangıç tarihi:
41. İmza mas. adresi: ATATÜRK MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ İRİM İŞHAN NO: 218 SİNCAAN - ANKARA	42. İmza:	48. İmza:

Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
21. Kullandığı yapı türü: (11221) Üç ve daha çok katlı konut binaları (Apt.)	22. Katman sayısı: 40	23. Katman yüksekliği (m): 3000	37. Yalıtım türü (sırt): 10	38. Yalıtım türü (duvar): 4	39. Yalıtım türü (tavan): 4	40. Yalıtım türü (duvar): 1200	41. Yalıtım türü (tavan): 4800	
24. Dışarıdan alınan belge no: (9998) Dışarıdan alınan belge no:	25. Katman sayısı: 1200	26. Katman yüksekliği (m): 1200	42. Yalıtım türü (sırt): 13	43. Yalıtım türü (duvar): 40	44. Yalıtım türü (tavan): 40	45. Yalıtım türü (duvar): 1200	46. Yalıtım türü (tavan): 4800	
27. Dışarıdan alınan belge no: 051	28. Katman sayısı: 051	29. Katman yüksekliği (m): 051	47. Yalıtım türü (sırt): 1	48. Yalıtım türü (duvar): 2	49. Yalıtım türü (tavan): 3	50. Yalıtım türü (duvar): 1	51. Yalıtım türü (tavan): 1	
30. Dışarıdan alınan belge no: 051	31. Katman sayısı: 051	32. Katman yüksekliği (m): 051	52. Yalıtım türü (sırt): 3	53. Yalıtım türü (duvar): 8.5	54. Yalıtım türü (tavan): 8.5	55. Yalıtım türü (duvar): 8.5	56. Yalıtım türü (tavan): 8.5	
33. Katman sayısı: 40	34. Katman yüksekliği (m): 4800	35. Katman yüksekliği (m): 4800	57. Yalıtım türü (sırt): 4	58. Yalıtım türü (duvar): A	59. Yalıtım türü (tavan): 277	60. Yalıtım türü (duvar): 2834220	61. Yalıtım türü (tavan): 2975602,07	
36. Katman sayısı: 40	37. Katman yüksekliği (m): 4800	38. Katman yüksekliği (m): 4800	62. Yalıtım türü (sırt): A	63. Yalıtım türü (duvar): A	64. Yalıtım türü (tavan): 277	65. Yalıtım türü (duvar): 2834220	66. Yalıtım türü (tavan): 2975602,07	

Yapının Teknik Özellikleri			
70. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:	71. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:	72. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:	73. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:
74. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:	75. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:	76. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:	77. Duvar sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi beton kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 3. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 4. Dışarıdan alınan belge no: <input type="checkbox"/> 5. Dışarıdan alınan belge no:

Yapı Projeleri				
80. Dışarıdan alınan belge no: 07.12.2010	81. Adı soyadı: OSMAN PALA	82. TC kimlik no: 2289209070	83. Dışarıdan alınan belge no: 2504	84. Adres: SARAY MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ NO: 581 ALANYA - ANTALYA
85. Adı soyadı: HULUSİ ÇAKICI	86. TC kimlik no: 1307911982	87. Dışarıdan alınan belge no: 28170	88. Adres: ATATÜRK CADDESİ SALT 2 İŞHAN NO: 110 ALANYA ANTALYA	
89. Adı soyadı: HASAN APALI	90. TC kimlik no: 2980202774	91. Dışarıdan alınan belge no: 13630	92. Adres: KADIRPAŞA MAHALLESİ SAĞSÖZÜ CADDESİ YÜREKBAŞI APT. ALI NO: 90 ALANYA - ANTALYA	
93. Adı soyadı: MURAT DAĞ	94. TC kimlik no: 0290662932	95. Dışarıdan alınan belge no: 34125	96. Adres: SİĞİRCİ MAHALLESİ BOĞAZCIBAŞI CADDESİ KALDIRIM SOKAK NO: 31 ALANYA - ANTALYA	
97. Adı soyadı: ZELKÜN ZEMİN FİDİ	98. TC kimlik no: 3022010568	99. Dışarıdan alınan belge no: 6336	100. Adres: GÖKSÖZ MAHALLESİ FATİH CADDESİ FATİH APT. B BLOK K:2 D:5 ALANYA - ANTALYA	

Yapı Denetimi				
101 Kuruluş Adı	102 Kuruluş No	103 T.C. Sicil No	104 Kuruluş Adresi (Sokak No)	105 Adres
FENİ MESULÜN	Adı Soyadı			
	Unvanı			
	İmza			
	İmza Tarihi			
	İmza Yeri			

Yapı Denetim Kuruluşu			
101 Kuruluş Adı BUDUTAY YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ.	102 Kuruluş No 4803244406	103 Vergi Levhi No 174024964	104 Adres AKIÇIYIKI CAHİDE Sİ BAL TA 2 120944 NO:1517 ALANYA ANTALYA

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
127 Geçim Mühürü	128 Mükabul Taziri	129 Mükabul No	130 Tutarı (TL)	111 Çıpa Alanı (m ²)	112 Çıpa m ² (m ²)
1. Yıkılma bedeli					
2. Birim imalat bedeli	16.02.2011	121944	23250		
3. Çıpa bedeli					
4. Çıpa					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			23250		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzahibinin, şahsiyetinin, proje müdahibinin, imar yetkililerinin veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularından imzalanılarak YAPİ RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, inşaat mevzuatı kapsamındaki belgilerin sorumlulukları ve diğer taraflar arasında yapılan ruhsat eki sözleşmelerle aydınlatılmaya çalışılmıştır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında TSGİB DİĞELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer hükümlerle inşaat başlanıp, bitirilince ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi tarihinden itibaren ruhsat süresi, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirtilen ruhsat süresi içinde ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden ruhsat alınacaktır.

110. Çıpa alanı (m ²) YUSUF YAMAN MUKHTAR VE KADASTRO TEKNİKLERİ 16.02.2011	111. Çıpa alanı (m ²) MÜSEYİN UYSAL İNŞAAT MÜHENDİSİ 16.02.2011	112. Çıpa alanı (m ²) AHMET ASHRAF İNŞAAT MÜHENDİSİ 16.02.2011	113. Çıpa alanı (m ²) 1200739
--	--	---	--

Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
114. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Sicil No, İmza, Tarih	115. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Sicil No, İmza, Tarih	116. Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Sicil No, İmza, Tarih	117. İnşaat Yeri

Vizeler					
123. Vize Adı	124. Kontrol Tarihi	125. Fesih Mazeretleri adı, sayı ve imza	126. Teknik eleman adı, sayı ve imza	127. Kontrol edenin adı, sayı ve imza	128. Onaylayan adı, sayı ve imza
1. Toprak					
2. Zemin eğilimleri					
3. Çatı					
4. Duvarlar					
5. Süzgeçler	29/07/2011		YUSUF YAMAN Hrt. Kadastro Teknikeri	MÜSEYİN UYSAL İnşaat Mühendisi	BAHATTİN ÇAKIR Türkeli Belediye Başkanı
6. Kat					
7. Çatı					
8. Duvarlar					
9. İki yalıtım					
10. Kanalizasyon/Toprak					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik tesisatı					

129. Diğer Hususlar
 ÇUBUKLARI VE BAĞLARI, 1 DİĞER KAPLI HANGARLI BİNANIN İÇ KAPLAMA İÇİN VERİLMİŞTİR.
 TOPLAM = 130 KAPLI
 ÇUBUKLAR = 63,00 M² LİK 20 ADET DAİRE + 80,00 M² NORMAL KAT + 34,00 M² ÇATI + 117,00 M² LİK 20 ADET ÇATI DÜZLEK DAİRE İÇİN VERİLMİŞTİR. 16.01.2007 TARİHİ VE 62 SAYILI B.E.K. İLE SUBAŞMANI KOTU VERİLMİŞ OLAN, 14.08.2008 TARİHİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETİMLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLI İMAR PLANI LEYHİ HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNCE ÇATI ANAĞI İNŞAAT DAVASININ DİĞERLERİ.

Yapı Denetimi		101 Adı Soyadı	102 T.C. kimlik no.	103 Ödül no.	104 Adres	105 İmza
Mimar	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun Adı	107 Kuruluşun adı soyadı, T.C. kimlik no.	108 Vergi kimlik no.	109 Adres	110 İmza	
BİLGİTAY YAPIDENETİM LTD. ŞTİ	B. ÖZKAN KARAOĞLU 4880244436	973482454	ATAATÖRK CADDESİ BALTA 2 İÇİŞİ NO:119 ALANYA-ANTALYA		
		109 İzin belge no ve tarih			
		554			

Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı	113 T.C. kimlik no.	114 Ödül no.	115 Adres	116 İmza	
OSMAN FİLA	20652006570	20534	SARAY MAHALLESİ ATAATÖRK CADDESİ NO: 50/1 ALANYA-ANTALYA		

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
117 Değer (TL)	118 Makbuz tarihi	119 Makbuz no.	
31450	06.11.2013	154965	

120. Diğer Hususlar

CUMHURİYET BULVARI, 1P BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4,5,6 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1K BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1M BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1R BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1N BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1T BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1L BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1V BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1U BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI; CUMHURİYET BULVARI, 1D BLOK DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3,4 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.

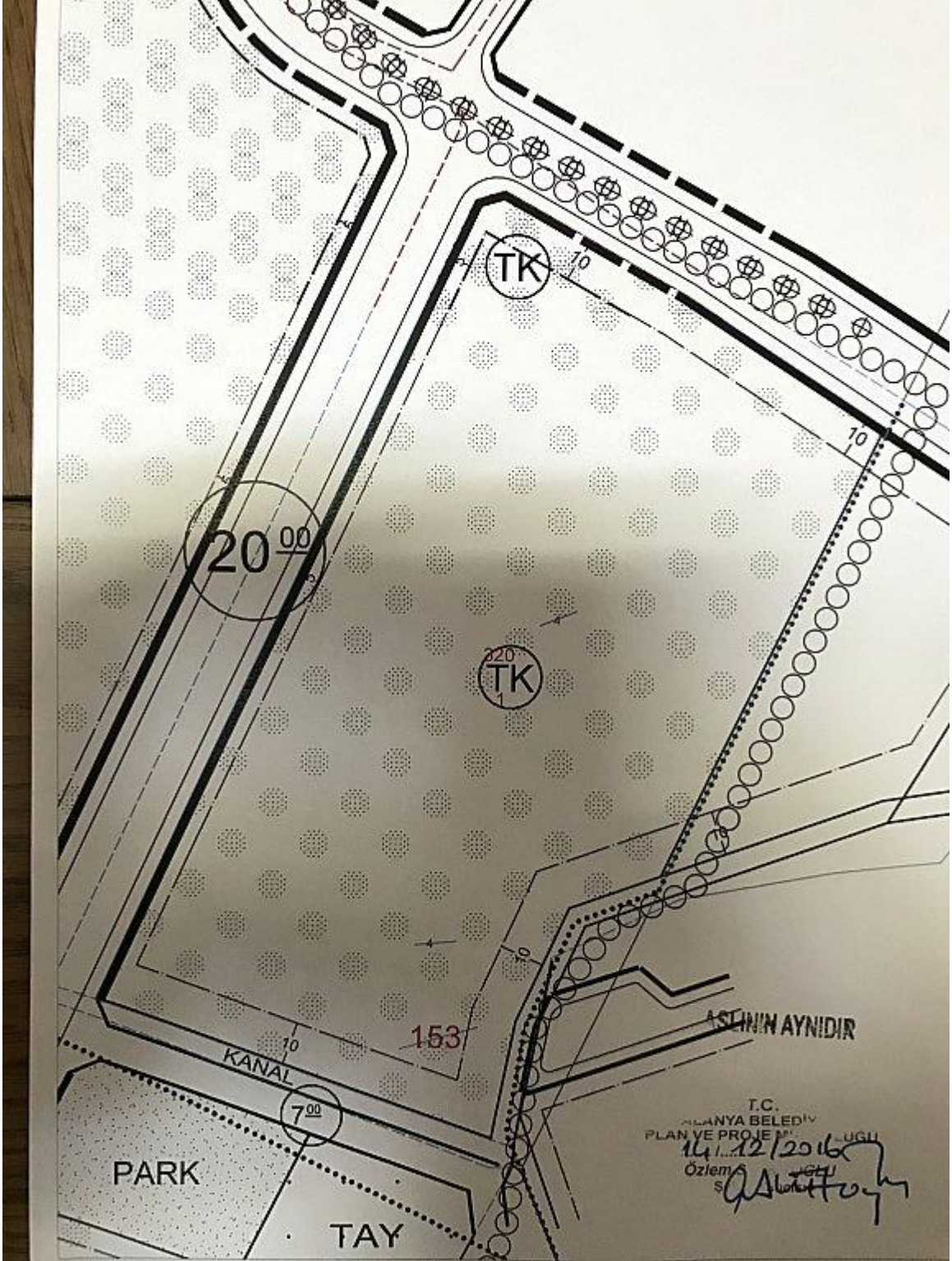
(TOPLAM : 48 İÇ KAPI)

326 ADA 1 PARSELDE 24 ADET X 63,90 M2 LİK DAİRE + 24 ADET 117,80 M2 LİK ÇATI DUBLEKS DAİRE (43,90 M2 NORMAL KAT + 54,90 M2 ÇATI) İÇİN VERİLMİŞTİR.

Yapı sahibinin ..27.06.2013... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelendiği, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, işlemlerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler			
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
124. Belgesi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Önceki yapının adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, imza	126. Çizim No	
144032619 09.11.2013	NEHMET AKARSAK BÖLGEYE BAŞKAN VEKİLİ 144032619 09.11.2013	2838991	

İMAR DURUMU



TÜRKLER MAHALLESİ (ALANYA/ANTALYA)
TÜRKLER UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000

— — — — — PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2.3. TURİZM TESİS ALANLARI

2.3.1. E: 0.50 OTELLERDE KAT ADEDİ: 5 KAT (MAKS)
ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ VE EMSALE DAHİLDİR.

Diğer turistik tesis ve tatil koylerinde kat adedi 2 kat; max.H=7.50'dir.

2.3.2. TURİZM TESİS ALANLARINDA KOMŞU BAHÇE MESAFESİ MIN. 7 M. OLACAKTIR

2.3.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN BÜTÜNÜNDE İNŞAAT ALANI MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ %20'Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ ÇATI ARASI OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.3.4. ONANLI MEVZİLİ İMAR PLANINDA TAKS=0,18 KAKS=0,90 VERİLEN PARSELLERDE HAK SAHİBİNİN İSTEĞİ EMSAL=0,90 MAKSİMUM KAT ADEDİ 5 KAT OLARAK KULLANILABİLİR. TAKS=0,18 SINIRLAMASI ARANMAZ. BU ALANLARDA BULUNAN TESİSLERİN EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYIPYENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANDA GETİRİLEN TURİZM TESİS ALANLARI EMSALI GEÇERLİDİR.

2.3.5. TURİZM TESİS ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ϕ — İŞARETLİ SINIR İLE BELİRLENEN ALANDA 5000 m²'DİR. BU SINIR DIŞINDA KALAN DiĞER ALANLARDA 10000 m²'DİR.

2.3.6. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA İSKANA YÖNELİK DiĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA YAPILACAK BAR, GECE KULÜBÜ, DISKOTEK, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORAN, HAMAM, YÜZE HAVUZU, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, ÇAMAŞIRHANE, KURU TEMİZLEME BİRİMİ, SOĞUK HAVA DEPOLARI, PERSONELE AIT BÜRO, KAFETERYA, SOYUNMA ODALARI, DUŞ, WC GİBİ TURİSTİK TESİSİN BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLAR YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.4. TURİZM-İİ. KONUT ALANLARI:

TURİZM TESİSİ ALANLARI İÇİN 2.3. MADDESİNDEKİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İİ. KONUT ALANLARINDA: KAKS=0.30

MAK.H.=6.50 M VE 2 KAT

MIN.PARSEL ALANI=800 M²

İFRAZ YAPILACAK PARSELLERDE BİR BİNA MEVCUT İSE, İFRAZ SONUCUNDA BU BİNAYA AYRILACAK PARSELİN BÜYÜKLÜĞÜ BİNANIN TOPLAM ALANININ 0.30 EMSALE BÖLÜNMESİNDEN ÇIKACAK BÜYÜKLÜKTEN AZ OLMAYACAĞI GİBİ, HiÇ BİR ŞEKİLDE 800 M²'NİN ALTINA DÜŞÜRÜLMEMEYECİKTİR.

2.5. GÜNÜBİRLİK ALANLAR

BU ALANLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMİYEN SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, BÜFE, LOKANTA, PASTAHANE, ÇAYHANE VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAN ÇEKME MESAFESİ 5 M'DİR. E=0.05, YAPI YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 4.50 M OLACAKTIR.

BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ 1000 M²'DİR.

2.6. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMİYEN SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, BÜFE, LOKANTA, PASTAHANE, ÇAYHANE VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAN ÇEKME MESAFESİ 5 M'DİR. MAKSİMUM E=0.20, YAPI YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 4.50 M OLACAKTIR.

AYNI PARSEL BÜTÜNÜNDE KALAN GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ, PARSEL İÇİNDE YAPILACAK TURİSTİK TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLABİLİR.

İNŞAAT EMSALI İMAR PARSELİ BÜTÜNÜ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. ANCAK GT İLE İŞARETLİ ALANDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI GT İLE GÖSTERİLEN ALANIN 0.20'SİNİ GEÇEMEZ.

2.7. KAMPİNG ALANLARI:

BU ALANLARDA KONAKLAMA GEREKSİNİMİNİ TAŞINABİLİR YAPILARLA SAĞLAYAN TURİZM AMAÇLI TESİSLERDE YER ALABİLİR. BU ALANLAR İÇİN GEREKLİ OLACAK YOĞUNLUK 70 ÇADIR/HEKTAR OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE TURİZM TESİSLERİ YÖNETİMİ İÇİNDE TANIMLANAN ORTAK KULLANIMA DÖNÜK SABİT TESİSLER İÇİN:

ASLINA AYKIRI

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
İMAR VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
14.12.2016
Özlem BAĞCI
Şef



T.C.
ALANYA İLÇESİ
TÜRKLER BELDESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAYI :M.07.8.TÜR.0.11 / 265
KONU : İmar Durumu

19 / 10 / 2006

Syn: FATİH TEZCAN
Türkler Kasabası -ALANYA

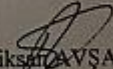
İlgi : 12.10.2006 tarihli dilekçeniz.

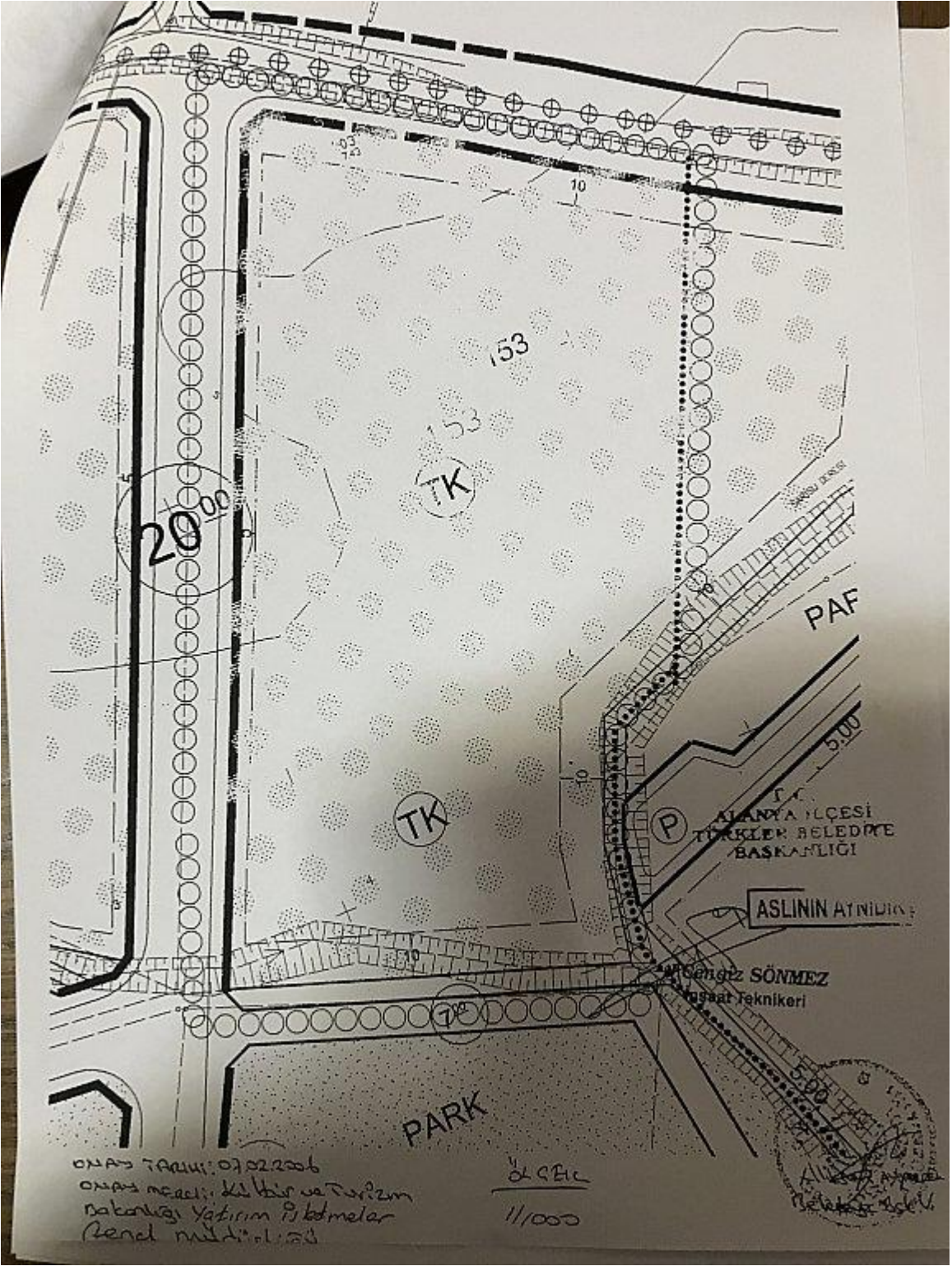
İlgi dilekçede bahse konu; kasabamız O 27-C 12-D-3-c ve O 27 -C-17-A-2-b pafta 320 Ada 1 parsel nolu kayıtlı taşınmazın 07.02.2006 tarihli **Kültür ve Turizm Bakanlığı** Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından tasdiklenen imar planında;**Tercihli Kullanım Alanı** da kalmakta olup; **II. Konut Alanlarında:** TAKS =%15, KAKS=%30, H= 2 Kat; **Tatil Köylerinde:** TAKS =%25, KAKS= %50, H =2 Kat **Turistik Tesislerde:** Emsal %50, H= 5 Kat. Parselin kuzeyindeki 20 mt' lik yoldan ve güneyindeki 7 mt'lik Yol ve Yeşil Alandan: 10.00 mt. batısında kalan 20 mt'lik yoldan: 5.00 mt, Komşudan: 3.00 mt. Arka Bahçe Mesafesi: H/2 olarak çekmek ve birden fazla yapı yapılması halinde minimum blok araları **Konut ve Tatil Köylerinde;** 6.00 mt. **Turistik Tesislerde;** 14.00 mt çekmek kaydıyla yapı yapılabilir. Ayrıca **turistik tesis;** yapılması halinde imar planı lejantında belirtildiği üzere komşudan 7.00 mt ve toplam emsalin % 20 'sini geçmemek şartıyla çatı arası yapılabilir.

İmar durumunda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu; tip imar yönetmeliği ile imar planı ve lejant hükümleri geçerlidir.

İş bu imar durumu bir yıl muteberdir.

Ek: İmar Planı Örneği


Aliksin AVŞAROĞLU
Belediye Başkan V.



ONAY TARİHİ: 07.02.2006
 ONAY YERİ: İktisadi ve Turizm
 Bakanlığı Yatırım Prolomeler
 Genel Müdürlüğü

ÖLÇEK
 1/1000

TAPU KAYDI


TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 320/1			
Zemin No	: 77929013	Yüzölçüm	: 18.676,78 m2			
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: 21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası			
Kurum Adı	: Alanya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: D / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No:1)			
Mahalle / Köy Adı	: TÜRKLER Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1/88			
Mevkii	: KARGIÇIFLIĞI	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN			
Çilt / Sayfa No	: 19 / 1810					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M ² DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615		17/08/2005 - 11615	--		
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012		06/06/2012 - 12472	--		
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.		08/03/2016 - 8028	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
3177704	Depo	DEPO	06/06/2012 - 12472			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
263651094	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 17/03/2014 - 8724-	--
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 320/1			
Zemin No	: 77929015	Yüzölçüm	: 18.676,78 m2			
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: 21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası			
Kurum Adı	: Alanya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: D / 1+ÇATI / - (Bağ.Böl.No:3)			
Mahalle / Köy Adı	: TÜRKLER Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1/88			
Mevkii	: KARGIÇIFLIĞI	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS MESKEN			
Çilt / Sayfa No	: 19 / 1812					
Kayıt Durum	: Aktif					

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 16:03 1

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M ² DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615		17/08/2005 - 11615	--		
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012		06/06/2012 - 12472	--		
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.		08/03/2016 - 8028	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
263651096	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 17/03/2014 - 8724-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

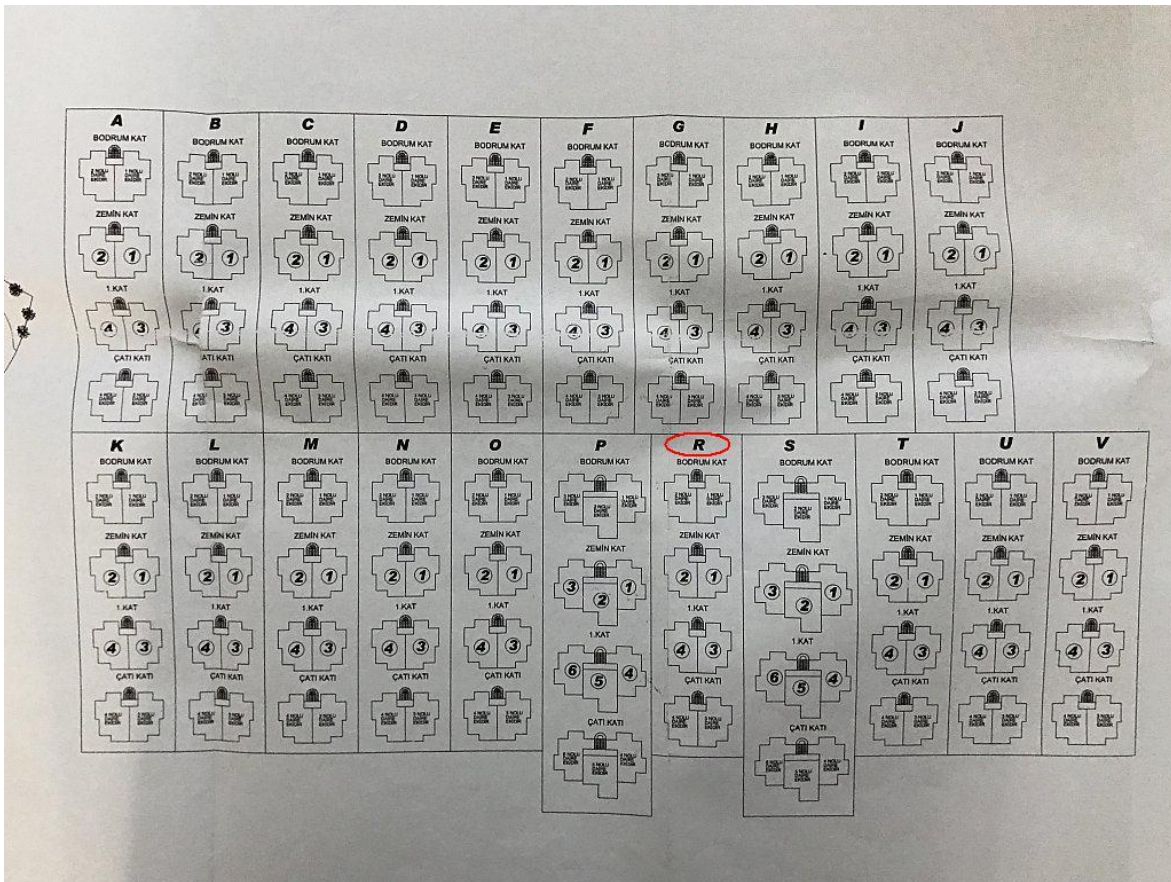
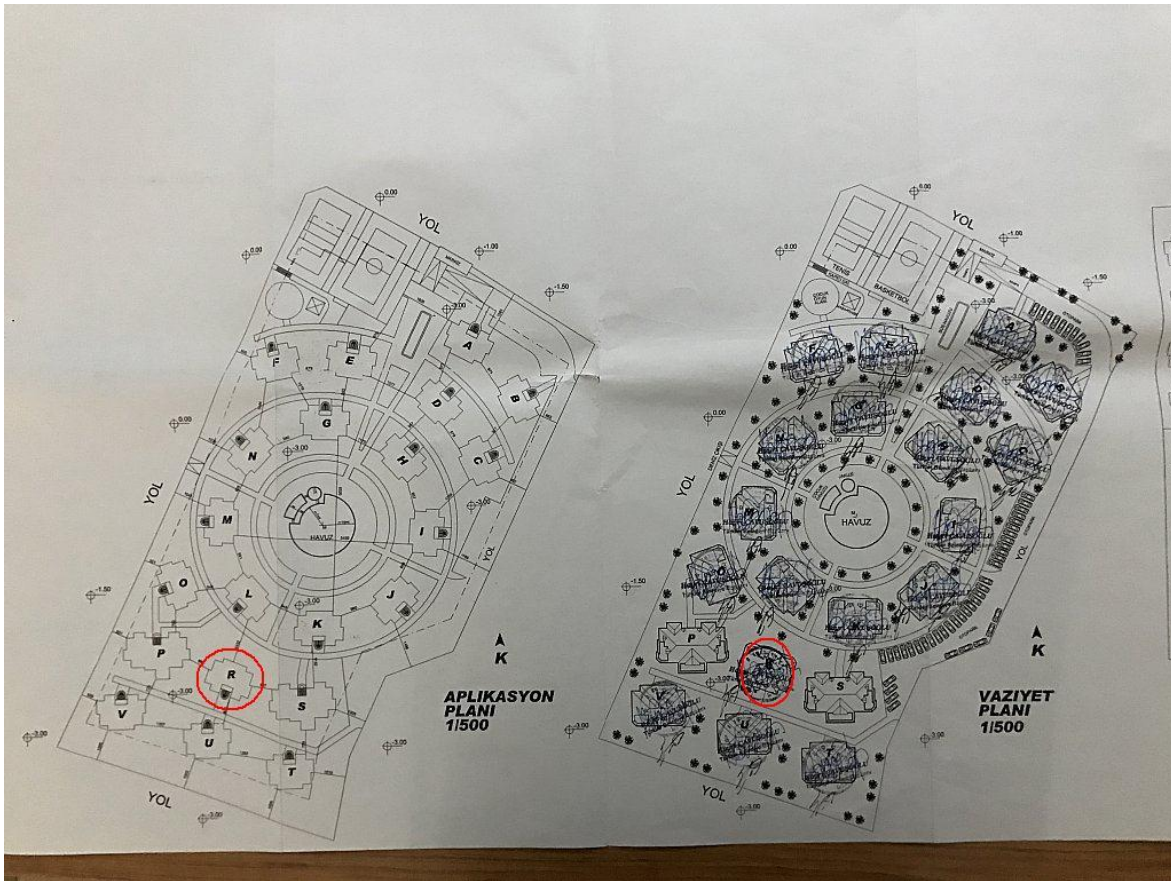
Raporlayan: tk31543
 Çiğdem KARTAL
 Kadastro Uzmanı
 14.12.2016

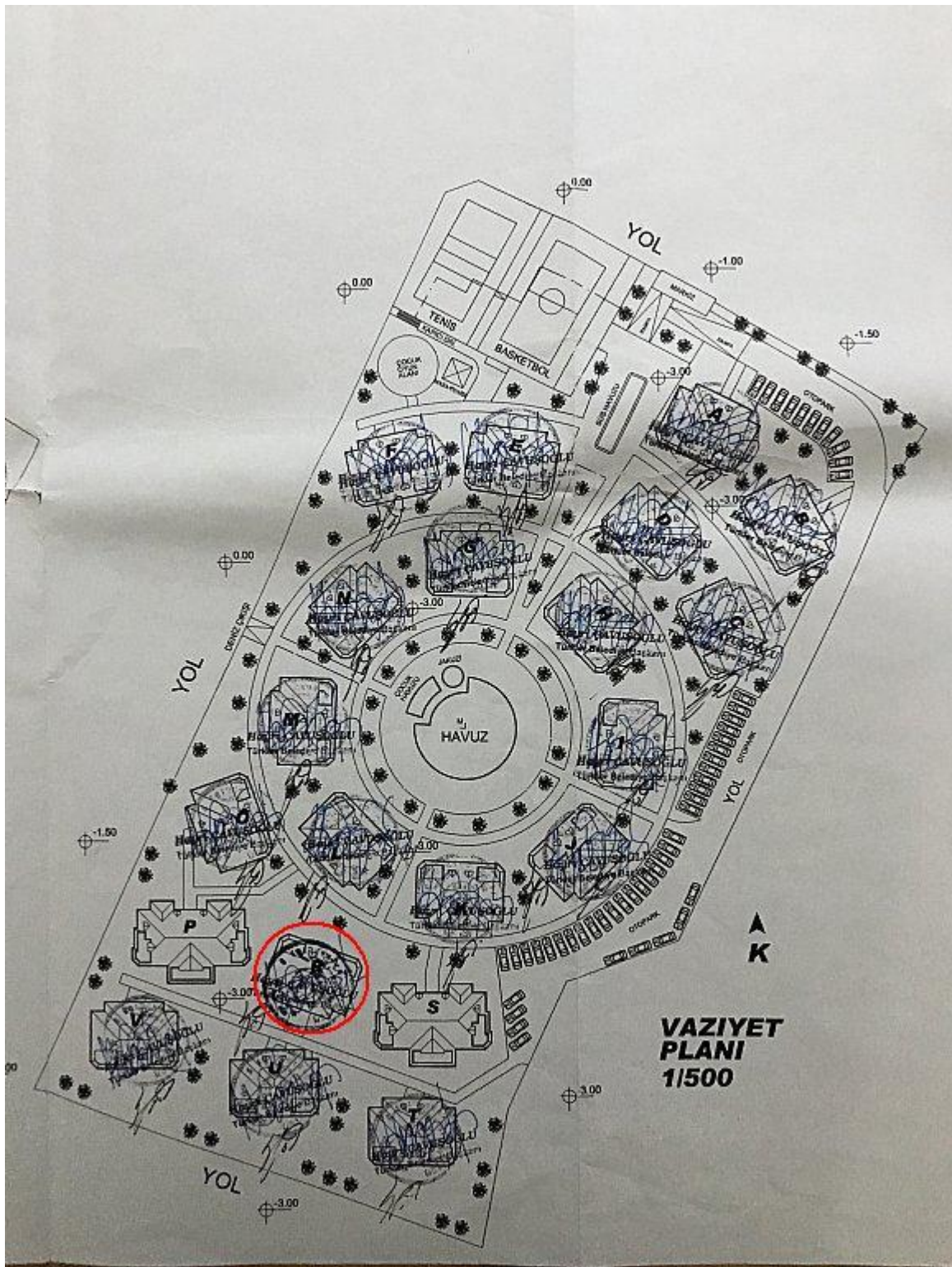


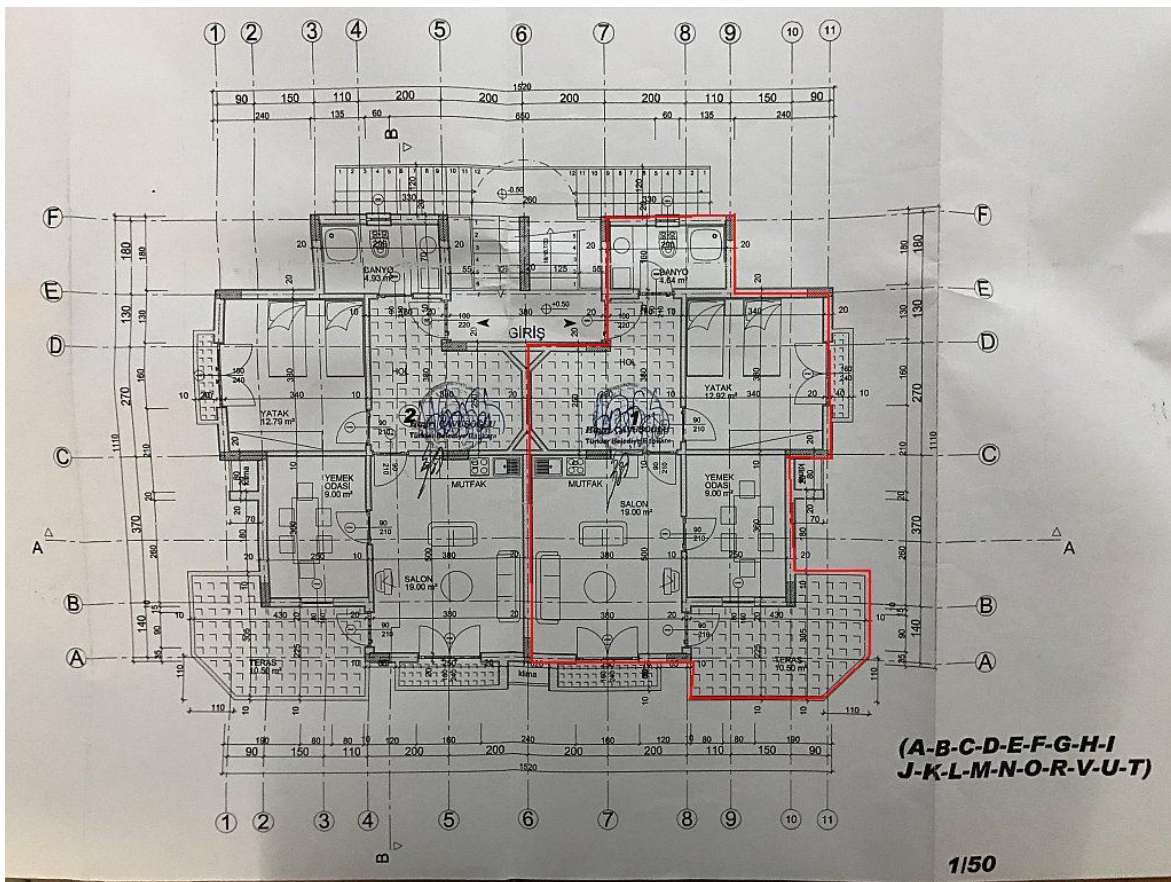
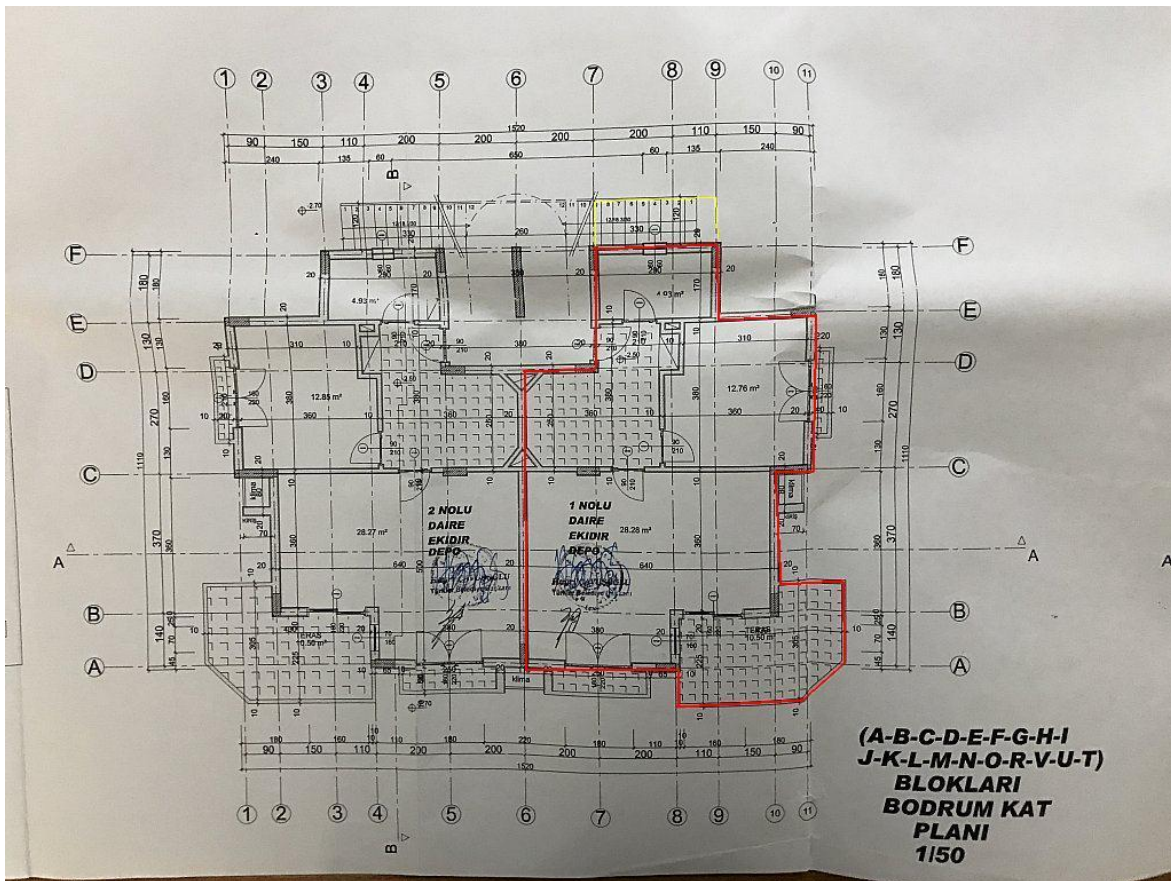
Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2016 16:03 2

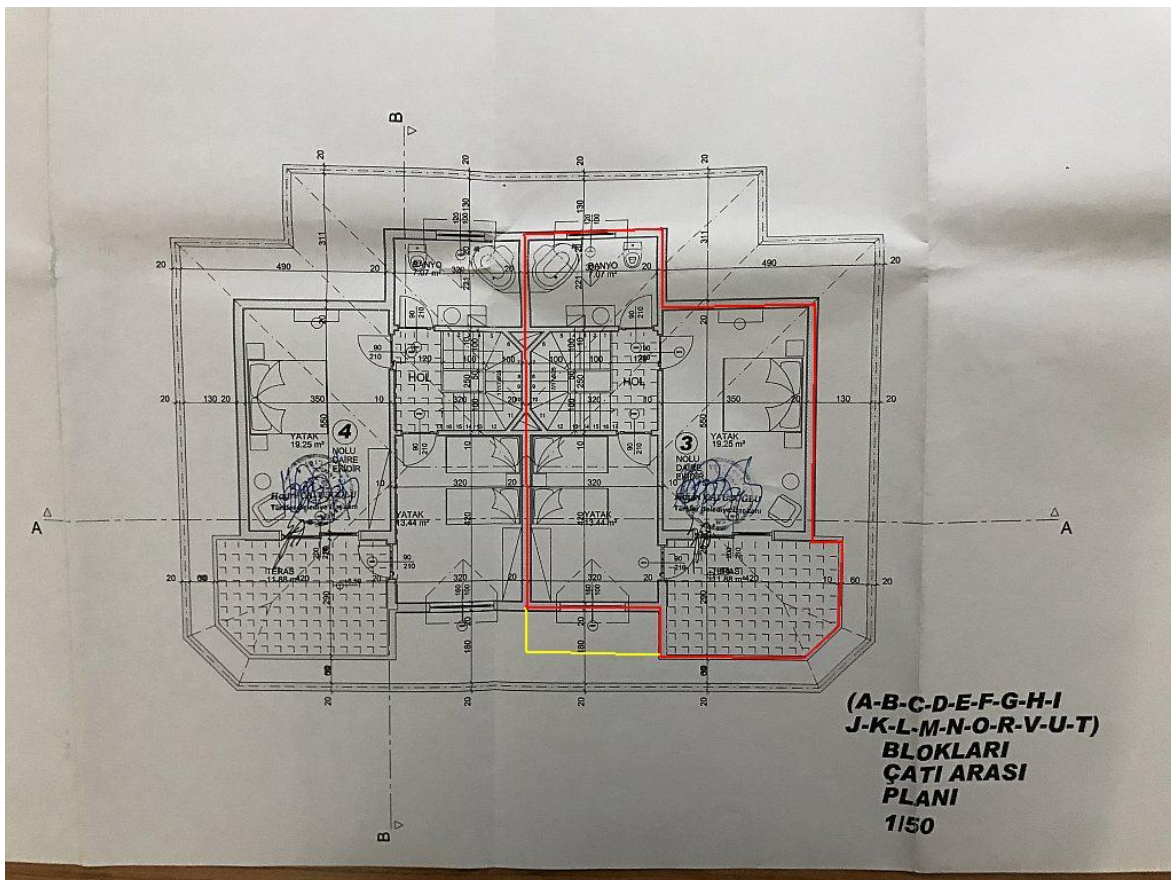
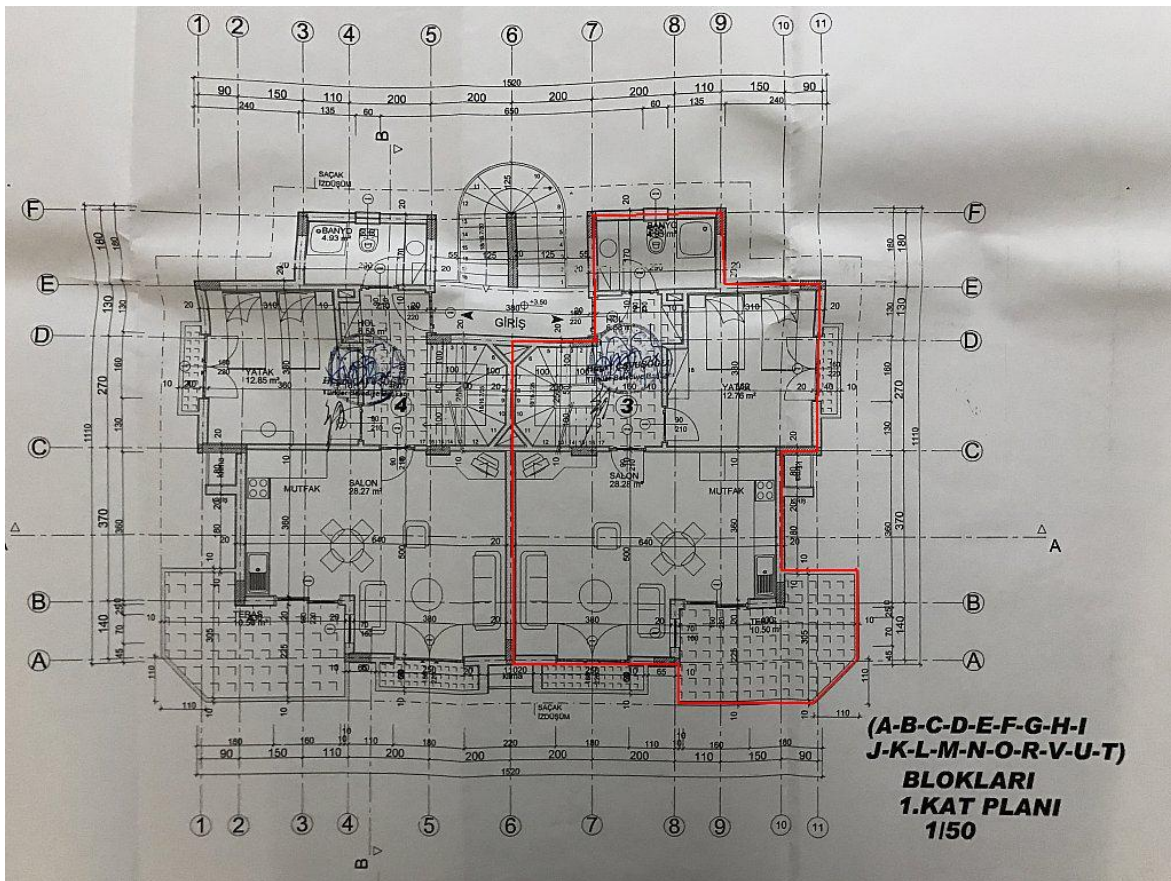
MİMARİ PROJE

<h1>M</h1> <p>-MİMARİ-</p>	<p>TÜRKLER</p> <p>KAT İRTİFAKI PROJESİ 2015</p>		<p>3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER H.K. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7363) SAYILI TMMOB YASASI PROJESİ MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26 VE 36. MADDELERİNDEKİ GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.</p>	
	<p>ARSA YAPI</p> <p>YERİ : TÜRKLER</p> <p>TAPU KAYDI : TÜRKLER KULAMACI : KONUT</p> <p>ADA/PARSEL : 320/1 TAH.AMACI :</p> <p>ALANI : 18676.78 m2 BINA İNŞ.SAH.: 5832 m2</p>		<p>ARSA SAHİBİ MÜTEAHHİT FİRMA</p> <p>ADI SOYAD: FATİH TEZCAN VE MORT GOKAY MİMMEH TAHH TİC.LTD.ŞTİ.</p> <p>ADRES:</p> <p>VERGİ NO:</p> <p>İMZASI:</p>	
<p>PROJE MÜELLİFİ</p> <p>ADI SOYAD:</p> <p>ÜNVANI:</p> <p>MEZ.OL.OKUL TAR.</p> <p>BEL.OL.MİMAR KAYIT NO:</p> <p>VERGİ DAİRESİ VERGİ NO:</p> <p>ADRES VE TEL:</p>		<p>MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU</p> <p>ADI SOYAD:</p> <p>ÜNVANI:</p> <p>MEZ.OL.OKUL TAR.</p> <p>BEL.OL.MİMAR KAYIT NO:</p> <p>VERGİ DAİRESİ VERGİ NO:</p> <p>ADRES VE TEL:</p>		
<p>MÜHÜR İMZA</p> <p><i>(Handwritten signature and stamp)</i></p>		<p>MÜHÜR İMZA</p> <p><i>(Handwritten signature and stamp)</i></p>		
<p>PAFTA ADI</p>		<p>PAFTA NO</p>		
<p>ÖLÇEK</p>		<p>ÖLÇEK</p>		
<p>ONAYLAR</p> <p><i>Y 12472</i> <i>06.06.2012</i></p>		<p>ONAYLAR</p>		
<p>İNŞER PROJESİ MÜELLİFLERİ</p> <p>B.A.P.</p>		<p>SIH.TES.PR.</p> <p>ELK TES.PR.</p>		
<p>YAPI DENETİM KURULUŞU</p>		<p>ŞANTIYE ŞEFİ</p>		
<p>BELEDİYE ONAYLARI</p> <p><i>320 Ada 1 Parsel</i></p> <p><i>16/02/2011 tarih 2011/026 sayılı</i></p> <p><i>1/19 m.36 Kanun Te Kararıyla m.36/2 d.1</i></p>		<p>T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI</p> <p><i>(Handwritten signature and stamp)</i></p> <p>İNŞAAT RUHSATI</p> <p><i>(Handwritten signature and stamp)</i></p>		
<p>TEMEL VİZESİ</p>		<p>SUBASMAN VİZESİ</p>		
<p><i>Not: Kat. İrtifaki için onaylanmıştır.</i></p> <p>ALANYA İZALIT KOPYALAMA MRK./ALANYA TEL:5119561</p>				











T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

T.C.
ALANYA 2. NOTERLİĞİ

YAPI DENETİMİ İZİN BELGESİ

KURULUŞUN

Ünvanı : BİLGÜTAY YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ
Adresi : ATATÜRK CAD. BALTA 2 İŞHANI NO:11/1 Antalya
Meslek Odası : ALANYA TİCARET VE SANAYİ ODASI
T. Sicil No : 12529
Dosya No : 554 № 6849
Düzenleme Tarihi : 26.05.2006

İş bu yapı denetimi izin belgesi toplam 720 000 m² yi geçmeyen yapıları denetleyeceğini gösterir belgedir.

4706 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun gereğince düzenlenmiştir.

ÖRNEK

BELGE NO: 554

bu örneğin ilgili
tarafından ibraz edilen
aslına uygunluğunu
onaylarım.

Nazım AYCI
Yapı Denetim Komisyonu
Başkanı

06 TEM 2006



Alanya 2. Noteri
Fuat UĞRAŞ

Tarih : 27.08.2014

No : 403038

GAYRİMENKUL 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

Aykut ÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400176

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

Ayşe EVCİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI