*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

Antalya **İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi,** 28868 ada **45.170,00** m² **yüzölçümlü** 1 **parsel Numaralı Taşınmaz**

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARIH: 24.06.2022

RAPOR **NO:** 2022-OZ-110

AHMET RAMOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali AHMET RAMOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/06/2022 11:19

HALIL IBRAHIM BEKTAS
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL IBRAHIM BEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/06/2022 11:54

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**SUR TATİL EVLERİ A.Ş.**
Dayanak Sözleşmesi	24.05.2022 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	24.06.2022 **tarih ve** 2022-OZ-110 **sayılı Rapor.** Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain **Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin rapor tarihi itibariyle adil piyasa değeri** takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1 ,Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya
Gayrimenkulün Kullanımı	Devremülk Proje Değerlemesi
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1.70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayrık nizam, hmax:37,50m., dir.
Resmi Evrak	Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Ana **Yapı;** A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir.

Nihai Değer Takdiri;

Değerleme konusu taşınmazın rapor tarihi itibariyle Adil piyasa proje değeri (peşin);

4.237.897.263 **TL**(Dörtmilyar iki yüz otuz yedi milyon sekiz yüz doksan yedi bin iki yüz altmış üç Türk Lirası)(KDV Hariç)
5.000.718.770 **TL** (Beşmilyar yedi yüz on sekiz bin yedi yüz yetmiş Türk Lirası) (KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı **Ahmet Ramoğlu** SPK L.No: 402999	Sorumlu Değerleme Uzmanı **Halil İbrahim Bektaş** SPK L.No: 400515

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 2
1. RAPOR BİLGİLERİ 5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6
2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri 6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 7
3.1. Gayrimenkulerin Yeri ve Konumu 7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri 8
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ 8
3.3.1 Tapu Bilgileri 9
3.3.2 Tapu İncelemesi 9
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler 10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ 10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri 10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri 11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri 11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.) 12
3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi 13
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 14
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar 14
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.) 14
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi 14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER 14
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ 16
4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler 28
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 29
4. 1. 2. 1. İl 29
4.1. 2. 2. İlçe 31
4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 33
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler 33
4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi 33
4. 2. 3. Taşınmazın değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi 33

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR 33
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) 33
Emsaller 34
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki 38
Emsaller Ve Yorumlanması 39
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı 41
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu 42
5.4 Diğer tespit ve analizler 51
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti 51
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler 51
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi 51
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 51
7. SONUÇ 52
EKLER 53

1. RAPOR **BİLGİLERİ**

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri A.Ş.'nin 24.05.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.06.2022 tarihinde, 2022-OZ-110 rapor numarası ile; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü Arsa Ana Gayrimenkul Nitelikli 1 no.lu parselde kain **Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin rapor tarihi itibariyle Adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.**
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Ahmet RAMOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	01-20.06.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. **İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce düzenlenmiş bir rapor bulunmamaktadır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU 0216 478 34 78
FAALİYET KONUSU :Şirketin iştigal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Abdullahağa Caddesi, No: 21/1, Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 556 08 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 70.000.000,00 TL
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
KURULUŞ TARİHİ : 24/03/2022
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5
FAALİYET KONUSU : Şirket, her türlü inşaat taahhüt işleri; konut işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerine kat karşılığı binalar yapmak amacıyla kurulmuştur.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerleme konusu taşınmazın; Halihazır durum adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana **Yapı için;**

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada,230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

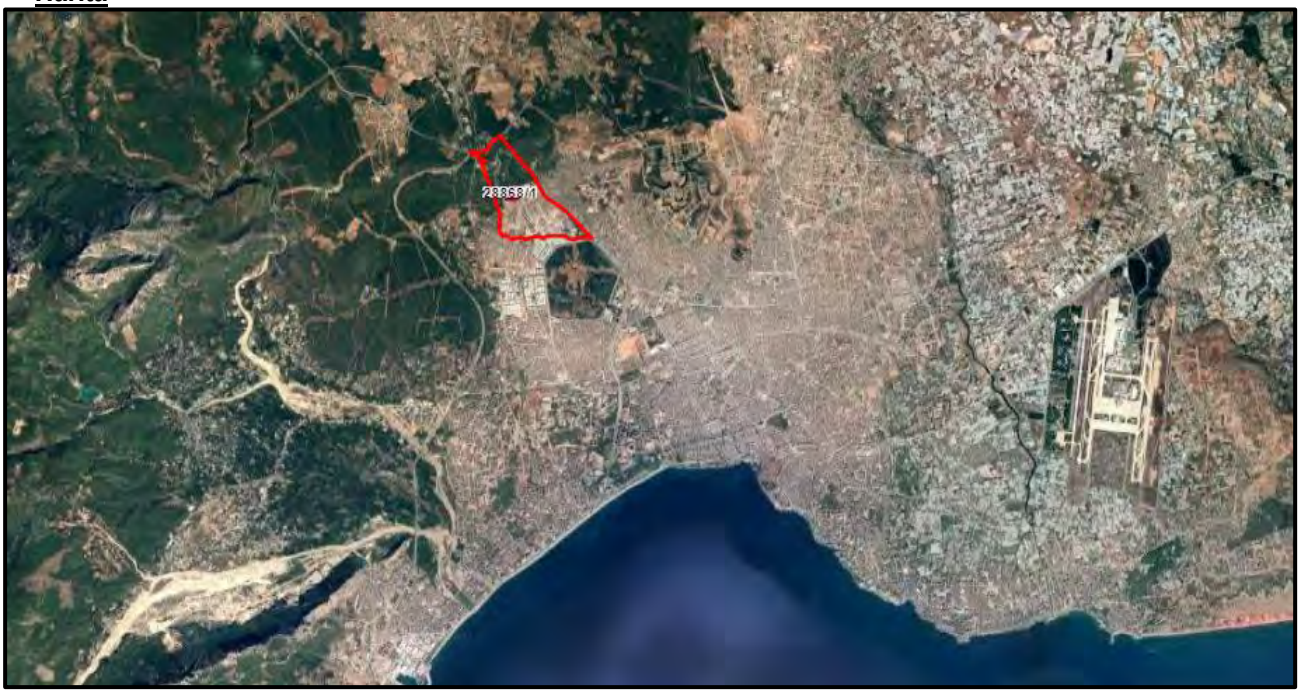
3.1. Gayrimenkulerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Antalya kent merkezinden kuzey yönde Antalya- Burdur Karayolu olarak kullanılan Namık Kemal Bulvarı üzerinde Antalya Ferrokrom fabrikası kavşağı olarak bilinen kavşağın batı yönüne dönülerek 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi'nde ilerlenildiğinde yer alan taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Parsel Santral Mahallesi kentsel dönüşüm uygulaması alanı içerisinde yer almaktadır. Bölge Kepez Belediyesi sınırları içerisindedir ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde; Kepez Kentsel dönüşüm bölgesi, Sur Yapı Antalya Projesi ve 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Kepez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Harita



36.9431, 30.6360

3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 31.05.2022 tarih saat 16:54'de temin edilen aktif pasif kayıtlı tapu kaydı üzerinde yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir.

3.3.1 Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	SUR TATİL EVLERİ ANONİM ŞİRKETİ (417/4517) SUR TATİL EVLERİ ANONİM ŞİRKETİ (4100/4517)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Kepez
MAHALLESİ	:	Kepez
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA **NO**	:	28868
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA
ARSA **ALANI** (m2)	:	45.170,00
BLOK	:	-
KAT NUMARASI	:	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYI	:	-
CİLT	:	11
SAYFA	:	1070
TARİH	:	16.05.2022
YEVMİYE	:	31662
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 31.05.2022 tarihinde, saat: 16:54 de alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur;

Halihazırda Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE VARDIR.) Tarih: 04.04.2022 Sayı: 36625-29634 (Lehdar: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ) 12/04/2022 - 23641

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 07.09.2018 tarih, 36619 yevmiye numarası ile 1. dereceden 1.360.000.000,00 TL bedelli yıllık %16,50 değişken faizli ipotek kaydı bulunmaktadır.

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 15.04.2019 tarih, 14733 yevmiye numarası ile 1. dereceden 1.360.000.000,00 TL bedelli yıllık%16,50 değişken faizli ipotek kaydı bulunmaktadır.

- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 16.10.2019 tarih, 43261 yevmiye numarası ile 2. dereceden 840.000.000,00 TL bedelli yıllık %16,50 değişken faizli ipotek kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerh yoktur.

Rapor ekinde takyidat belgeleri mevcuttur.(EK: 1)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

16.05.2022 tarihinde Sur Yapım İnşaat A.Ş. ve Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki taşınmaz hisseleri Sur Tatil Evleri A.Ş. lehine tescil edilmiştir.

3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

*Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30)- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ilgili kayıtlar incelenmiştir. Taşınmazın rehinler hanesinde TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine ipotek tesis edilmiş olup konu takyidat, taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engeldir; keza rehin borçlusu mülkiyeti, halihazır malike devretmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar uyarınca halihazırda Sur Tatil Evleri A.Ş. mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın, rehinler hanesinde TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine yer alan ipoteğin tapu kütüğünden terkin edilmesi durumunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Projeler" başlığı altında alınabileceği kanaatine varılmıştır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana **Yapı için;**

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31.227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini yürüten Antalya Çamlıca Yapı Denetim Ltd. Şti' dir. Şirket, Toros Mh. 807. Sk. Kurgu Plaza 2 Blok No:3 İç Kapı No:9 Konyaaltı/Antalya adresinde faaliyet göstermektedir.

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1.70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayrık nizam, hmaks:37,50m., dir.

İmar durum belgesi ektedir.(EK: 2)

PLAN NOTLARI
A. **Genel hükümler**

- Planlama alanı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile ilân edilen ve 25.12.2014 tarihli resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırı ve çevresini kapsayan alandır.

- Bu plan "plan hükümleri" ve "plan açıklama raporu" ile bir bütündür.

- Planlama alanı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.

- Bu plan, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.

- Kentsel Tasarım Projesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir.

- Uygulama, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılır.

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

- Bu plan kapsamında 2872 sayılı çevre kanunu, su kirliliği kontrolü yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik", içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkında tebliğ" ve katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- Planlama alanı "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları 1.derece koruma alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları koruma alanı ilanı"nda ve antalya su ve atıksu idaresi

genel müdürlüğünün "su havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği"nde belirtilen hükümler geçerlidir. 23.11.2015 tarihli ve 41575 sayılı asat genel müdürlüğü kurum görüşü geçerlidir.

- Planlama alanı kapsamı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.11.2012 tarihinde onaylanan "Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez Mahallesi ve Santral Mahallesine ait 1/1000 ölçekli revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" koşullarına uyulacaktır.

- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10m olacaktır.

- 5378 sayılı "Özürlüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik, altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.

- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz.

- Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz.

- Konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisi, rekreasyon ve park alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu ya da özel tüm alanlarda yeraltı ve yerüstü otopark alanları yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde detaylandırılacaktır.

1.1 **Konut Alanları**

- Konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

- Bu alanlarda rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.

- Bu alanlarda emsal:1.70'dir. Yapılaşma ayrık nizam'dır. Yençok: 37.50 m'dir.

- Yola bakan cephelerde zemin kat çekme mesafesi min.5m'dir. Tramvay hattına ilişkin oluşturulacak istasyon alanlarında çekme mesafesi şartı aranmaz.

- Zemin üstü katlarda çıkmalar parsel izdüşümüne kadar yaklaşabilir.

- Bodrum katlar iskan edilemez. Bodrum katların avluya bakan cephelerinde zemin izdüşümü dışında maksimum 6m büyütülerek bodrum kat oluşturulabilir. Bodrum katların 35 m.'lik yollara ve ada içi yollara cephe veren kısımlarında zemin izdüşümü kadar bodrum yapılabilir. 25 m.²'lik yollara cephe veren konut adalarında bodrum katların avluya bakan cephelerinde bodrum kat zemin izdüşümünün dışına taşabilir.

- Zemin katta ticaret yapılması durumunda, zemin kat yüksekliği 7m'yi aşamaz. Asma kat yapılabilir.

- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. (Resmi imar durum belgesi ektedir)

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Toplam Ünite Sayısı;

A BLOK	332	ADET
B BLOK	204	ADET
C BLOK	180	ADET
D BLOK	209	ADET
E BLOK	251	ADET
F BLOK	232	ADET
TOPLAM	1408	ADET

Kat irtifakı tesis edilmemiş olup, yukarıdaki tabloda belirtilen şekli ile tesis edileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesinin, ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Sur Tatil Evleri A.Ş. mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın İmar Bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Arsa üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesi planlanmıştır. Sur Tatil Evleri A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet devremülk ünitesi ve 7 adet dükkanı olan bir proje geliştirilmiştir. Toplam satılabilir alan 118.357 m² dir.

3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)

1401 adet mesken nitelikli taşınmazın; projesinde toplam 67248 devrenin (1 haftalık), 15.05.2022 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 2086 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Sur Tatil Evleri Antalya Projesinde 15 Mayıs 2022 tarihi itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 178.912.895 TL tutarındaki 2086 adet sözleşmeyi içeren 49 sayfalık liste ekte yer almaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaata henüz başlanmamıştır)

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz; 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. 28868 ada 1 parsel; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde konumlu "Arsa" niteliğinde olup, 45170 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir.
Arsa üzerinde 1408 adet ünite, toplam 170.225 m² alan için ruhsat alınmış olup; henüz inşaatına başlanmamıştır. Ruhsata konu Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir.

Tadilat ruhsatı 1401 adet mesken, 7 adet ofis-işyeri nitelikli ünite olmak üzere toplam 1408 adet ünite ve konut alanları toplam 97.160 m², Ticari alan 6.005 m², ortak alan 67.060 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 170.225 m² alan için düzenlemiştir. Tadilat ruhsatı; A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok için düzenlenmiştir. Ruhsatlar; A, D, E ve F bloklar 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 14 kat, B, C bloklar 1 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 13 Kat yapı için düzenlenmiştir.

4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli olarak kaldırılması, küresel ekonomik toparlanma, yeni COVID-19 enfeksiyonları, süregelen emek piyasası sorunları, tedarik zinciri kısıtlamaları ve artan enflasyon baskıları hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirlere rağmen ekonomik belirsizlik küresel büyüme ivme kaybetmektedir. 2020 yılında yüzde 3,4'lük küresel daralma ve son 40 yıl içerisindeki en yüksek büyüme oranı olan 2021 yılındaki yüzde 5,5'lik bir genişleme sonrasında, Dünya ekonomisinin 2022 yılında yüzde 4, 2023 yılında ise yüzde 3,5 oranında büyümesi beklenmektedir. 2021 yılında dünya gayri safi hasılası, 2019 yılına göre yüzde 1,9 daha yüksek olmasına karşın, salgın öncesinde hedeflenen düzeyinin hâlâ yüzde 3,3 altında yer almaktadır. Ancak bu toplu büyüme rakamları, ülkeler ve bölgeler arasında toparlanma hızı farklılıklarını göstermemektedir. Mevcut tahminlere göre 2023'de, dünya ekonomilerinin yarısı pandemi öncesi üretim seviyelerini en az yüzde 7 oranında aşacaktır. 2023 yıllında Doğu Asya ve Güney Asya'da, ortalama gayrisafi yurt içi hasıla (GSYİH) artış oranının 2019'a kıyasla yüzde 18,4, Latin Amerika ve Karayipler'de ise yüzde 3,4 seviyesinde olması beklenmektedir. Bu ülkelerin pandemi öncesi büyüme seviyelerini tam olarak geri kazanacakları anlamına gelmeyebilir. Güçlü bir toparlanma olmasına rağmen, Doğu Asya ve Güney Asya'nın 2023 yılı GSYİH'sının, salgın öncesi tahmin edilen seviyelerin yüzde 1,7 altında kalması, pandemi öncesi tahminlere kıyasla Afrika ve Latin Amerika ve Karayipler'in de sırasıyla yüzde 5,5 ve 4,2'lik düşüşler görmesi beklenmektedir. Bu kalıcı üretim kayıplarının yoksulluğu ve eşitsizliği artırıp sürdürülebilir kalkınmayı baltalaması beklenebilir.

Küresel görünüm ve yakın vadeli büyüme beklentileri, sona ermeyen pandemi nedeniyle büyük risklerle karşı karşıyadır. Hızla yayılan yeni enfeksiyon dalgalarıyla, insani ve ekonomik kayıpların artması beklenmektedir. Bu nedenle, bu raporda sunulan büyüme görünümü, vakalardaki artışlar ve ekonomik faaliyetlere yönelik potansiyel kısıtlamalardan etkilenecektir. Aşılara sınırlı erişim, çoğu gelişmekte olan ülke ve geçiş ekonomileri için zorluk teşkil etmektedir. Virüsün yeniden canlanması, bu ülkeleri nispeten daha yüksek aşı kapsamına ulaşmış olan gelişmiş ülkelere kıyasla daha fazla etkileyecektir. Aralık 2021 itibarıyla, ülkelerde 100 kişiye düşen aşı dozu sayısı, gelişmiş ülkelerde 147,4, az gelişmiş ülkelerde ise yalnızca 23,9'dur.

Gelişmiş ülkeler ve çok sayıda gelişmekte olan ülkedeki artan enflasyon baskıları toparlanma karşısında ilave riskler oluşturmaktadır. Küresel ortalama manşet enflasyon, son 10 yıldaki trend oranının yüzde 2 puan üzerinde gerçekleşerek, 2021 yılında yüzde 5,2'e ulaşmıştır. Enflasyonist baskı özellikle Amerika Birleşik Devletleri, Euro bölgesi ve Latin Amerika ve Karayipler'de belirgindir. Küresel parasal koşulların beklenenden daha hızlı bir şekilde sıkılaştırılması, bir diğer önemli sınanmadır. Amerika Birleşik Devletleri Federal Rezerv'in para politikası duruşundaki herhangi bir beklenmedik değişiklik, yatırımcı beklentilerini aniden değiştirebilmekte ve portföy tahsislerinde büyük ayarlamaları tetikleyebilirken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akımlarına önemli ölçüde etki etmektedir

Uluslararası ticaret performansı 2021'de kararsız olmakla birlikte, dış ticaret, küresel mal ticaretinin pandemi öncesi seviyeyi geçmesiyle toparlanmıştır. Bununla birlikte, başta uluslararası seyahat ve turizm olmak üzere birçok sınır ötesi hizmetin henüz toparlanmaması nedeniyle hizmet ticareti baskı altında kalmıştır. Beklentilere göre, küresel mal ve hizmet ticaretinin 2021'de yüzde 11'lik bir genişlemenin ardından 2022'de yüzde 5,7 büyümesi öngörülmektedir. Hizmet ticareti henüz toparlanamamış olsa da dış talep eğilimleri normalleştikçe kademeli olarak iyileşmesi beklenmektedir.

İstihdam seviyelerinin 2022-2023 döneminde ve muhtemelen sonrasında pandemi öncesi seviyelerin oldukça altında kalacağı tahmin edilmektedir. Bölgelere göre değişiklik gösterse de, istihdam yaratma hızı, daha önceki istihdam kayıplarını dengelemek için büyük ölçüde yetersiz kalmaktadır. ABD ve Avrupa'da işgücüne katılım, pandemi sırasında işini kaybeden veya iş gücü piyasasını terk edenlerin çoğu henüz geri dönmediği için tarihin en düşük seviyelerinde kalmaya devam etmektedir. Gelişmiş ülkelerde; toparlanma hızlandıkça iş gücü piyasası da kademeli olarak iyileşirken, gelişmekte olan ülkelerde daha düşük olan aşılama oranları ve sınırlı miktardaki teşvik harcamaları nedeniyle istihdam artışları zayıf kalmaktadır. Bu farklılaşmanın kısa vadede devam etmesi beklenmektedir. Gelişmiş ekonomilerde, 2023'te veya bazı durumlarda 2024'te istihdamın tam olarak toparlanacağı öngörülmektedir. Özellikle Afrika, Latin Amerika ve Karayipler ve Batı Asya'daki gelişmekte olan ekonomilerde, işlerin çok daha yavaş toparlanması beklenmektedir.

Salgın tedbirlerinin gevşetilmesi, genişleyici makroekonomik politikaların sürdürülmesi ve başta Çin ve ABD olmak üzere önde gelen ihracat ülkelerindeki hızlı toparlanmayla birlikte Avrupa Birliği ekonomisi, 2021 yılında yeniden büyümeye başlamıştır. 2020 yılındaki yüzde 6'lık daralma sonrasında, bölgenin GSYİH'sinin 2021 yılında yaklaşık yüzde 4,7 oranında büyüdüğü tahmin edilmektedir. Ancak yılın ikinci yarısında bölge, tedarik zinciri aksaklıkları ve iş gücü kıtlığından kaynaklanan ciddi sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Birçok Avrupa Birliği ülkesi için önemli olan otomotiv endüstrisi, yarı iletken sıkıntıları nedeniyle üretimlerini azaltmak zorunda kalmıştır. 2021 yılı sonlarında ortaya çıkan yeni bir salgın dalgası, birçok hizmet sektörü faaliyetini sekteye uğratan karantina önlemlerinin yeniden uygulamaya konmasına yol açmıştır. Yılın ikinci yarısındaki enflasyon yıllarca görülmeyen seviyelere yükselmiş olsa da; APP'leri küçültüyor olmasına karşın Avrupa Merkez Bankası (ECB), düşük olan borçlanma maliyetlerini 2023 yılı başlarına kadar sürdürmeyi büyük ihtimalle başaracaktır. Düşük baz etkisi ve ECB varlık alımlarının daralması nedeniyle 2022'de büyümenin yüzde 3,9'a düşmesi bekleniyorsa da, ülkelerin ortak borçlanmasıyla finanse edilen büyük bir toparlanma planının orta vadeli büyüme beklentilerini iyileştirmesi muhtemeldir.

COVID-19 salgınının kontrol altına alınması, artan hareketlilik, işçi dövizlerinin güçlü akışı ve genel olarak destekleyici makroekonomik politikalarla Güney Asya toparlanması ivme kazanmaya devam etmektedir. Bölgedeki GSYİH büyümesinin 2022 yılında yüzde 5,9 ile daha sakin bir hızda gerçekleşeceği öngörülmektedir. Ancak toparlanma hala kırılgan, eşitsiz ve pandemiyle ilgili belirsizlik ve risklere açık durumdadır. İş gücü piyasası toparlanması, nüfusun büyük bölümleri için ciddi sosyoekonomik sorunların bir belirtisi olarak yavaş kalmaktadır. Mevcut durumda, artan yoksulluk ve eşitsizlikleri yavaşlatmak ve geriye çevirmek; büyük ölçüde sağlam, devamlı ve kapsayıcı bir büyümenin başarılmasına bağlıdır. Ancak, maliye ve para politika alanları daraldıkça ve küresel finansal durum sıkılaştıkça, ileriye dönük kalıcı bir toparlanmanın sağlanması zor olabilecektir. Politika yapıcıların, kamu altyapısına ve yoğun şekilde özel finansman çeken yeşil yatırımlara öncelik vererek, toparlanma ve istihdam yaratma için kritik desteği sürdürmeleri gerekecektir. Sonuç olarak dünya, felç edici bir ekonomik krizin derinliklerinden çıkmaktadır. Aşılara erişim ve politika alanındaki büyük farklılıklardan ötürü ekonomik çıktı ve iş gücü piyasalarındaki toparlanma, ülkeler arasında eşitsiz olmaya devam etmektedir. Kriz, aynı zamanda 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Gündemi'nin gerçekleştirilmesi yolunda zorlukla kaydedilen başarılara zarar vermis ve bir kısmını geriye döndürmüştür. Geçtiğimiz iki yıl aşırı yoksulluk içindeki insan sayısında keskin artışlara, iş gücü piyasasında derinleşen cinsiyet eşitsizliklerine ve hem ülke içi hem de ülkeler arasında artan gelir ve varlık eşitsizliğine tanık olmuştur. İleriye dönük olarak, kırılgan toparlanma yeni COVID-19 varyantlarının yayılması, çözülemeyen iş gücü piyasası zorlukları, devam eden tedarik zinciri kısıtları ve artan enflasyonist baskılardan kaynaklanan güçlüklerle karşı karşıyadır. Ülkeler üretimin yeniden arttırılmasından sağlam, kapsayıcı ve sürdürülebilir toparlanmaya geçişi hedeflerken, politika yapıcılar zorlu politika seçimleriyle yüzleşmektedir. Bu durum, yeni teknolojilerle desteklenen, daha iyi hedeflenmiş ve eş güdümlü para, maliye ve iş gücü piyasası politikaları gerektirmektedir. Uluslararası camia, aşılara eşit ve evrensel erişimin sağlanması, borç sorunlarının ele alınması ve düşük karbonlu ekonomilere geçişin hızlandırılması için çok taraflılığı yeniden canlandırmalı ve güçlendirmelidir.(UN, Birleşmiş Milletler Dünya Ekonomik Durum ve Beklentiler Raporu,2022)

Makroekonomik Görünüm

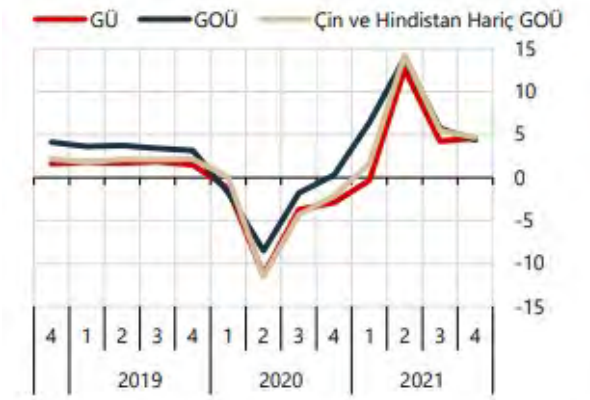
Jeopolitik gerilimler, Çin'in artan vaka sayılarına karşı salgın tedbirlerini sıkılaştırması, küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Rusya – Ukrayna çatışması, yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. Salgının etkilerinin azalmasıyla ertelenen talebin ortaya çıkması, küresel gıda tedariki endişeleri, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki artışın etkisiyle, küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Fed'in ve diğer gelişmiş ülke (GÜ) merkez bankalarının para politikası adımları ve beklentilerinin bir sonucu olarak GOÜ'lere yönelik portföy girişleri dalgalı bir seyir izlemektedir. 2021 yılında yaşanan küresel ekonomik toparlanmanın ve yüksek enflasyonun etkisi ile hanehalkı, reel sektör ve finansal sektörün borçluluğunda 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış gözlenmektedir. Yurt içi iktisadi faaliyette görülen güçlü seyir 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla devam etmektedir. İktisadi faaliyetteki bu seyirde net ihracatın katkısı devam etmiştir. Dış talep koşullarındaki olumlu seyir ve hizmet gelirlerindeki toparlanmaya rağmen, küresel emtia fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda artmış, cari işlemler açığı büyük ölçüde özel sektörün borçlanmasıyla finanse edilmiştir. İktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına ve bütçe göstergelerine de olumlu yansımıştır.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar ile talep gelişmeleri etkili olmakta iken, çekirdek enflasyon göstergelerinin aylık artış oranlarında 2022 yılı ilk dört ayında yavaşlama görülmektedir.

Uluslararası Gelişmeler

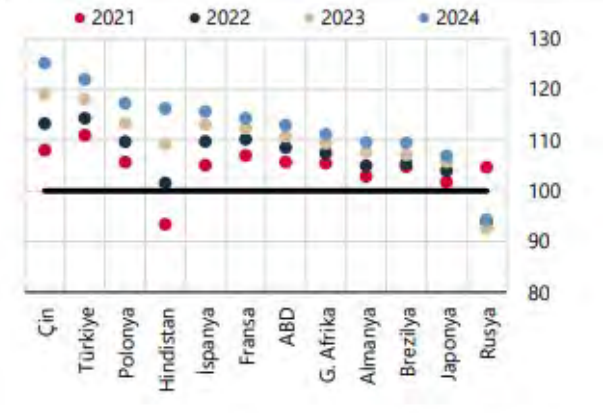
Karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla 2021 yılında güçlü bir seyir izleyen küresel iktisadi faaliyet üzerinde Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'deki salgın önlemleri aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde baz etkileri ve aşılanmanın hızlanmasıyla küresel büyüme oranları yüzde 15'e yaklaşmış, takip eden dönemde ise iktisadi faaliyette devam eden canlılık sayesinde GÜ ve GOÜ ekonomileri yılın son çeyreğinde yüzde 5'e yakın büyüme kaydetmiştir (Grafik II.1.1). Bununla birlikte, Çin'de artan vaka sayılarına karşın alınan karantina önlemlerinin yanı sıra, arz zincirindeki aksaklıklar, Rusya-Ukrayna çatışması ve Rusya'ya karşı uygulanan ekonomik ve finansal yaptırımlar, küresel büyüme görünümünde ve finansal piyasalarda belirsizliğin artmasına neden olmaktadır. Tedarik süreçlerindeki aksaklıklar, çatışma nedeniyle yükselen emtia ve gıda fiyatlarının yanı sıra, enflasyonist baskıların ülkelerin para politikası uygulamalarına yansımaları, GÜ ve GOÜ ekonomilerinin büyüme hızlarının ayrışmasında etkili olmaktadır (Grafik II.1.2).

Grafik II.1.1: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 2021 Ç4

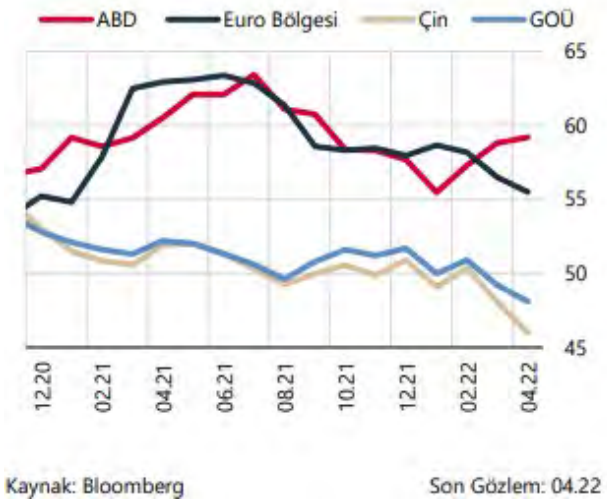
Grafik II.1.2: Reel GSYİH Gerçekleşmeleri ve Tahminleri (Yıllık, 2020=100)



Kaynak: Bloomberg, TCMB Son Gözlem: 17.05.22

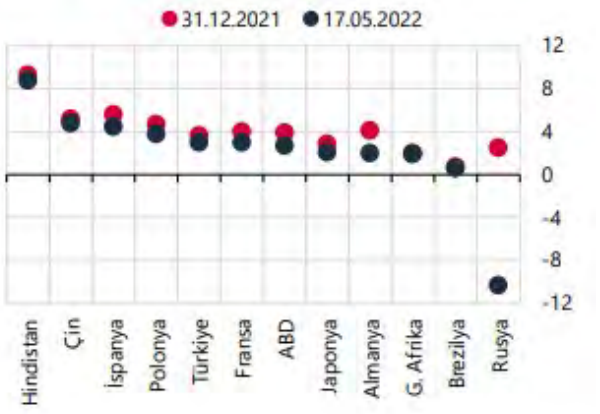
Büyümeye ilişkin öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmanın, jeopolitik gelişmeler ve Çin'deki karantina önlemlerinin etkisiyle 2022 yılı ikinci çeyreğinde yavaşlamaya başladığına işaret etmektedir (Grafik II.1.3). Rusya'nın Ukrayna'da askeri operasyona başlamasının ardından başta petrol ve doğalgaz olmak üzere emtia fiyatlarındaki artış ve tedarik koşullarının sıkılaşması, ülkelerin büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesinde rol oynamaktadır (Grafik II.1.4).

Grafik II.1.3: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 04.22

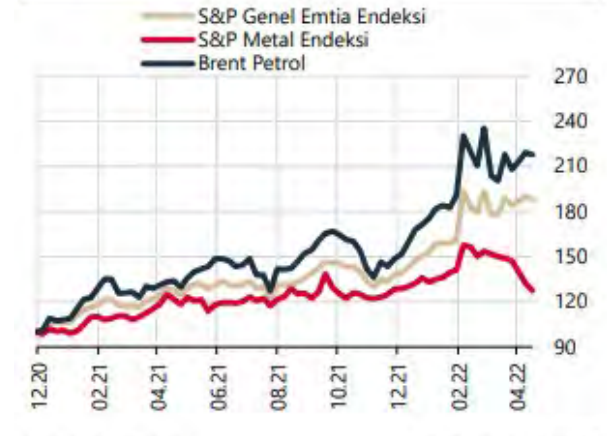
Grafik II.1.4: 2022 Yılına Yönelik Büyüme Tahminleri (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 17.05.22

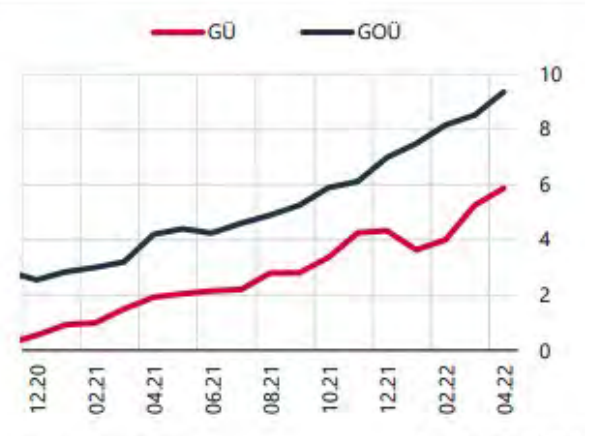
Rusya-Ukrayna çatışması ile birlikte emtia fiyatlarındaki artışın devam etmesi, küresel ölçekte enflasyonun yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Salgının başlangıcından bu yana petrol, enerji, buğday, metaller, yarı iletkenler gibi emtia fiyatlarında gözlenen artış, çatışmanın etkisiyle ivme kazanmış, son dönemde salgına yönelik alınan yeni tedbirler sonrasında Çin ekonomisindeki yavaşlama beklentisi ile metal endeksi gerilemiştir (Grafik II.1.5). Jeopolitik gerilimler, yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. 2021 yılında salgının etkilerinin azalmasıyla ertelenen talebin ortaya çıkması, küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle, küresel ekonomi 2022 yılına beklenenden yüksek ve yaygın enflasyonla girmiştir (Grafik II.1.6). Bu durum, hâlihazırda enflasyonist baskılar yaşayan birçok ülke için endişe kaynağına dönüşerek GOÜ ve GÜ'lerde enflasyon beklentilerinin artması ile sonuçlanmıştır.

Grafik II.1.5: Emtia Endeksleri (Endeks, 25.12.2020=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 13.05.22

Grafik II.1.6: Küresel Enflasyon (%)

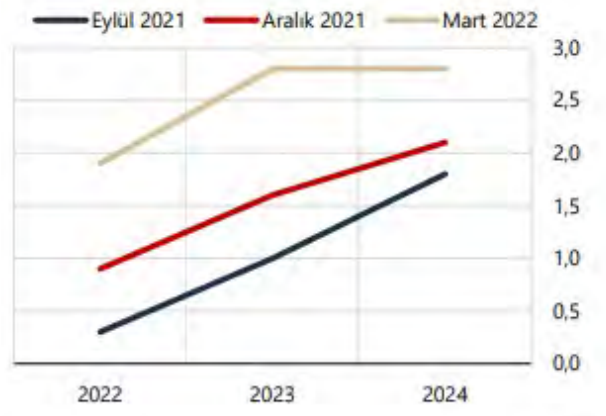


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 04.22

GÜ merkez bankalarının 2021 yılı son çeyreğinden itibaren atmakta olduğu politika adımları, küresel finansal koşulların sıkılaşmaya başladığına işaret etmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC), 2021 yılı Aralık ayı toplantı duyurusundan geçmiş kararlarında yer verdiği yüksek enflasyonun "geçici" olduğu ifadesini çıkarmış ve ilerleyen dönemde sıkılaşma yönünde somut adımlar atacağını ifade etmiştir. Nitekim, Mart ayı toplantısında FOMC, işsizlik oranlarındaki düşüşü ve enflasyondaki artışı göz önünde bulundurarak politika faizini 25 baz puan, Mayıs ayı toplantısında ise 50 baz puan artırmaya karar vermiştir.

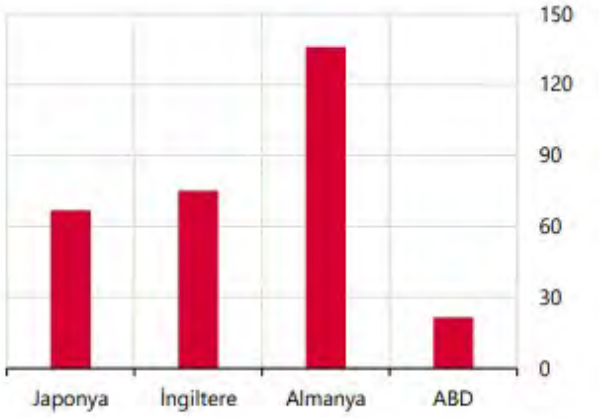
Ayrıca, FOMC üyeleri, Aralık ayındaki toplantıda yukarı yönlü güncelledikleri politika faizi öngörülerini Mart ayında gözden geçirerek dikkate değer ölçüde artırmışlardır (Grafik II.1.7). Fed, Mayıs ayı toplantısında, 1 Haziran itibarıyla bilanço küçültmeye başlayacağını duyurmuştur. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2021 yılı Aralık ayında bilançosunu kademeli olarak küçülteceğini duyurmuştur. ECB, Mart ayı toplantısı kararıyla Pandemi Acil Durum Alım Programı kapsamında net varlık alımlarını 2022 yılı Mart ayı sonu itibarıyla sonlandırdığını açıklamıştır. ECB, söz konusu program kapsamında, vadesi gelen varlıklara yeniden yatırım yapmayı, para politikası duruşuyla uyumlu olmak üzere, en erken 2024 yılı sonuna kadar sürdürebilecektir. ECB, Nisan ayı toplantısında mevcut politika faizlerini koruyarak, varlık alımlarının kademeli olarak azaltılacağını ve yılın üçüncü çeyreğinde sonlandırılmasına ilişkin beklentilerin güçlendiğini belirtmiştir. İngiltere Merkez Bankası, Mayıs ayı para politikası toplantısı sonrasında politika faizini 25 baz puan artırmış; Japonya Merkez Bankası ise, Nisan ayı toplantısında mevcut para politikası duruşunda değişikliğe gitmemiştir. Başabaş enflasyon göstergelerine göre piyasa beklentisi seçilmiş GÜ'lerde enflasyondaki artışın süreceği yönündedir (Grafik II.1.8)

Grafik II.1.7: FOMC Medyan Politika Faizi Tahminleri (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 03.22

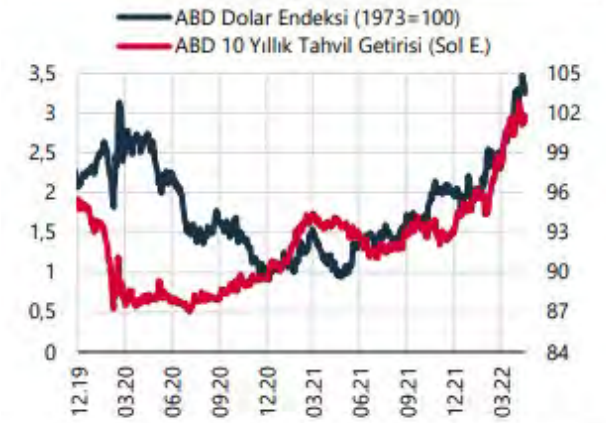
Grafik II.1.8: Enflasyon Beklentisinde Değişim (31 Aralık 2021 – 17 Mayıs 2022 arası, bp)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 17.05.22

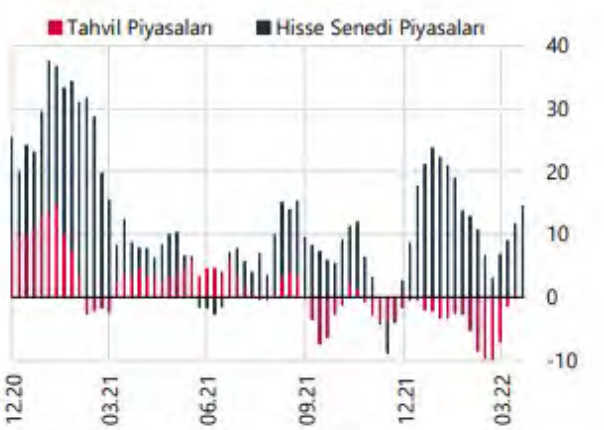
Fed'in ve diğer GÜ merkez bankalarının para politikası adımlarının etkisiyle GOÜ'lere yönelik portföy girişleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Fed'in faiz artışı kararına bağlı olarak, ABD uzun vadeli tahvil getirileri 2021 yılının son çeyreğinden itibaren yükseliş eğilimine girmiştir (Grafik II.1.9). Ayrıca, 2021 yılı son çeyreğinde küresel enflasyona dair endişeler ve Fed'in para politikası sıkılaşmasına ilişkin beklentiler nedeniyle GOÜ'lere yönelen sermaye akımları baskı altında kalmaya devam etmiş, ancak 2022 yılının başından bu yana artan risk iştahının etkisi ile hisse senedi piyasalarına portföy girişi gözlenmiştir. (Grafik II.1.10). Emtia fiyatlarının seyrine bağlı olarak, emtia ihracatçısı ve ithalatçısı ülkelere yönelik sermaye akımlarında farklılaşmalar gözlenebilecektir.

Grafik II.1.9: ABD Dolar Endeksi ve ABD 10 Yıllık Tahvil Getirisi (Endeks, %)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 17.05.22

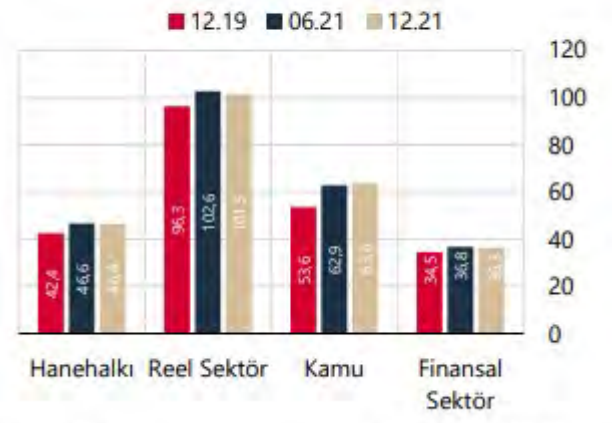
Grafik II.1.10: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları (4 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: EPFR Son Gözlem: 11.05.22

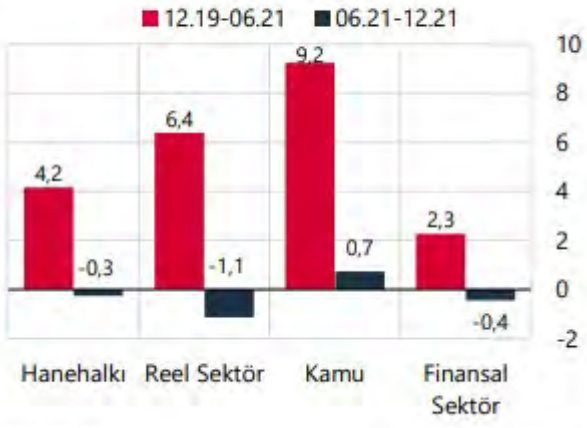
Salgının ilk dönemlerinde sağlanan likidite destekleriyle önemli ölçüde artan küresel finansal borçluluk, 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir. GOÜ'lerin borçluluk seviyesi pandemi öncesi dönemle karşılaştırıldığında yüksek olsa da, 2021 yılında yaşanan küresel ekonomik toparlanmanın ve yüksek enflasyonun etkisi ile hanehalkı, reel sektör ve finansal sektörün borçluluğunda düşüş gözlenmiştir (Grafik II.1.11 ve Grafik II.1.12). Öte yandan, küresel ölçekte faiz oranlarında artışlar, reel sektörün borç ödeme kapasitesinde bozulmalara yol açabilecek ve arz sorunlarının yaşandığı enerji ve tarım ürünleriyle bağlantılı sektörlerde bu bozulma daha fazla hissedilebilecektir. Pandemi kapsamında çeşitli kanallarla ağırlıklı olarak reel sektöre sağlanan mali desteklerle artan kamu borçluluğunun banka bilançolarına olası yansımalarının takip edilmesi küresel finansal istikrar açısından önemlidir.

Grafik II.1.11: GOÜ'lerde Finansal Borçluluk Seviyesi (Borç/GSYİH, %)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 2021 Ç4

Grafik II.1.12: GOÜ'lerde Finansal Borçluluk Değişimi (% Puan)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 2021 Ç4

İklim değişikliğinin ekonomik ve finansal sistemde olası olumsuz etkilerine ilişkin artan farkındalık, çevreci finansa ilgiyi artırmaktadır. 2021 yılında ihraç edilen çevreci tahviller tutar ve adet bazında önceki yılların kayda değer üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1.13). Özel sektörün çevreci tahvil ihraçları, geçmiş yıllardaki gelişmelere benzer şekilde kamu sektörünün üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1.14). İklim değişikliğine ilişkin fiziksel risklerin yanı sıra, çevreci finansa olan ilginin artması, görünüşte çevreci olan, ancak gerçekte olmayan olarak ifade edilebilecek "yeşil aklama" risklerini gündeme getirmektedir. Bu çerçevede, çevreci finansa ilişkin tutarlı bir küresel sınıflandırmanın ve kamuoyuna raporlama standartlarının oluşturulması önem arz etmektedir.

Grafik II.1.13: Çevreci Tahvil İhraç Tutarı ve İhraç Sayısı (Milyar ABD Doları, Adet)

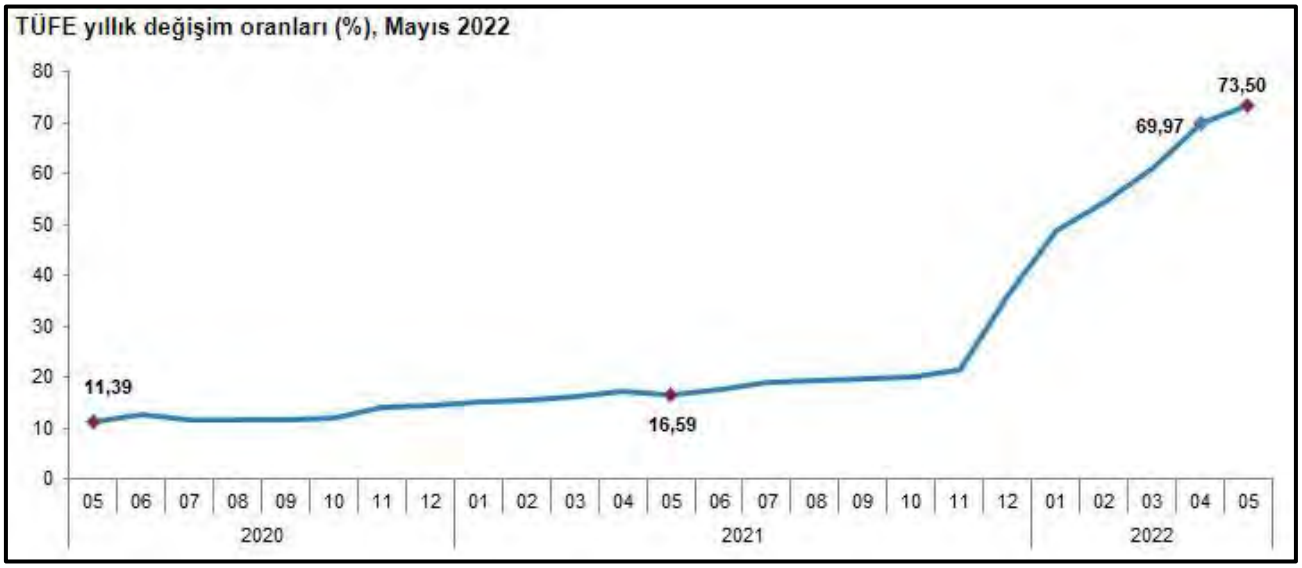
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 17.05.22

Grafik II.1.14: Çevreci Tahvil İhraçlarında Kırılım (Milyar ABD Doları)

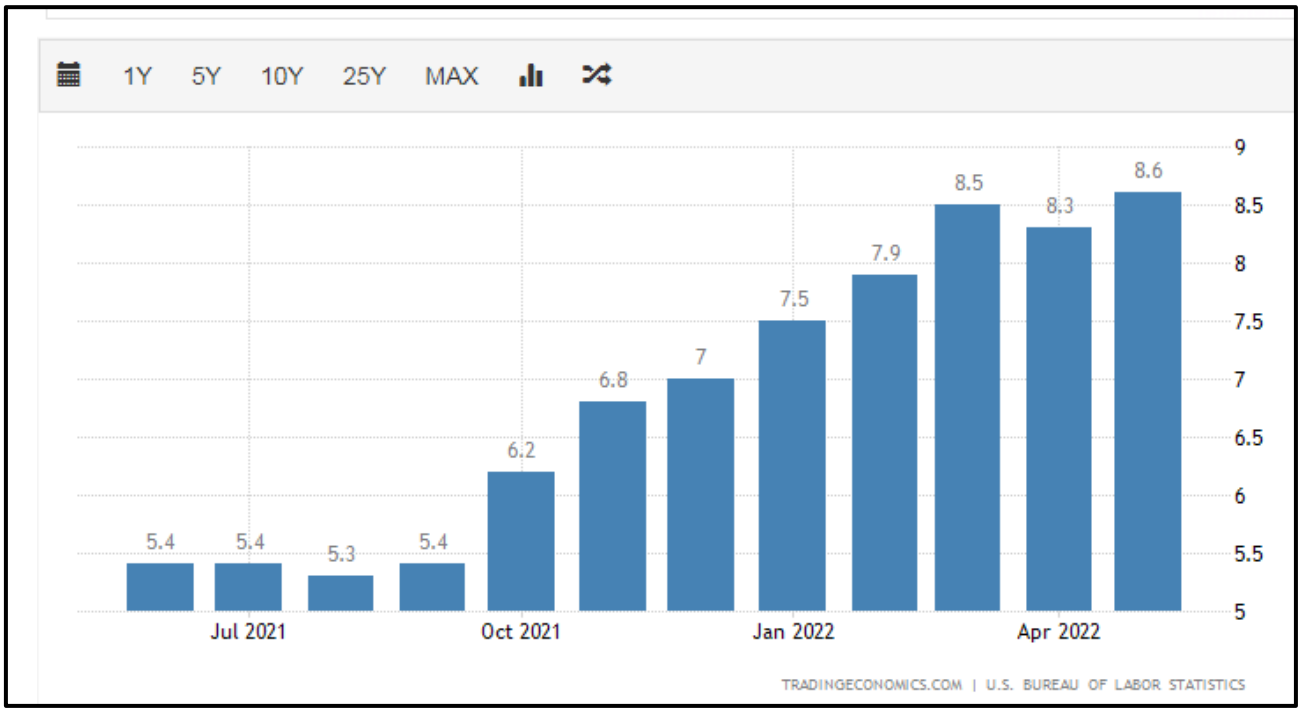
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 17.05.22

(TCMB,Finansal İstikrar Raporu,Mayıs 2022)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri

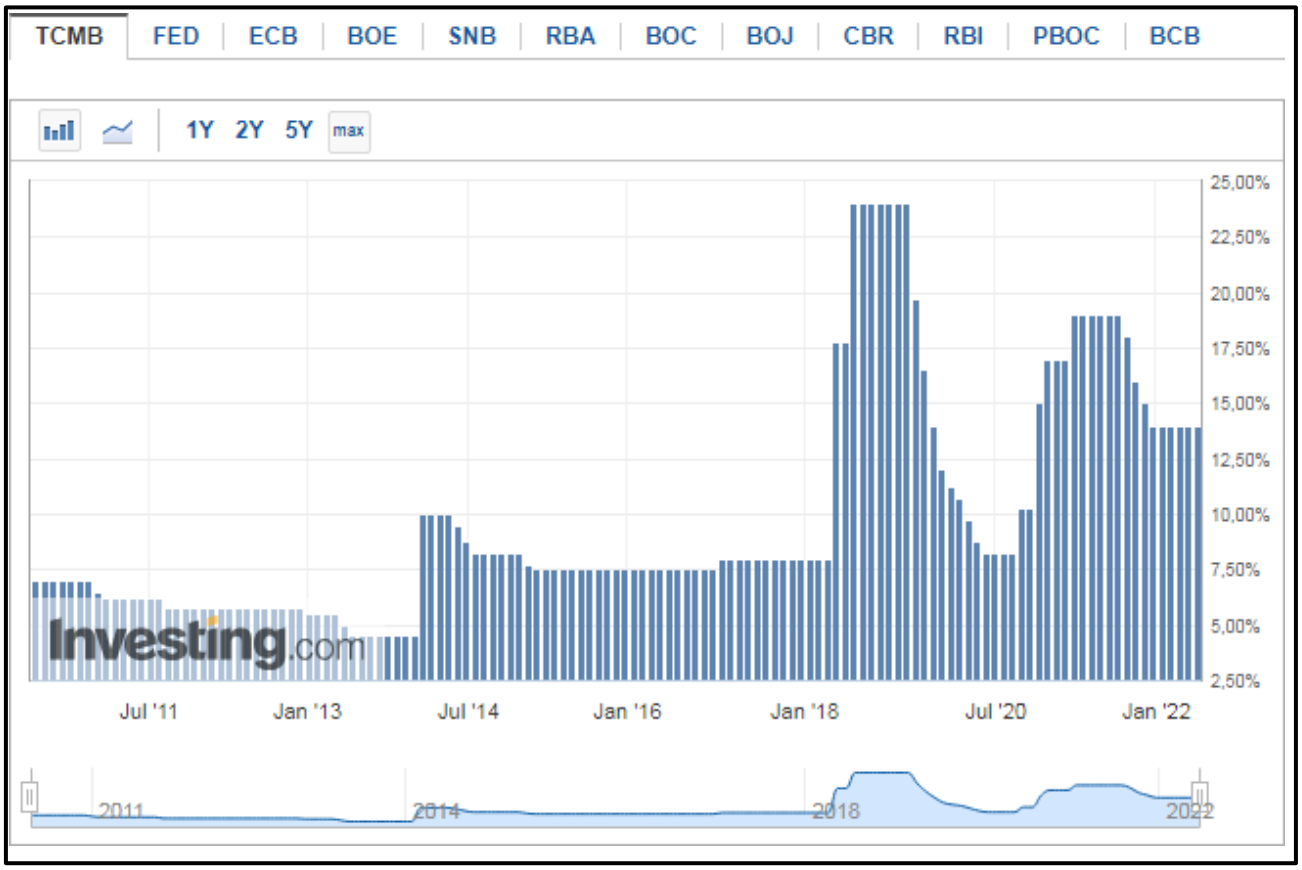


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleştir.

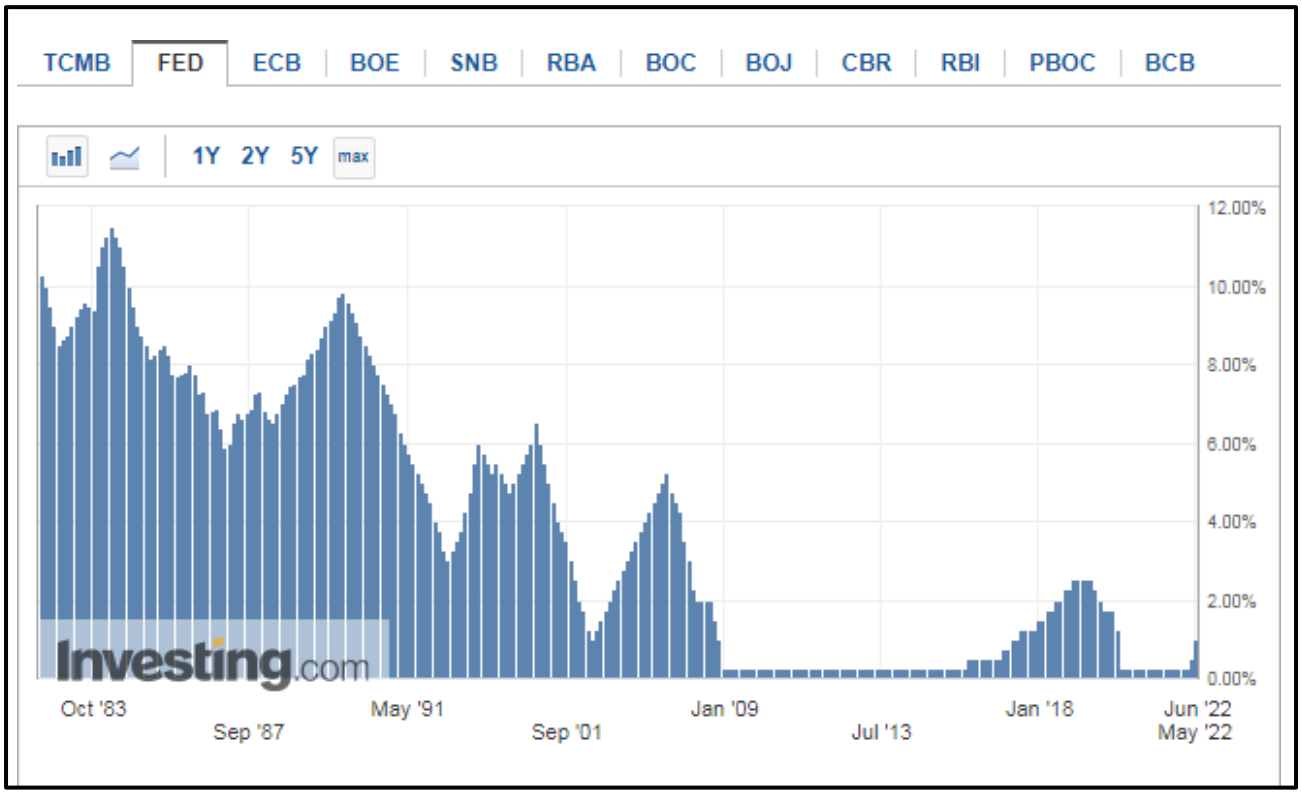


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Temmuz ayında %5,1 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mayıs ayı itibariyle %8,6 seviyesine gelmiştir.

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Haziran 2022 itibariyle ortalama 3,372% seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% tür. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ağustos 2021'de tekrar artışa geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %14 tür.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 1% dir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 1% e gelmiştir. (Grafikler: investing.com)

İnşaat ve Gayrimenkul Piyasası

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresek olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir .(GYODER,Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 ,1.Çeyrek Raporu)

Turizm Sektörüne İlişkin Veriler

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 852 milyon 137 bin dolarını kişisel harcamalar, 602 milyon 350 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.(TÜİK, 1.çeyrek Turizm İstatistikleri)

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

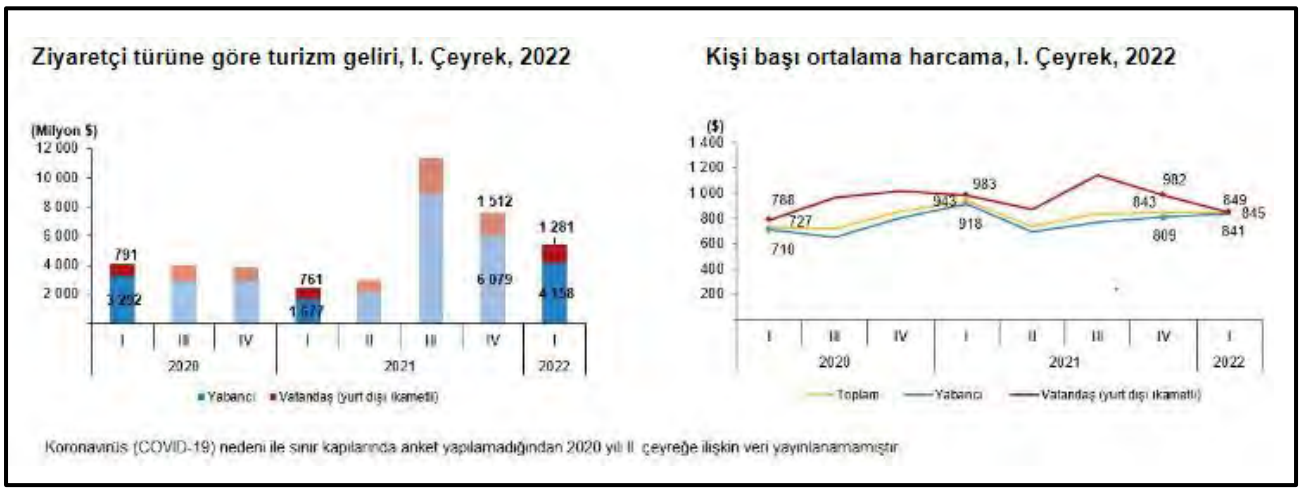
		Çıkış yapan ziyaretçiler					
Yıl	Çeyrek	Turizm geliri (Bin $)	Değişim oranı (1) (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı (1) (%)	Kişi başı ortalama harcama ($)	Gecelik ortalama harcama ($)
2021	**Yıllık**	**24 482 332**	**103,0**	**29 357 463**	**85,5**	**834**	**66**
	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II (2)	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74
	IV	7 631 374	95,0	9 050 112	97,5	843	63
2022	I	5 454 488	122,4	6 451 657	148,1	845	68

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

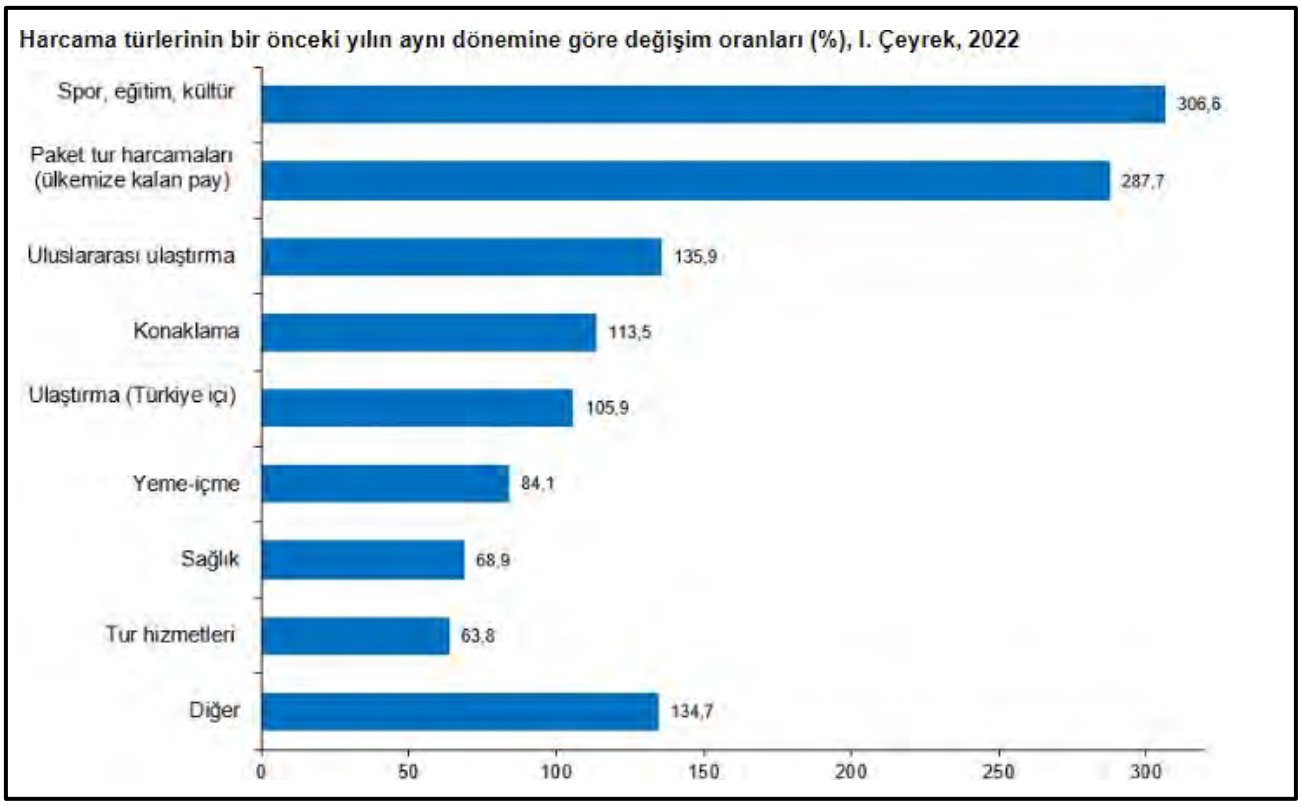
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.

Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Spor, eğitim, kültür harcaması %306,6 artarken, paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %287,7 ve uluslararası ulaştırma harcamaları %135,9 arttı.



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 75 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 51 dolar oldu.

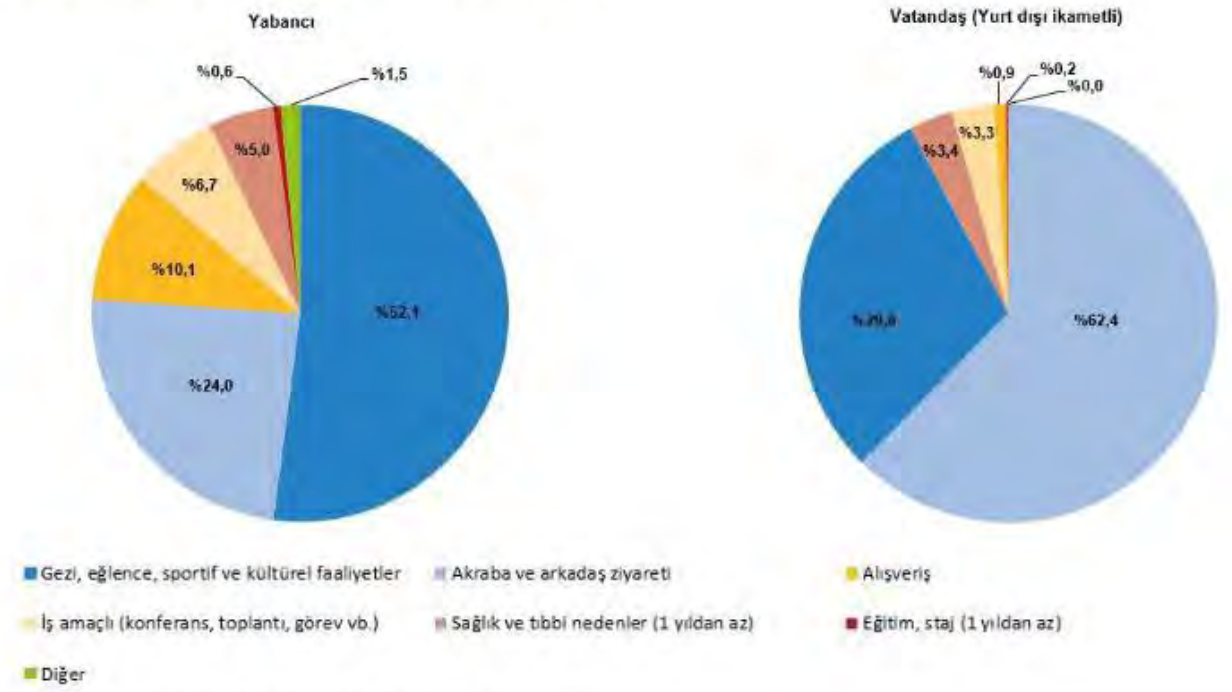


Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %148,1 artarak 6 milyon 451 bin 657 kişi oldu. Bunların %76,6'sını 4 milyon 943 bin 964 kişi ile yabancılar, % 23,4'ünü ise 1 milyon 507 bin 693 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte yabancı ziyaretçiler ülkemizi % 52,1 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti.

İkinci sırada %24 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %10,1 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize % 62,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler(1), I. Çeyrek, 2022



(1) Oranlar beraberinde giden kişi hariç hesaplanmıştır.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,3 artarak 664 milyon 989 bin dolar oldu. Bunun 623 milyon 265 bin dolarını kişisel, 41 milyon 724 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

		Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)				
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin $)	Değişim oranı (1) (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı (1) (%)	Kişi başı ortalama harcama ($)
2021	**Yıllık**	**1 851 922**	**67,7**	**2 738 340**	**22,1**	**676**
	I	236 423	-70,2	281 322	-83,9	840
	II(2)	334 936	-	395 189	-	848
	III	584 379	363,5	873 027	329,6	669
	IV	696 183	276,4	1 188 803	301,6	586
2022	I	664 989	181,3	1 039 666	269,6	640

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

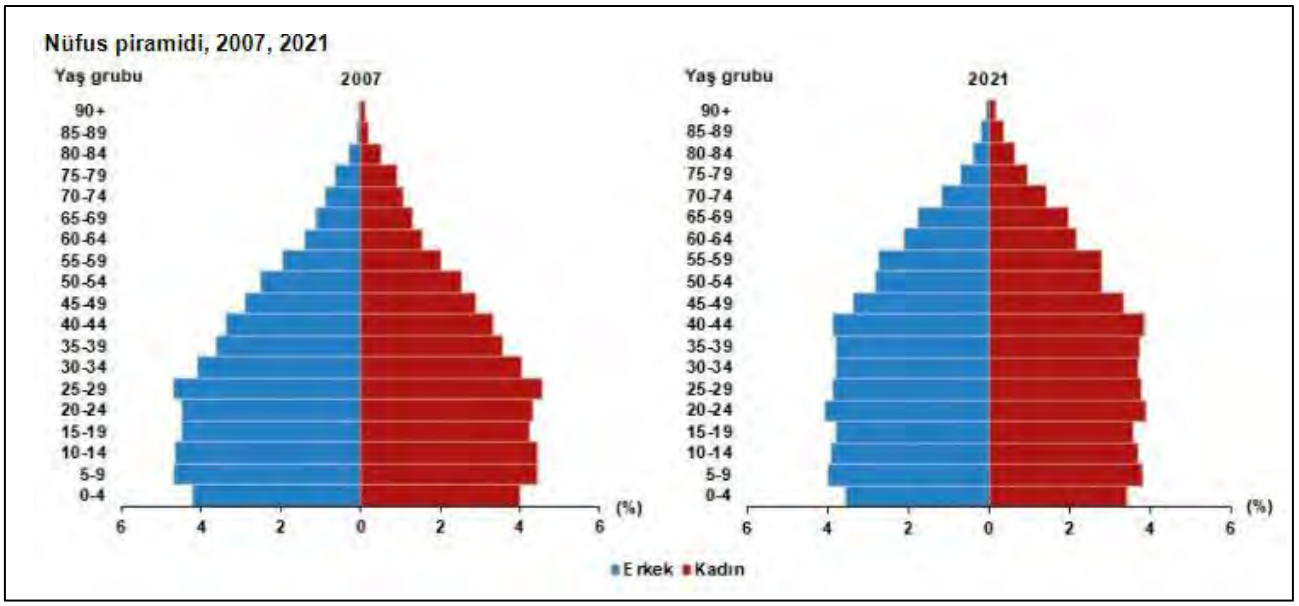
4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 40,7 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,1 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,9 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,1 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4. 1. 2. 1. İl

Antalya; Türkiye'nin güneyinde, Akdenize kıyısı olan bir şehirdir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 20 belediye bulunmaktadır.

Antalya 36° 54' 29" Kuzey ile 30° 41' 44" Doğu gps koordinatlarında yer alır. 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 20.177 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. Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde %28 iken, Antalya'da %7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece %4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre toplam nüfusu 2.619.832 kişidir.

Yıllara Göre Antalya Nüfusu:

Yıllara Göre Antalya Nüfusu

Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	**2.619.832**	1.314.755	1.305.077
2020	**2.548.308**	1.281.943	1.266.365
2019	**2.511.700**	1.265.171	1.246.529
2018	**2.426.356**	1.222.086	1.204.270
2017	**2.364.396**	1.192.582	1.171.814
2016	**2.328.555**	1.174.936	1.153.619
2015	**2.288.456**	1.156.076	1.132.380
2014	**2.222.562**	1.122.997	1.099.565
2013	**2.158.265**	1.090.843	1.067.422
2012	**2.092.537**	1.058.070	1.034.467
2011	**2.043.482**	1.034.655	1.008.827
2010	**1.978.333**	1.001.908	976.425
2009	**1.919.729**	973.554	946.175
2008	**1.859.275**	942.262	917.013
2007	**1.789.295**	908.000	881.295

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

4. 1. 2. 2. İlçe

Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2021 nüfus verilerine göre Kepez'de 591.895 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak belediyesi sınırlarında bulunan Düden Şelalesi yerli ve yabancı turistlerin akınına uğrar. Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alan olmasına karşın resmi olarak halka açık değildir. Antalya'nın Masadağı ve Kepezüstü bölgelerinden kent manzarası izlenebilmektedir. Kepezüstü'nde Buca'daki Atatürk Maskı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maskı bulunmaktadır. İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır.

Yıllara Göre Kepez Nüfusu

Yıl	Kepez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	**591.895**	300.798	291.097
2020	**574.183**	291.888	282.295
2019	**556.033**	282.676	273.357
2018	**531.619**	270.248	261.371
2017	**519.966**	264.257	255.709
2016	**508.123**	259.058	249.065
2015	**497.242**	253.573	243.669
2014	**470.759**	238.783	231.976
2013	**450.734**	229.522	221.212
2012	**433.961**	220.751	213.210
2011	**419.997**	213.792	206.205
2010	**406.819**	206.686	200.133
2009	**394.672**	200.411	194.261

4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Söz konusu projede; Spa & Wellness'ı, Sıcak Su Havuzları, Kumsallı Yüzme Havuzu, Tematik Yüzme Havuzları, Kadınlara Özel Yüzme Havuzları, Özel Plajı(ücretsiz otobüsle ulaşım), Ormanı, Aquaparkları, çocukların keyifle vakit geçirebileceği Çocuk Kulübü ve Macera Parkuru bulunmakta olup, 5 yıldızlı otel konforunda devremülk projesi inşa edilmesi planlanmaktadır.

4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde herhangi bir aykırılık veya yıkım kararı bulunmamaktadır.

4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme konusu ana taşınmazın; 30.06.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları ve 10.03.2022 tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Arsa halindeki taşınmazın yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir imalatı bulunmamaktadır.

4. 2. 3. Taşınmazın değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın boş arsa olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaza proje geliştirilmiş, söz konusu proje için gereken tüm izinler ve ruhsat alınmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. Devremülk Projesinin halihazır durumu değerinin tespitinde; devremülklerin ve ticari ünitelerin gelirleri emsallerine kıyasla belirlenerek gelir kapitalizasyon yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

5.1 Pazar (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 dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Taşınmazın değerinin tespitinde; gerçekleşen değerlerin güncel fiyatlarının (Nakit akımları tablosunda 1. Yıl gelirleri) belirlenmesinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık** Arsa **Emsalleri

1-**Emsal: Karaarslan İnşaat** - 0 (555) 145 40 42
Taşınmaz ile aynı mahallede, 28124 ada, 12 parselde konumlu 11.642 m2 yüzölçümlü, Emsal: 0,40, 7 kat, Konut dışı kentsel çalışma alanında kalmakta olan taşınmaz 166.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (14.259.-TL/m²)

2-**Emsal: Acce Luxury Homes** - 0 (533) 165 53 40
Taşınmaz ile aynı mahallede, 8895 m2 yüzölçümlü, 55.000 m2 inşaat alanı için ruhsatı bulunan ticari imarlı taşınmaz 95.000.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (10.680.-TL/m²)

3-**Emsal: BM Yapı İnş.** - 0 (541) 850 28 11
Taşınmaz ile aynı mahallede, 430 m2 yüzölçümlü, ticaret+konut alanında kalmakta olan taşınmaz 5.030.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (11.698.-TL/m²)

4-**Emsal: Sahibi** - 0 (532) 350 81 15
Konu taşınmaza yakın, Avni Tolunay Mahallesinde, sokak cepheli, ticaret+konut imarlı 3.247m² alana sahip arsa 25.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz brüt parseldir. Yaklaşık 1070 m² yola terki bulunmakta olup net parsel alanı yaklaşık 2.177 m² dir. (Net alana göre birim değer 11.713.-TL/m², brüt alana göre birim değer 7.853.-TL/m²)

5-**Emsal: Kare Plus Gayr.** - 0 (242) 504 06 06
Fabrikalar Mahallesinde, konut+ticaret alanında kalmakta olan 524 m² alana sahip arsa 7.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (13.359.-TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri
1-**Emsal: Ünsal Emlak**- 0 (549) 836 12 33
Ünsal mahallesinde, cadde üzerinde 70 m2 alanlı dükkan 3.100.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (44.286.-TL/m²)

2-**Emsal: Özgür Avcı Emlak**- 0 (544) 972 19 13
Ahatlı mahallesinde, 200 m2 zemin kat 80 m2 bodrum kat olmak üzere toplam 280 m2 alanlı dükkan 6.750.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (24.107.-TL/m²)

3-**Emsal: Sahibi**- 0 (533) 521 01 28
Ahatlı mahallesinde, 120 m2 zemin kat 80 m2 bodrum kat olmak üzere toplam 200 m2 alanlı dükkan 5.600.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (28.000.-TL/m²)

4-**Emsal: BLR Emlak**- 0 (536) 304 12 60
Ünsal mahallesinde, 50 m2 zemin kat 50 m2 bodrum kat ve 40 m2 asma katlı olmak üzere toplam 140 m2 alanlı dükkan 3.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (21.429.-TL/m²)

Kiralık Dükkan Emsalleri

1-**Emsal: Ak Mutlu Emlak** - 0 (544) 237 53 93

Kültür mahallesinde, kafe olarak kullanılan 70 m2 alanlı olarak beyan edilen taşınmaz 7.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.(100.-TL/m²)

2-**Emsal: Sahibi** - 0 (545) 912 07 45

Kültür mahallesinde, Galip Kaya Caddesinde 100 m2 alanlı olarak beyan edilen taşınmaz 10.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.(100.-TL/m²)

3-**Emsal: Zirve Emlak** - 0 (534) 398 00 52

Ünsal mahallesinde, Sanayi Sitesine yakın yenı inşa edilmiş 2 katlı 200 m2 zemin kat 175 m2 asma katlı olmak üzere toplam 375 m2 alanlı olarak beyan edilen taşınmaz 40.000.-TL/ay bedelle kiralıktır.(~107.-TL/m²)

4-**Emsal: Çaksen İnşaat Emlak**- 0 (542) 623 00 76

Ahatlı mahallesinde, Cadde üzeri yeni inşa ediliş 200 m2 alanlı dükkan 21000.-TL/ay bedelle pazarlanmaktadır. (105.-TL/m²)

Devremülk Emsalleri

Club Patara Evleri:

Antalya Kalkan ilçesinde 1993 yılında inşa edilmiş devremülk daire ve villalardan oluşmaktadır. Tesisin plajı (ücretsiz), havuzları (ücretsiz), cafe-restoranları (ücretli), su sporları (ücretli), tenis kortları (ücretli), fitness salonu (ücretsiz), SPA (ücretli), tesis içinde shuttle/minibüs ile ulaşım apart-plaj arası (ücretsiz), Club Patara-Kalkan arası tekne ile ulaşım (ücretli) vb bulunmaktadır.

Kiralık Emsaller

1-**Emsal: Sahibi**- 0 (532) 607 87 94

18 Haziran – 02 Temmuz tarihleri arasında 7 gün deniz manzaralı 1+1, 60 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 10.000.-TL/hafta bedelle pazarlanmaktadır. (167.-TL/m²gün)

2-**Emsal: Sahibi**- 0 (533) 765 66 77

30 Temmuz– 13 Ağustos tarihleri arasında 15 gün deniz manzaralı 1+1, 60 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 11.000.-TL/hafta(toplam 22.000-TL) bedelle pazarlanmaktadır. (183.-TL/m²)

3-**Emsal: Sahibi**- 0 (532) 443 63 58

03 Temmuz– 10 Temmuz tarihleri arasında 7 gün deniz manzaralı 1+1, 60 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 12.500.-TL/hafta bedelle pazarlanmaktadır. (208.-TL/m²)

Satılık Emsaller

1- **Emsal: Sahibi**- 0 (544) 349 25 11

22 Mayıs– 5 Haziran tarihleri arasında 15 gün 2+1, 85 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (4118.-TL/m²) (7 günlük hesaplandığında devre fiyatı 175.000-TL dir)

2- **Emsal: First Class Real Estate**- 0 (532) 21123 04

14 Ağustos– 28 Ağustos tarihleri arasında 15 gün 2+1, 85 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 280.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (3294.-TL/m²) (7 günlük hesaplandığında devre fiyatı 140.000-TL dir)

3- **Emsal: First Class Real Estate**- 0 (532) 21123 04
15 Eylül– 30 Eylül tarihleri arasında 15 gün 2+1, 85 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 215.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2529.-TL/m²) (7 günlük hesaplandığında devre fiyatı 107.500-TL dir)

Club Çimtur:

Antalya Alanya ilçesinde Okurcalar Mahallesinde farklı parseller üzerinde inşa edilmiş devremülkler bulunmaktadır. Kendi kumsalı mevcut, havuzlu sitedir.

Kiralık Emsaller
1-**Emsal: Sahibi**- 0 (533) 765 66 77
1 Ağustos– 15 Ağustos tarihleri arasında 15 gün 2+1, 90 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 11.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (122.-TL/m²)
2-**Emsal: Sahibi**- 0 (533) 211 25 33
1 Ağustos– 15 Ağustos tarihleri arasında 15 gün 2+1, 90 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 10.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (111.-TL/m²)
Satılık Emsaller
1- **Emsal: Sahibi**- 0 (530) 954 74 38
02 Temmuz– 16 Temmuz tarihleri arasında 15 gün 2+1, 120 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 120.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1000.-TL/m²) (7 günlük hesaplandığında devre fiyatı 60.000-TL dir)
2- **Emsal: Sahibi**- 0 (535) 622 25 25
14 Ağustos– 28 Ağustos tarihleri arasında 15 gün 2+1, 80 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 95.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1188.-TL/m²) (7 günlük hesaplandığında devre fiyatı 47.500-TL dir)

Petrokent Side:
Antalya ili, Manavgat ilçesinde Side Mahallesinde denize sıfır plajı, iskelesi ve havuzları olan sitedir.
Kiralık Emsaller

1-**Emsal: Best Quality Emlak**- 0 (533) 680 72 22
10 Ağustos– 17Ağustos tarihleri arasında 7 gün 45 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 11.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (244.-TL/m²)

2- **Emsal: Sahibi**- 0 (532) 234 41 06
27 Temmuz– 3 Ağustos tarihleri arasında 7 gün 45 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli taşınmaz 12.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (267.-TL/m²)

45 m2 lik 1+1 planda dairelerde en ucuz 7 günlük devre (ocak ayında) ~7500-TL, en pahalı 18.000-TL (temmuz ayında) dir.

Satılık Emsaller
1- **Emsal: Sahibi**- 0 (542) 594 59 43
01 Haziran– 15 Haziran tarihleri arasında 7 gün 45 m² olarak beyan edilen devremülk nitelikli bahçe kat taşınmaz 200.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (4444.-TL/m²)
2- **Emsal: Remax Dora**- 0 (533) 600 95 98
30 Mayıs– 13 Haziran tarihleri arasında 15 gün 45 m² olarak beyan edilen devretatil nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (3333.-TL/m²) (7 günlük hesaplandığında devre fiyatı 75.000-TL dir)

Kızılbük Thermal Wellness Resort:

Marmaris'in İçmeler Kızılkum'da yer almaktadır. 1+0,1+1,2+1 ve 3+1 plan tertibinde, 4 etaptan oluşan 1.389 lüks devre mülk, 260 adet devre mülk villası ve 205 oda kapasiteli denize sıfır, 5 yıldızlı bir otel, Termal SPA, Wellness Park, Kongre Merkezi, Marina AVM'si, 10.500 m² büyüklüğünde bir Aqua & Macera Park ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, yılın 365 günü faaliyet gösterecek projedir. Henüz inşaat halinde olup, tamamlanması 2023 yılı Nisan Ayında 1.ve 2. etap faaliyete başlıyacağı bilgisi alınmıştır. (7 günlük devreler)

Satış Ofisi 0 212 310 53 68

Alan (m2)	İlkbahar Dönemi	TL/m2 Ort.	Yaz Dönemi (TL)	TL/m2 Ort.	Sonbahar Dönemi (TL)	TL/m2 Ort.	Kış Dönemi(TL)	TL/m2 Ort.
64	135.000	2109	250.000	3.906	154.000	2.406	110.000	1.719
87	180.000	2069	380.000	4.368	215.000	2.471	141.000	1.621
87	200.000	2299	430.000	4.943	238.000	2.736	161.000	1.851
119	235.000	1975	492.000	4.134	292.000	2.454	192.000	1.613
132	238.000	1803	455.000	3.447	270.000	2.045	190.000	1.439

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası

Kiralık Dükkan Emsal Haritası

Satılık Dükkan Emsal Haritası

Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 7.500-TL/m2 ile 15.000.-TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değerin farklılaştığı görülmüştür. Ulaşılan emsaller, taşınmazlara göre imar hakları düşük ve küçük ölçekli parseller olması nedeni ile daha düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaz alan olarak nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olup yatırımcılar için daha caziptir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre 18.500-TL/m2 arsa birim m2 değeri öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PARSELİN DEĞERİ (tl)
45170	18.500	835.645.000 ₺

Bölgedeki devremülk-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Devremülk nitelikli emsaller Antalya ve yeni inşa edilmekte olan benzer nitelikte Marmaris'te konumlu Kızılbük projesinden seçilmiş; Emsal projede satıştaki devrelerin fiyat aralığının 1.000-TL/m2 ile 5.000-TL/m2 olduğu görülmüştür. Sur Tatil Evleri A.Ş. den alınan ve proje geliştirme tablosunda kullanılan güncel satış fiyatlarına dayanak oluşturan gerçekleşmiş satış rakamlarında da en düşük fiyatlı konutta, en düşük fiyatlı devrenin birim değeri ile en yüksek fiyatlı konuttaki en yüksek fiyatlı devrenin birim fiyatları arasında; X-3,5 X oranının olduğu tarafımızca tespit edilmiştir. Söz konusu fiyat ilişkisinin Emsal seçilen Kızılbük Thermal Projesinde de bulunduğu tespit edilmiştir. Gerçekleşen satışların birim fiyatlarının emsal devremülk projeleri ile anlamlı ilişki içinde olduğu tarafımızca tespit edilmiştir.

Eylül-Ekim döneminde 1 haftalık devre için ortalama daire TL/m2 fiyatı				
	Club patara	Club Çimtur	Petrokent Side	Kızılbük Thermal
	2.300 TL	1.150 TL	1.400 TL	1.600 TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Düzeltme Kriterleri	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Brüt Alan (m²)	1	1	1	1
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	2.300 TL	1.150 TL	1.400 TL	1.600 TL
Proje Prestiji düzeltmesi %	-10%	10%	10%	-5%
Sosyal donatılar ve rekreasyon alanları %	10%	10%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi, yaş ve mimari özellikler %	10%	10%	10%	0%
Termal özelliklere sahip olması	5%	5%	5%	0%
Havalimanın yakınlık ve ulaşım imkanları çeşitliliği	5%	5%	5%	5%
Kendi Plajının olması	-10%	-10%	-10%	-10%
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m²)	2.300 TL	1.380 TL	1.540 TL	1.280 TL
Nihai Birim Değer TL/m²)	1.625 TL			

Emsallerine kıyasla H grup devrelerin güncel fiyatının ~1625-TL/m2 olacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun 1. Yılı güncel satış rakamları tablosu örtüştüğü görülmektedir.

Dükkan nitelikli emsaller ise taşınmazın konumlu olduğu bölgeden seçilmiş olup 24.000.-TL/m2 ile 45.000.-TL/m2 aralığında, dükkan kira değerlerinin ise 50 TL/m2 ile 150 TL/m2 arasında değiştiği görülmüştür.
Dükkanların değeri; aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla 105-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile nakit akımları tablosu ile hesaplanmıştır.

Dükkan Kira Emsal Karşılaştırma Tablosu

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Düzeltme Kriterleri	**Emsal** 1	**Emsal** 2	**Emsal** 3	**Emsal** 4
Brüt Alan (m²)	70	100	375	200
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	100 TL	100 TL	107 TL	105 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	5%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m²)	95 TL	95 TL	102 TL	100 TL
Kat Düzeltmesi %	0%	0%	10%	10%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	5%	5%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Büyüklük ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	100 TL	100 TL	112 TL	110 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m²)	105 TL			

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren '' Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi' nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.
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 eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.
İncelenen ruhsat belgesine göre blokların tamamı 4C yapı sınıfına göre alınmıştır. 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 4.100-TL/m² 'dir.
Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir.
Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir.
Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 6.388.-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m2 **si havuz olup, havuz için** 3000-**TL/m2, diğer birimler için** 6500-**TL/m2 alınmıştır; birim değer paçalda hesaplanmıştır).** Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyet Hesabı:

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyetinin net bugünkü değeri (TL)		
İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER(TL/m2)	
170.225	**6.388**	**1.087.397.300 ₺**

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır.
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %6'sı olacağı varsayılmıştır.
Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış-pazarlama maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış-pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + yapı) % 40'ı oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin imalat değeri hesabı;

Tamamlanması durumu değeri öngörülen yapılar için toplam maliyet;

28868 Ada 1 Parsel İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet(TL)
İnşaat Maliyeti	1.087.397.300 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	86.991.784 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	65.243.838 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	93.951.127 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	**1.333.584.049 TL**

	Öngörülen Maliyet(TL)
Arsa Değeri	835.645.000 TL
İnşaat Maliyeti	1.087.397.300 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat maliyeti)*% 40)	769.216.920 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	93.951.127 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	86.991.784 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	65.243.838 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	**2.938.445.969 TL**

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon 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 kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk 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 indirme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

İş bu rapordaki gelir kapitalizasyonu ile değer tespitinde İndirgenmiş Nakit Akışları dikkate alınmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan **nakit akışları düzenlenmiştir;**

Sur Tatil Evleri A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet mesken (her bir meskende 48 devre öngörülmektedir, her bir devre 7 günlüktür) ve 7 adet dükkan yer almaktadır. Toplam satılabilir devremülk alanı 118.357 m² dir.

Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. 10 yıl ve 5 yıl vadeli devlet tahvili faiz oranları interpolasyonla hesaplanarak Nakit akımları tablosunun vadesi olan 13 yılın orta vadesi olan 6,5 yıl için; ~% 22,00 kabul edilmiştir.

https://www.bloomberght.com/tahvil/tr-10-yillik-tahvil

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırması ile ölçülebilir.
Gayrimenkulün proje nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak turizm sektörünün ülke risk primine nazaran avantajları dikkate alınarak; risk primi oranı % 4 belirlenmiştir.

Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 22,00 Risksiz getiri Oranı + % 4,00 Risk Primi = %26,00 İskonto oranı.
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %26,00 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:
Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parsellerin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 15.05.2022 tarihine kadar gerçekleşen (proje satış pazarlama süresi olan 8 ayda) satışlar incelenmiştir.
Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk üç yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Yaz dönemi devrelerinin % 90'nın, kış dönemi devrelerinin ise % 55'inin İlk yedi yılda satışlarının gerçekleşeceği düşünülmektedir. Kalan stokların ise kiralama yolu ile gelir getireceği kabul edilmiştir. Kiralama doluluk oranı yıllara göre tabloda gösterilmiştir. Devremülkler dönemlere göre gruplandırılmış olup; güncel başlangıç ortalama birim değeri takdir edilmiştir.

A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 30.604.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
B (Şubat döneminde) grup ortalama 38.389.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
C (Mart döneminde) grup ortalama 41.404.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
D (Nisan döneminde) grup ortalama 53.321.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
E (Mayıs döneminde) grup ortalama 54.214.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
F (Haziran döneminde) grup ortalama 64.224.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
G (Temmuz-Eylül Ortası döneminde) grup ortalama 69.600.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
H (Eylül sonu)) grup ortalama 56.031.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
I (Ekim döneminde) grup ortalama 54.809.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
J (Kasım döneminde) grup ortalama 32.990.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.
Ortalama birim değerlerin yıllık artış oranları enflasyon oranı düşünülerek dikkate alınmış, nakit akışı tabosunda gösterilmiştir. Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

		Gerçekleşen Satışlar				Güncel (Başlangıç)
Dönemler	**Grup**	Adet	m2	Tutar	m2 Birim Fiyat	m2 Birim Fiyat
Aralık-Ocak	A	150	210	5.599.590	26.612	30.604
Şubat	B	14	21	728.516	34.899	38.389
Mart	C	1	1	55.675	37.640	41.404
Nisan	D	10	15	724.042	47.608	53.321
Mayıs	E	48	72	3.501.350	48.406	54.214
Haziran	F	227	349	19.482.322	55.847	64.224
Temmuz-Eylül Ortası	G	1.549	2.452	142.214.422	58.000	69.600
Eylül Sonu	H	25	37	1.854.154	50.028	56.031
Ekim	I	54	90	4.419.000	49.009	54.890
Kasım	J	8	11	333.824	29.455	32.990
		2.086	**3.260**	**178.912.895**	**54.886**	

Ekte 49 sayfa Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 15 Mayıs 2022 tarihi itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 178.912.895 TL tutarındaki 2086 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

Kira gelirleri hesabı;
Devrenin kirasının; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı öngörülmektedir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri:
Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 6.388.-TL/m² öngörülmüştür.
Parsel üzerinde herhangi bir inşaai çalışmanın henüz olmadığı görülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaat alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında

gösterilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak ilk 3 yıl %40, %35, % 25 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek devremülk projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.
Bu veriler ışığında, proje özellikleri, müteahit firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden devremülk projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde % 3 - % 8 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde satış gelirinin % 6,5 oranında satış & pazarlama maliyeti, %3,5'i kadar genel giderler hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Dükkanların değerinin tespitinde;
Dükkanların değerinin tespitinde emsallerine kıyasla bugünkü kira değeri tespit edilip; inşaatların tamamlandığı yıl olası kira geliri bulunmuş; sonraki yıllar için gelirlerinin devre kira artış oranlarında artacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun gösterdiği nakit akımlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır.

Toplam hasılatın belirlenmesinde dönem sonu satış hesabında; senelik kira geliri % 10 kapitalizasyon oranı kullanılarak satış bedeli belirlenmiştir. Bu oran dükkanlara nazaran; devremülklerde daha yüksek alınmıştır.

Bağımsız Birim	1.401	Adet
Devre/yıl	48	Dönem
Toplam Devre Sayısı	67.248	Adet
Toplam Satılabilir Alan	118.357	m2
İnşaat Alanı	170.225	m2
İnşaat m2 Maliyeti	6	TL

Grup	Devre A
A	11.208
B	5.604
C	5.604
D	5.604
E	5.604
F	5.604
G	15.411
H	1.401
I	5.604
J	5.604
	67.248

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri değişecektir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Kiralama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	45%	46%	47%	49%	52%	55%	58%	61%	64%	67%	
A					30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	
B					30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	
C					30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	
D					50%	53%	56%	59%	62%	65%	68%	71%	74%	77%	
E					50%	53%	56%	59%	62%	65%	68%	71%	74%	77%	
F					70%	73%	76%	79%	82%	85%	88%	91%	94%	97%	
G					80%	83%	86%	89%	92%	95%	98%	100%	100%	100%	
H					60%	63%	66%	69%	72%	75%	78%	81%	84%	87%	
I					40%	43%	46%	49%	52%	55%	58%	61%	64%	67%	
J					30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	
Ticari Üniteler					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Kiralanan m2	0	0	0	0	28.845	26.108	22.898	19.430	20.614	21.797	22.981	24.137	25.240	26.342	
A	0	0	0	0	3.783	3.836	3.830	3.462	3.728	3.995	4.261	4.527	4.793	5.060	
B	0	0	0	0	1.917	1.946	1.945	1.731	1.864	1.997	2.130	2.264	2.397	2.530	
C	0	0	0	0	1.923	1.952	1.952	1.731	1.864	1.997	2.130	2.264	2.397	2.530	
D	0	0	0	0	3.198	3.128	3.029	2.619	2.752	2.885	3.018	3.151	3.284	3.418	
E	0	0	0	0	3.169	3.098	2.997	2.619	2.752	2.885	3.018	3.151	3.284	3.418	
F	0	0	0	0	2.656	2.049	1.384	779	809	838	868	898	927	957	
G	0	0	0	0	7.152	5.169	3.023	2.414	2.495	2.577	2.658	2.712	2.712	2.712	
H	0	0	0	0	599	474	334	170	178	185	192	200	207	215	
I	0	0	0	0	2.528	2.506	2.454	2.175	2.308	2.441	2.574	2.707	2.841	2.974	
J	0	0	0	0	1.920	1.949	1.949	1.731	1.864	1.997	2.130	2.264	2.397	2.530	
Ticari Üniteler															
Kira Fiyatı (TL/m2/ay)	0	0	0	0	1.412	1.792	2.172	2.605	2.969	3.386	3.697	4.038	4.410	4.818	
A	189	314	440	594	772	1.004	1.255	1.506	1.732	1.992	2.191	2.410	2.651	2.916	
B	247	394	552	745	969	1.259	1.574	1.889	2.172	2.498	2.748	3.023	3.325	3.658	
C	267	425	595	804	1.045	1.358	1.698	2.037	2.343	2.695	2.964	3.260	3.586	3.945	
D	337	548	767	1.035	1.346	1.749	2.187	2.624	3.017	3.470	3.817	4.199	4.619	5.081	
E	343	557	780	1.052	1.368	1.779	2.223	2.668	3.068	3.528	3.881	4.269	4.696	5.166	
F	396	660	923	1.247	1.621	2.107	2.634	3.160	3.634	4.180	4.598	5.057	5.563	6.119	
G	411	715	1.001	1.351	1.756	2.283	2.854	3.425	3.939	4.529	4.982	5.481	6.029	6.632	
H	354	575	806	1.088	1.414	1.838	2.298	2.757	3.171	3.646	4.011	4.412	4.853	5.339	
I	347	564	789	1.066	1.385	1.801	2.251	2.701	3.106	3.572	3.929	4.322	4.755	5.230	
J	209	339	474	640	833	1.082	1.353	1.623	1.867	2.147	2.362	2.598	2.858	3.143	
Kira Geliri (TL)	0	0	0	0	488.810.271	561.498.982	596.680.376	607.372.234	734.315.076	885.674.895	1.019.576.199	1.169.617.152	1.335.546.038	1.522.964.530	**8.922.055.752**
A	0	0	0	0	35.063.655	46.219.673	57.679.526	62.563.416	77.482.385	95.469.367	112.017.391	130.920.325	152.483.673	177.050.487	**946.949.897**
B	0	0	0	0	22.285.797	29.409.244	36.749.725	39.239.342	48.596.416	59.877.727	70.256.533	82.112.323	95.636.706	111.044.842	**595.208.657**
C	0	0	0	0	24.108.873	31.823.101	39.777.972	42.320.837	52.412.729	64.579.970	75.773.831	88.560.665	103.147.128	119.765.276	**642.270.382**
D	0	0	0	0	51.636.475	65.668.582	79.485.792	82.452.501	99.641.751	120.132.595	138.244.894	158.778.327	182.035.997	208.357.419	**1.186.434.334**
E	0	0	0	0	52.032.587	66.122.511	79.963.929	83.833.781	101.310.993	122.145.109	140.560.833	161.438.250	185.085.543	211.847.913	**1.204.341.450**
F	0	0	0	0	51.646.509	51.813.960	43.739.054	29.550.248	35.273.271	42.048.319	47.885.616	54.469.888	61.892.158	70.254.184	**488.573.207**
G	0	0	0	0	150.737.730	141.624.294	103.538.138	99.213.372	117.941.289	140.055.281	158.925.887	178.386.200	196.224.820	215.847.301	**1.502.494.312**
H	0	0	0	0	10.165.934	10.449.943	9.197.291	5.629.343	6.755.212	8.092.181	9.257.455	10.574.862	12.063.176	13.743.404	**95.928.798**
I	0	0	0	0	42.026.450	54.149.674	66.281.967	70.492.677	86.029.838	104.642.063	121.384.793	140.429.648	162.069.627	186.633.304	**1.034.140.040**
J	0	0	0	0	19.179.999	25.313.863	31.636.809	33.720.509	41.761.554	51.456.200	60.375.275	70.563.603	82.185.843	95.426.896	**511.620.552**
Ticari üniteler	8.400.000	12.180.000	17.052.000	23.020.200	29.926.260	38.904.138	48.630.173	58.356.207	67.109.638	77.176.084	84.893.692	93.383.061	102.721.367	112.993.504	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Giderler (TL)															
İnşaat İlerleme Oranı	0%	40%	35%	25%											100%
İnşaat İlerleme (m2)	0	68.090	59.579	42.556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170.225
İnşaat Maliyeti Artış Oranları		45%	40%	35%	30%	30%	25%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
Birim Maliyet	6.388	9.263	12.968	17.506	22.758	29.586	36.982	42.529	48.909	56.245	64.682	74.384	81.823	90.005	
Toplam İnşaat Maliyeti	0	630.690.434	772.595.782	745.003.075	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**2.148.289.291**
Satış Giderleri	11.629.338	63.857.233	96.418.261	139.639.135	118.478.298	130.003.975	162.504.969	197.984.564	0	0	0	0	0	0	**908.886.437**
Tapu Harçları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Genel Giderler	6.261.951	34.384.664	51.917.525	75.190.303	63.796.007	70.002.141	87.502.676	106.607.073	0	0	0	0	0	0	**489.400.389**
Diğer Giderler	17.891.290	98.241.897	148.335.787	214.829.439	182.274.305	200.006.116	250.007.645	304.591.637	0	0	0	0	0	0	**1.416.178.115**
Net Nakit Akışı Satış (TL)	89.456.448	67.915.791	362.050.740	922.487.264	1.770.689.281	1.729.127.801	2.050.062.689	2.522.988.766	1.218.366.549	0	0	0	0	0	**10.597.313.747**
Kiralama Giderleri	0	0	0	0	51.325.078	58.957.393	62.651.439	63.774.085	77.103.083	92.995.864	107.055.501	122.809.801	140.232.334	159.911.276	**936.815.854**
Aidat Giderleri	0	0	0	0	32.840.187	36.587.693	38.163.264	36.997.293	42.161.631	48.090.945	52.510.362	57.351.745	62.628.185	68.428.623	**475.759.927**
Kiralama Gider Toplamı	0	0	0	0	84.165.265	95.545.086	100.814.703	100.771.378	119.264.714	141.086.809	159.565.863	180.161.546	202.860.519	228.339.898	**1.412.575.781**
Net Nakit Akışı Kira (TL)	**0**	**0**	**0**	**0**	**404.645.005**	**465.953.896**	**495.865.672**	**506.600.856**	**615.050.362**	**744.588.087**	**860.010.336**	**989.455.606**	**1.132.685.520**	**1.294.624.631**	**7.509.479.971**
İskonto Oranı	26% *														
İskonto Katsayıları	1	1,26	1,58	1,99	2,50	3,15	3,96	4,98	6,26	7,88	9,91	12,46	15,67	19,71	
NBD Satış (TL)	**89.456.448**	**-53.998.490**	**228.871.200**	**463.652.856**	**707.596.656**	**549.390.773**	**517.883.724**	**506.747.122**	**194.565.034**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.204.165.322**
NBD Kira (TL)	**0**	**0**	**0**	**0**	**161.702.822**	**148.046.183**	**125.264.833**	**101.751.751**	**98.219.452**	**94.539.601**	**86.818.485**	**79.417.407**	**72.283.569**	**65.687.837**	**1.033.731.940**
Toplam NBD (TL)															**4.237.897.263**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satış	107.347.737	661.016.540	1.282.982.308	1.882.319.778	1.952.963.586	1.929.133.917	2.300.070.334	2.827.580.403	1.218.366.549	0	0	0	0	0
NBD Satış (Hasılat)	**5.126.929.714**													
Kira	0	0	0	0	488.810.271	561.498.982	596.680.376	607.372.234	734.315.076	885.674.895	1.019.576.199	1.169.617.152	1.335.546.038	1.522.964.530
Uç Değer														15.229.645.295
Toplam Kira (Hasılat)	0	0	0	0	488.810.271	561.498.982	596.680.376	607.372.234	734.315.076	885.674.895	1.019.576.199	1.169.617.152	1.335.546.038	16.752.609.825
NBD Kira (Hasılat)	**2.008.225.958**													
Toplam	**7.135.155.673**													

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	**4.237.897.263 TL**
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**7.135.155.673 TL**

5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazın değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazın kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
2. Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
3. Ruhsat almış olması,

Olumsuz Özellikler:

1. Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi,
2. Yakın çevresindeki eski ve düzensiz yapılaşmalar olması,
3. İnşaatın henüz başlamamış olması,

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,
İnşaat izinlerini almış olması,
Maketten devremülk satışlarına mevzuatla getirilen sınırlamalar nedeni ile, ruhsatının alınmış olmasının halihazırda getirdiği katma değer,

Tehditler:

Devremülkte kullanılan eşyaların çabuk yıpranması,
Ekonomik durgunluklar.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Nihai olarak taşınmazın değerinin belirlenmesinde, projenin devremülk konseptinde tatil evi olması, gelir getirici mülk niteliği taşıması nedeniyle; **gelir yöntemi ile bulunan değer ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir. Nakit Akımları tablosunda kullanılan satış gelirlerinin belirlenmesinde ve kira gelirlerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın halihazır durumu için net bugünkü değeri ise 4.237.897.263 -**TL** olarak takdir edilmiştir. Yine taşınmazın, nakit akımlarının net bugünkü değerinin tespiti ile ulaşılan değerinin içerisinde, tefrişat değeri mevcut olup, iş bu yöntemle hesaplamalarda, tefrişat değerinin ayrıştırılması imkanı bulunmamaktadır. Bulunan değer, öngörülebilir riskleri içeren değerdir.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşa kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. **Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri revize edilmelidir.**

PROJENİN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞTOPLAM DEĞERİ	**4.237.897.263 TL**
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**7.135.155.673 TL**

Nihai Değer Takdiri;

Değerleme konusu taşınmazın rapor tarihi itibariyle Adil piyasa proje değeri (peşin);

4.237.897.263 **TL**(Dörtmilyar iki yüz otuz yedi milyon sekiz yüz doksan yedi bin iki yüz altmış üç Türk Lirası)(KDV Hariç)
5.000.718.770 **TL** (Beşmilyar yedi yüz on sekiz bin yedi yüz yetmiş Türk Lirası) (KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı **Ahmet Ramoğlu** SPK L.No: 402999	Sorumlu Değerleme Uzmanı **Halil İbrahim Bektaş** SPK L.No: 400515

NOT:

- *Değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 110 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.*
- *Değerleme raporu, şirketimiz ve değerleme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.*
- *İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.*
- *Resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgeler olması durumunda, buna istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.*
- *Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.*

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Yapı Ruhsatları
4. Satış Belgeleri
5. Fotoğraflar
6. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
7. Tapu senetleri

EK 1: ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

31.05.2022

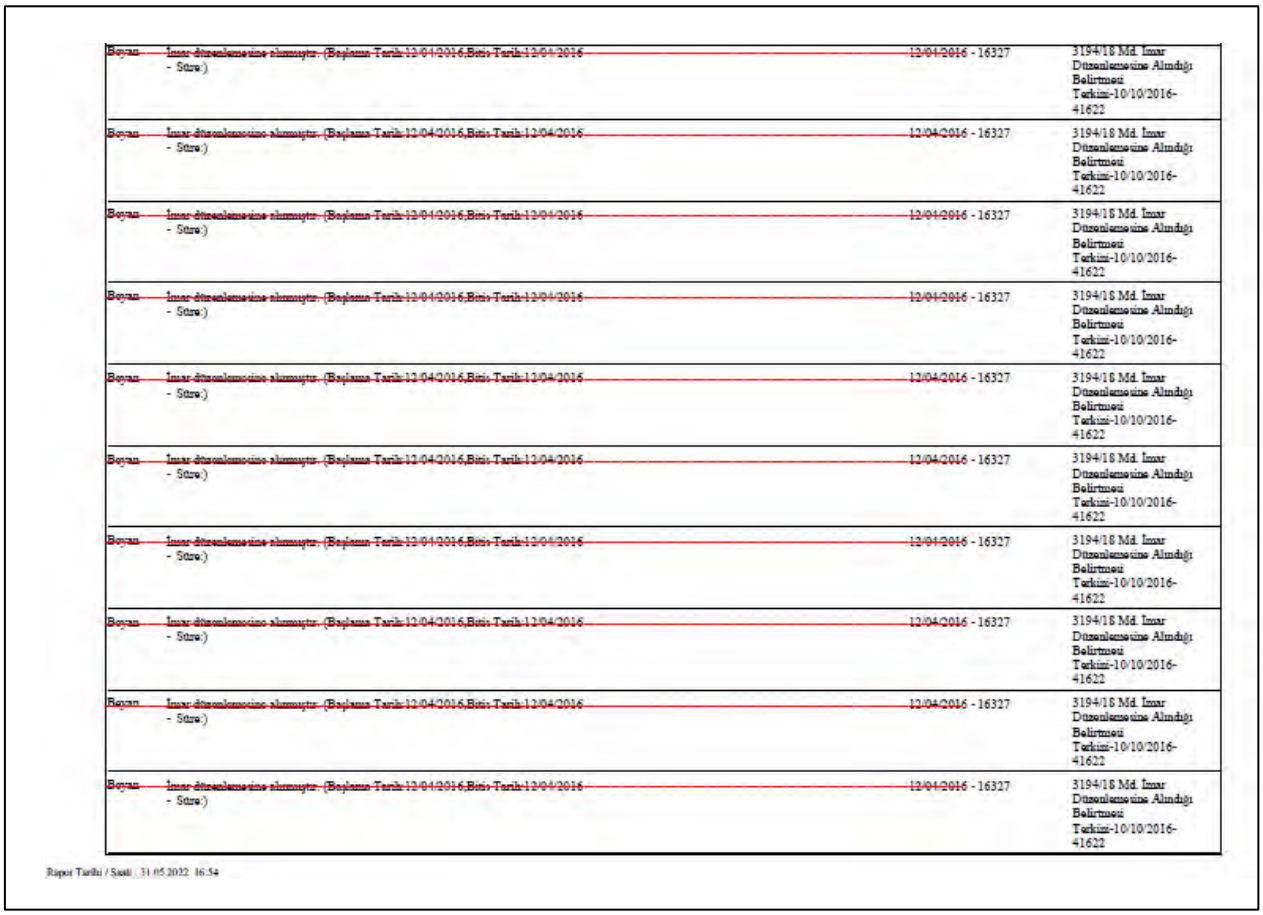
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 28868/1
Zemin No	: 94383191	Yüzölçüm	: 45.170,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KEPEZ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Kepez TM		
Mahalle / Köy Adı	: KEPEZ Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 11 / 1070		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622

Rapor Tarihi / Saati: 31.05.2022 16:54



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622

Rapor Tarihi / Saati : 31.05.2022 16:54 3

Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622
Boyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)	12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Tarihi:10/10/2016-41622

Rapor Tarihi / Saati : 31.05.2022 16:54 4

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Başlama Tarih:12/04/2016,Bitiş Tarih:12/04/2016 - Süre:)		12/04/2016 - 16327	3194/18 Md. İmar Düzenlemesine Alındığı Belirtmesi Terkini-10/10/2016-41622
Şerh	Tamamında/..... hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.		21/04/2017 - 17952	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Şerhinin Terkini-31/05/2022-35163
Beyan	Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE VARDIR.) Tarih: 04/04/2022 Sayı: 36625-29634	İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	12/04/2022 - 23641	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
358038880	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		104 / 4517	1.040,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038881	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038882	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		488 / 22585	976,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038883	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1103 / 45170	1.103,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038884	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1213 / 45170	1.213,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038885	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		240 / 4517	2.400,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038886	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038887	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038888	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038889	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		603 / 22585	1.206,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038890	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 31.05.2022 16:54 5

358038891	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		219 / 9034	1.095,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038892	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038893	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		125 / 4517	1.250,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038894	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		481 / 22585	962,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038895	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038896	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		230 / 9034	1.195,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038897	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		963 / 45170	963,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038898	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038899	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		120 / 4517	1.200,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038900	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038901	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		593 / 22585	1.186,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038902	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1307 / 45170	1.307,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038903	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		140 / 4517	1.400,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038904	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		569 / 45170	569,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038905	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		501 / 45170	501,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038906	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		593 / 45170	593,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038907	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		276 / 22585	552,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038908	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		541 / 45170	541,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038909	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		50 / 4517	500,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038910	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		58 / 4517	580,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038911	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		541 / 45170	541,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038912	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		113 / 9034	565,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 31.05.2022 16:54 6

358038913	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	316 / 22585	632,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038914	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	521 / 45170	521,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038915	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	883 / 45170	883,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038916	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	633 / 45170	633,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038917	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	52 / 4517	520,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038918	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	260 / 4517	2.600,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038919	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	150 / 4517	1.500,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038921	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	160 / 4517	1.600,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038922	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	96 / 4517	960,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038923	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	124 / 4517	1.240,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038924	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	133 / 45170	1.33?,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	- -
358038925	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	TAM	45.170,00	İmar (TSM) - 10/10/2016 - 41622-	Kat Karşılığı Tamlık - 21/06/2018 - 26684

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcrai Haciz - ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 22/05/2017 tarih 2012/6946 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 856189.35 TL bedel ile Alacaklı : -ZERRİN TAÇ UĞUR , MESUT KALEM , ALİ ZEKERİYA KALEM lehine haciz işlenmiştir.		28/05/2017 - 23112	İcrai Haciz Terkini -14/06/2017-25874
Şerh	İcrai Haciz - ANTALYA 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/05/2017 tarih 2014 7629 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1004168.48 TL bedel ile Alacaklı : HİKMET MUMCUOĞLU ZERRİN TAÇ UĞUR TAYLAN CANAN ÇOLAK MESUT KALEM ALİ ZEKERİYA KALEM ALİ ZEKERİYA KALEM lehine haciz işlenmiştir.		02/06/2017 - 24084	İcrai Haciz Terkini -07/06/2017-24817
Şerh	İcrai Haciz - ANTALYA 13.İCRA DAİRESİ nin 31/05/2017 tarih 2014/12838 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12869.43 TL bedel ile Alacaklı : ZERRİN TAÇ UĞUR MESUT KALEM ALİ ZEKERİYA KALEM lehine haciz işlenmiştir.		05/06/2017 - 24295	İcrai Haciz Terkini -09/06/2017-25183
433617602	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	4100 / 4517	41.000,00	Kat Karşılığı Tamlık (Kalan) - 21/06/2018 - 26684-	Kat Karşılığı Tamlık - 21/02/2019 - 6454
433617603	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	417 / 4517	4.170,00	Kat Karşılığı Tamlık - 21/06/2018 - 26684-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 16/05/2022 - 31662

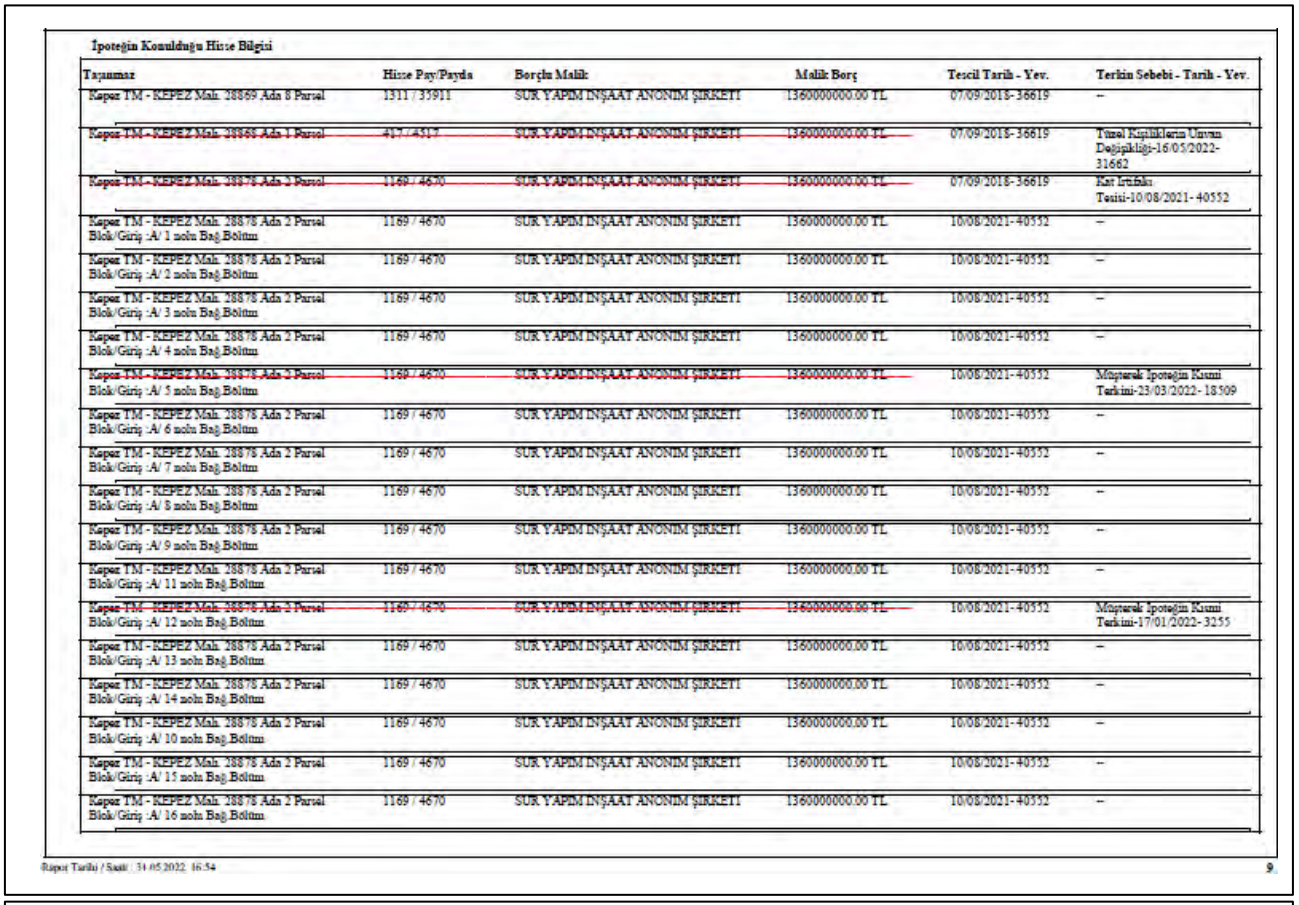
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İcrai Haciz - GERİN 1.İCRA DAİRESİ nin 14/11/2018 tarih 2018/2490 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 41413.29 TL bedel ile Alacaklı : -TİGER MOON İNŞAAT SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.		15/11/2018 - 45952	İcrai Haciz Terkini -04/12/2018-48552

472178162	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	13074 / 22585	26.148,00	Kat Karşılığı Tamlık (Kalan) - 21/02/2019 - 6454-	Kat Karşılığı Tamlık - 28/03/2019 - 12236
472178163	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	7426 / 22585	14.852,00	Kat Karşılığı Tamlık - 21/02/2019 - 6454-	Kat Karşılığı Tamlık - 28/03/2019 - 12236

476516256	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	4100 / 4517	41.000,00	Kat Karşılığı Tamlık + Birleş. - 28/03/2019 - 12236-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 16/05/2022 - 31662
661231020	SUR TATİL EVLERİ ANONİM ŞİRKETİ	417 / 4517	4.170,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 16/05/2022 - 31662-	- -
661231021	SUR TATİL EVLERİ ANONİM ŞİRKETİ	4100 / 4517	41.000,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 16/05/2022 - 31662-	- -

İpotek

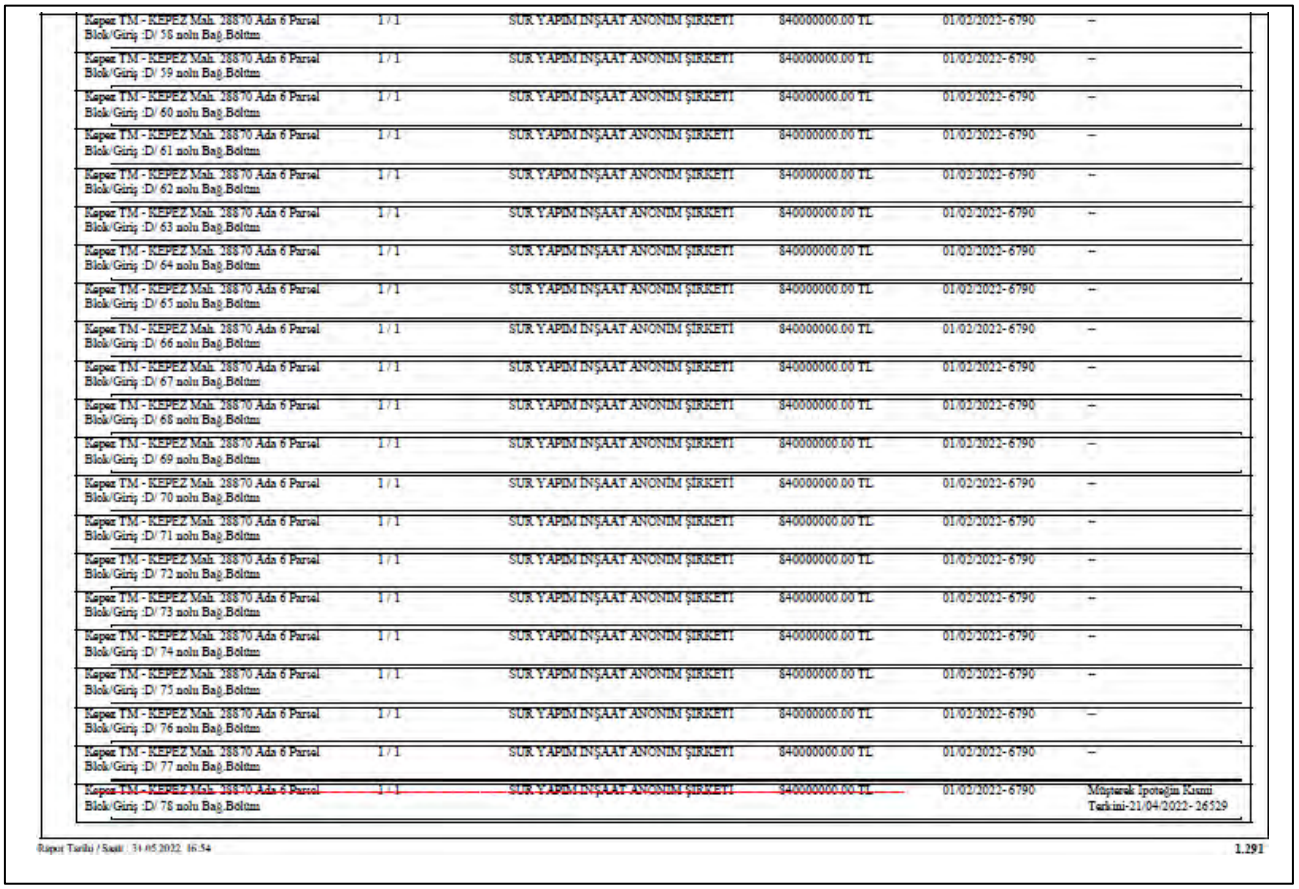
Alacaklı	Müştereken?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Evet	1360000000.00 TL	yıllık%16,50değişken	1 / 0	F.B.K.	07/09/2018-36619	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	Yok



İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28869 Ada 8 Parsel	1311 / 35911	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	07/09/2018-36619	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28868 Ada 1 Parsel	417 / 4517	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	07/09/2018-36619	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği-16/05/2022-31662
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	07/09/2018-36619	Kat İrtifakı Tesisi-10/08/2021-40552
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 1 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 2 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 3 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 4 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 5 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-23/03/2022-18509
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 6 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 7 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 8 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 9 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 11 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 12 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-17/01/2022-3255
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 13 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 14 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 10 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 15 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28878 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :A/ 16 nolu Bağ.Bölüm	1189 / 4670	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	1360000000.00 TL	10/08/2021-40552	–

Rapor Tarihi / Saati : 31.05.2022 16:54 — 9



Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 58 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 59 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 60 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 61 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 62 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 63 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 64 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 65 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 66 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 67 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 68 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 69 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 70 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 71 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 72 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 73 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 74 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 75 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 76 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 77 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	–
Kepez TM - KEPEZ Mah. 28870 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :D/ 78 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ	840000000.00 TL	01/02/2022-6790	Müşterek İpoteğin Kısmi Terkini-21/04/2022-26529

Rapor Tarihi / Saati : 31.05.2022 16:54 — 1.291

(Taşınmazın tapu kayıt belgesi 1291 **sayfa olup ilk** 9 **sayfa ve son sayfa rapora eklenmiş olup diğer sayfalar fiziksel ek olarak eklenmiştir.)**

EK 2: İMAR DURUM BELGESİ

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-90852262-750-146800 18.04.2022
Konu : KEPEZ, KEPEZ MAH., 28868 ADA 1 PARSEL İÇİN İMAR ÇAPI BELGESİ VERİLMESİ TALEBİ.

SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİNE
BURHANİYE MAHABDULLAHAĞA CD. N.21 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

İlgi : 14.04.2022 tarihli ve R-SURY-SNTY-114 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi 28868 ada 01 parsele ait imar çapının tarafınıza iletilmesi istenilmiştir.

Söz konusu 28868 ada 01 numaralı parsele ilişkin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre hazırlanan imar çapı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Tuncay SARIHAN
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:
1- İmar çapı (1 sayfa)
2- Plan notu örneği (4 Sayfa)

18485
2022

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-90852262-750-146800 18.04.2022
Konu : KEPEZ, KEPEZ MAH., 28868 ADA 1 PARSEL İÇİN İMAR ÇAPI BELGESİ VERİLMESİ TALEBİ.

SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİNE
BURHANİYE MAH.ABDULLAHAĞA CD. N.21 ÜSKÜDAR/İSTANBUL

İlgi : 14.04.2022 tarihli ve R-SURY-SNTY-114 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi 28868 ada 01 parsele ait imar çapının tarafınıza iletilmesi istenilmiştir.

Söz konusu 28868 ada 01 numaralı parsele ilişkin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre hazırlanan imar çapı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Tuncay SARIHAN
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:
1- İmar çapı (1 sayfa)
2- Plan notu örneği (4 Sayfa)

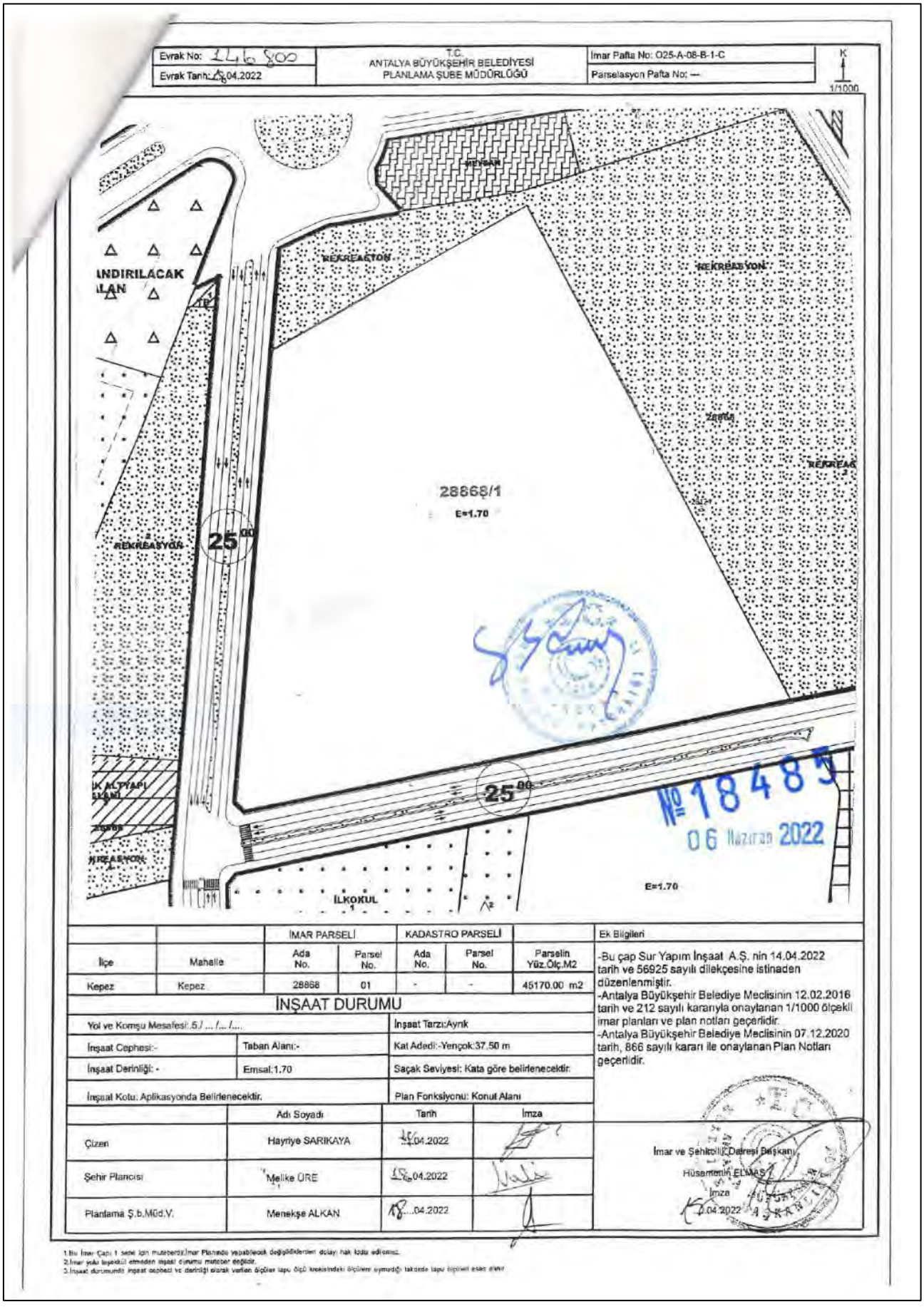
№ 18485
06 Haziran 2022

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: JfQcYu-3gJo18-wzH0SS-xW5b8h-2yKWOZYW Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: https://www.antalya.bel.tr
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hayriye SARIKAYA
Tekniker
Telefon No:(242)248 76 81

1



		İMAR PARSELİ		KADASTRO PARSELİ			Ek Bilgileri
İlçe	Mahalle	Ada No.	Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Parselin Yüz.Ölç.M2	-Bu çap Sur Yapım İnşaat A.Ş. nin 14.04.2022 tarih ve 56925 sayılı dilekçesine istinaden düzenlenmiştir. -Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 tarih ve 212 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli imar planları ve plan notları geçerlidir. -Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarih, 866 sayılı kararı ile onaylanan Plan Notları geçerlidir.
Kepez	Kepez	28868	01	-	-	45170.00 m2	

İNŞAAT DURUMU

Yol ve Komşu Mesafesi: 6./ .../ .../....		İnşaat Tarzı:Ayrık
İnşaat Cephesi:-	Taban Alanı:-	Kat Adedi:-Yençok:37.50 m
İnşaat Derinliği: -	Emsal:1.70	Saçak Seviyesi: Kata göre belirlenecektir.
İnşaat Kotu: Aplikasyonda Belirlenecektir.		Plan Fonksiyonu: Konut Alanı

	Adı Soyadı	Tarih	İmza
Çizen	Hayriye SARIKAYA	14.04.2022	
Şehir Plancısı	Melike ÜRE	15.04.2022	
Planlama Ş.b.Müd.V.	Menekşe ALKAN	18.04.2022	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
Hüsamettin ELMAS
İmza
18.04.2022

1.Bu İmar Çapı 1 sene için mutebardır.İmar Planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak talebi edilemez.
2.İmar yolu tespitsiz etmeden inşaat durumu mutebar değildir.
3.İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği esarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülere uymadığı takdirde tapu ölçüleri esas alınır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

KEPEZ BELEDİYESİ PLAN NOTLARI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNCE 11.05.2018 TARİH VE 564 KARAR NUMARASI İLE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANI PLAN NOTLARININ 14. MADDESİAŞAĞIDAKİ GİBİ REVİZE EDİLEREK TEKRAR DÜZENLENMİŞTİR.

1. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, PARSELİN ÖN CEPHESİNİ BELİRLEMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. TİCARET ALANLARINDA PLANDA ÖZEL BİR HÜKÜM YOK İSE YÜKSEK ZEMİN KAT ÜZERİ KATLARDA KONUT KULLANIMI YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK PANSİYON YAPILABİLİR.

3. YÜKSEK ZEMİN KAT OLARAK YAPILACAK TİCARİ ZEMİN KATLARDA TEKNİK GEREKLİLİK OLMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİNİN ASMA KAT DÂHİL 7,30METRE OLARAK BELİRLENMESİNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4. YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ DIŞINDA KALAN PARSELLERDE VE PLANDA DERİNLİK ÖZEL KOŞULU BULUNAN PARSELLER DIŞINDA KALAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE TABAN ALANI HAKKININ KULLANILAMAMASI DURUMUNDA (İMAR PLANLARINDA KAT SINIRLAMASIZ SERBEST KAT VERİLEN PARSELLER HARİÇ) ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MİNİMUM 3 METRE YE KADAR YAPILABİLİR.

5. KATLAR ALANI KAPSAMINDA OLMAYAN; PARSELİN BAHÇE DUVARLARI, PARSEL İÇERİSİNDEKİ İSTİNAT DUVARLARI, AÇIK HAVUZLAR, AÇIK YÜZME HAVUZLARI, GİRİŞ SAÇAKLARI, PARSELİN GİRİŞİNDE YER ALAN TAKLAR, PERGOLA VE KAMERİYELER, ASGARİ ÖLÇÜDE YAPILACAK KONTROL VEYA BEKÇİ KULÜBELERİ, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

6. İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE KAMUSAL ALANLARA KOMŞU OLAN PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3 METREDİR. KAMUSAL ALANLARDA SUBASMAN KOT YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7. AÇIK YÜZME HAVUZLARI TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU İÇİN BODRUM KAT OLARAK NİTELENDİRİLİR. AÇIK YÜZME HAVUZLARI VE BODRUM KATTA YAPILACAK,ZORUNLU OTOPARK VE SIĞINAKLAR ÖN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN YARISINI GEÇMEMEK KOŞULUYLA ÖN,YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE YAPILABİLİR.OTOPARK YAPILMASI KOŞULUYLA BODRUMDA KAT ADEDİ SINIRLAMASI YOKTUR.

N=18485
06 HAZİRAN 2022

8. ÇATI İLE İLGİLİ KOŞULLAR:

A- ÇATI PİYESİ; ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA ASGARİ YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAYAN, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI YAPILAN MEKÂNLARDIR. BU PİYESLERDE KATLAR ALANINA DÂHİL OLMAK KAYDI İLE ALAN SINIRLAMASI YOKTUR.

B- ÇATI EĞİMİ; EN ÇOK %40VE MAKSİMUM MAHYA KOTU 5 METREDİR. ÇIKMA UCUNDAN 1 METRE YE KADAR SAÇAK, SAÇAK UCUNA 0,40 METREYE KADAR PARAPET YAPILABİLİR. ÇATI EĞİMİ 1 METRELİK SAÇAK UCUNDAKİ PARAPET ÜZERİNDEN HESAPLANIR. ÇATI ŞEKLİ PROJEYE UYUMLU OLARAK İSTENİLEN ŞEKİLDE TASARLANABİLİR. ÇATININ TONOZ YAPILMASI DURUMUNDA, ÇATIS METRE MAHYA KOTUNU GEÇMEMEKÜZERE GABARİYİ 0,60 METRE AŞABİLİR. MERDİVEN EVİ VE ASANSÖR KULESİ ÇATI GABARİSİNİ 0,60 METRE AŞABİLİR. TAMAMI KULLANILMAYAN ÇATI ARASINDA MAHYA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 2,20 METREDİR. ÇATI KATINDA BAŞLADIĞI HİZADAKİ ÇATI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN, STATİK SİSTEMİ ETKİLEMEMEK KAYDIYLA, YANLARI AÇIK, MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİK 2,40 METRE OLMAK ŞARTIYLA ÇATI TERASLARINDA RUHSATA TABİ OLMAKSIZIN GÖLGELİK YAPILABİLİR.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

9. YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANAN ALANLARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN HESABI KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSIZIN KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENİR. SUBASMAN KOTUNUN ALTINDAKİ KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

10. KENDİ ÖZEL PLAN NOTU İLE PLANLANAN ALANLAR VE MESKÛN YAPILANMA NİZAMI DIŞINDAKİ YAPILANMA NİZAMLARINDA YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNDA BELİRTİLEN MİN. ÇEKME MESAFELERİ UYGULANACAKTIR. (KENDİ ÖZEL PLAN NOTU İLE PLANLANAN ALANLAR HARİÇ)

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TABLO

KAT ADEDİ	BİNA CEPHE HATTININ YOL AKSINDAN UZAKLIĞI	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	MİN. ARKA BAHÇE MESAFESİ	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT DIŞ KONTURUNDAN)
1	İMAR PLANINDA BELİRTİLEN MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA YOL AKSINDAN BİNE CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR.	6,00	6,00	6,00	6,00	-
2		6,00	6,00	6,00	6,00	-
3		8,50	8,50	6,00	6,00	-
4		11,50	11,50	6,00	6,00	-
5		13,50	13,50	7,00	7,00	-
6		15,50	15,50	7,00	7,00	-
7		17,50	17,50	8,00	8,00	14,50
8		19,50	19,50	8,00	8,00	16,50
9		21,50	21,50	9,00	9,00	18,50
10		23,50	23,50	9,00	9,00	20,50
11		25,50	25,50	10,00	10,00	22,50
12		27,50	27,50	10,00	10,00	24,50
13		29,50	29,50	11,00	11,00	26,50
14		31,50	31,50	11,00	11,00	28,50
15		33,50	33,50	12,00	12,00	30,50
16		35,50	35,50	12,00	12,00	32,50
17		37,50	37,50	13,00	13,00	34,50
18		39,50	39,50	13,00	13,00	36,50
19		41,50	41,50	14,00	14,00	38,50
20		43,50	43,50	14,00	14,00	40,50

№ 18485
06 Haziran 2022

11. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINA 2,00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

12. AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK RAMPALARININ EĞİMLERİ PARSELİN İHTİYACINA GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

13. ZEMİN TERASI YÜKSEKLİĞİ, KAPICI DAİRESİ, CEPHE BOYU İLE İLGİLİ HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

14. ÖN BAHÇELİ NİZAM YAPI ADALARININ YOL CEPHELERİNDE DÜKKÂN, İŞYERİ, KAMU BİNALARI VE KONUT DIŞINDAKİ ÖZEL YAPILAR İÇİN GÖLGELİK YAPIM ŞARTLARI;

A. YENİ RUHSAT ALACAK OLAN ALANLARDA;

1. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE, ÖN VE YAN KISIMLAR KESİNLİKLE AÇIK BULUNDURULACAK HİÇBİR SURETLE KAPATILMAYACAKTIR.

2. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE RUHSATLI PROJESİNDE OTOPARK OLARAK GÖSTERİLMEYEN YOL CEPHELERİNDE YOL ÇEKMESİ 5 M OLAN PARSELLERDE PARSEL SINIRINA KADAR, 5 M'DEN FAZLA YOL ÇEKMELERİNDE ANCAK 5 M'YE KADAR YAPILABİLİR.
3. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE; GÖLGELİKLER KESİNLİKLE BETONARME OLAMAZ. DESTEK ALDIĞI DİKMELERİN VE BAĞLANTILARININ KESİTLERİ (20X20) CM^2'Yİ GEÇMEYECEK AHŞAP VEYA AHŞAP KAPLANMIŞ ÇELİK DOĞRAMALARDAN SÖKÜLEBİLİR, TAKILABİLİR TARZDA ÜSTÜ AÇILIR KAPANIR NİTELİKTE YAPILACAKTIR.
4. HERHANGİ BİR DİKME ÜZERİNE OTURMAYAN DOĞRUDAN ANA BİNA GÖVDESİNDEN MESNETLİ GÖLGELİKLERİN GENİŞLİĞİ 3 M'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE AÇILIP KAPANABİLİR NİTELİKTE OLACAKTIR.
5. ARKA VE YAN BAHÇE OTOPARKLARINA GÖLGELİK KONUSUNDA İSE PROJESİNDE ÖN BAHÇE HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERDEKİ OTOPARKLARIN ÜSTÜNE TEK DİKME ÜZERİNDE KONSOL ÇALIŞAN SÖKÜLÜR, TAKILABİLİR ÇELİKTEN 3 M'Yİ GEÇMEYECEK OTOPARK GÖLGELİĞİ YAPILABİLİR.
6. ÇATILARDA PROJESİNDE VEYA PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ ÇATI KATLARINDA TERAS OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YAĞMUR VE SICAKTAN KORUNMAK AMACIYLA ETRAFI AÇIK; AHŞAP VE AHŞAP KAPLANMIŞ ÇELİKTEN SÖKÜLÜR, TAKILIR ŞEKİLDE GÖLGELİK YAPILABİLİR.
7. YUKARIDA TARİF EDİLEN YAPILARDA YAPILACAK GÖLGELİKLER İÇİN ÇİZİLEN DETAYLI VE PERSPEKTİFLİ, MALZEME CİNS VE EBATLARINI, MALZEMENİN RENGİNİ BELİRTEN, KENT ESTETİĞİNE UYGUN SICAK İKLİM VE YAĞMUR GİBİ SORUNLARA ÇÖZÜM ÜRETECEK GÖLGELİKLERİN PROJELERİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE GETİRİLECEK; YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLAN GÖLGELİKLER RUHSAT ALMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.
8. İŞ BU GÖLGELİK YAPILAN PROJELERDE YILLARA GÖRE GELİR TARİFESİNDE BELİRLENEN VAZİYET PLAN TASDİK ÜCRETİ ALINACAKTIR.

B. YAPI KULLANMA BELGESİ ALMIŞ BİNALARDA;RUHSATA GEREK KALMAKSIZIN A MADDESİNDE İSTENİLENLERE İLAVE OLARAK;
1. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE ÖN VE YAN KISIMLAR KESİNLİKLE AÇIK BULUNDURULACAK, HİÇ BİR SURETTE KAPATILMAYACAKTIR.
2. PARSELDE BULUNAN BİNA VE BİNALARIN TAPU KAYDINDAKİ KAT MALİKLERİNİN KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA GÖRE BEŞTE DÖRDÜNÜN NOTER ONAYLI MUVAFAKATLERİNİ ALMAK ZORUNLUDUR.
3. YAPILACAK GÖLGELİKLERDE HER TÜRLÜ CAN VE MAL GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK EMNİYET TEDBİRLERİ GÖLGELİĞİ YAPAN TARAFINDAN ALINACAKTIR.

C. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA;
1. YOL ÇEKMESİNDE 5 METREYİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA GÖLGELİKLER KESİNLİKLE BETONARME OLAMAZ. DESTEK ALDIĞI DİKMELERİN VE BAĞLANTILARININ KESİTLERİ (20X20) CM^2'Yİ GEÇMEYECEK ÇELİK DOĞRAMALARDAN SÖKÜLEBİLİR, TAKILABİLİR TARZDA YAPILACAKTIR.
2. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YENÇOK VE EMSAL SABİT KALMAKVE ŞEMA DIŞINA TAŞMAMAK KAYDIYLA TABLİYE SAYISI VE YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR.

06 Nisan 2022

15. İMAR PARSELLERİNDE AYRIK YAPI NİZAMI VERİLMİŞ ADALARDA MİNİMUM BİNA CEPHESİ KOŞULU SAĞLANAMADIĞI HALLERDE, PARSELİN SAĞINDAKİ VE SOLUNDAKİ PARSELLERDE HERHANGİ BİR RUHSAT ALINMAMIŞ OLMAK VE MUVAFFAKAT ALINMASI KOŞULUYLABİTİŞİK NİZAM YAPI İZNİ VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BİNA CEPHE BOYU 6,00 METREDEN AZ OLUP MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YAN PARSELLERİ RUHSAT ALMIŞ YA DA YOL VEYA KAMUSAL ALAN OLMASI DURUMUNDA MİNİMUM CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

16. 10.07.2006 TARİH VE 489 SAYILI MECLİS KARARI AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE REVİZE EDİLMİŞTİR.
TEMEL VİZESİ YAPILMIŞ YA DA YAPILMAMIŞ OLSUN İNŞAASINA BAŞLANMIŞ YAPILARDA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ PLAN, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BİR PARSELDE RUHSATA ESAS BİRDEN FAZLA BLOK VAR İSE BAŞLANMIŞLIK İLKESİNE UYGUN BLOK VEYA BLOKLAR OLMASI HALİNDE DE BU HÜKÜMLERE UYULUR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE TADİLAT VE İLAVE RUHSATLARI DÜZENLENEBİLİR.

17. SUBASMAN KOTU MAKSİMUM 1 METRE OLMASI HALİNDE AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

18. İMAR PLANLARINDA KAMUYA AYRILAN KISIMLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTI İLE EMSAL HESABI PARSELİN BRÜT ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.

19. UMUMİ BİNALARIN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA FONKSİYONU VE ÖZELLİĞİ GEREĞİ FARKLILIK ARZ ETTİĞİNE DAİR KARAR ALTINA ALINANLARI İLE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ YAPI VE TESİSLER, PLANDA BELİRLENEN VEYA PLANDA BELİRLENMEMİŞSE YÖNETMELİKLERDEKİ BİNA DERİNLİK VE YÜKSEKLİKLERİ HAKKINDAKİ KAYITLARINA VE BU YÖNETMELİKTE BENZER BİNALAR İÇİN YER VERİLENLER DIŞINDA KALAN İÇ ÖLÇÜLERE TABİ DEĞİLDİR.

20. YAPININ KENDİ İHTİYACI İÇİN BODRUM KATTA YAPILAN OTOPARKLAR İLE KONUT, RESMİ KURUMLAR, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, İBADET YERLERİ, OTEL, OPERA, YURT, MÜZE, KÜTÜPHANE HARİÇ UMUMİ BİNALARIN TERASLARINDA AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. YAPILAN AÇIK OTOPARKLAR, EMSALE DÂHİL EDİLMEZ, ANCAK YAPI İNŞAAT ALANINA DÂHİL EDİLİR.

21. İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKININ 3,50METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA KADEMELİ BİNA YAPILABİLİR. KADEMELİ KOTLANDIRMADA HER KADEME, CEPHE BOYUNCA (6.00) METREDEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN (6.00) METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. AYRICA HER KADEMEDEKİ BİNA BÖLÜMÜ KENDİ (±0.00) KOTUNA GÖRE İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

22. YANGIN MERDİVENLERİ: KOMŞU PARSEL SINIRLARINA (1.50) METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE TERTİPLENEBİLİR.

23. FIRINLAR; UNLU GIDA MAMULLERİ ÜRETİLEN YERLERDİR. FIRINLAR; SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ, ORGANİZE SANAYİ, KONUT DIŞI ÇALIŞMA ALANLARI İLE TİCARET BÖLGELERİNDE VE ZEMİN KATI TİCARET OLARAK BELİRLENEN KONUT BÖLGELERİNDE (İBT VE YZT ALANLARINDA) TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR. KATKILI PİDE, KEBAP, SİMİT FIRINLARI VE GELENEKSEL TANDIR OCAKLARI, ZEMİN KATI İŞYERİ OLARAK KULLANILAN BİNALARDA YAPILABİLİR.

FIRINLARIN TANZİMİNDE;

1- MEVCUT BİNALARDA FIRIN VE TANDIR YAPILMASI DURUMUNDA, 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.

2- PROJESİNDE SINIFI BELİRTİLMELİDİR.

3- DUVAR VE DÖŞEMELERİNDE ISI VE SES YALITIMI UYGULANIR. BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİNİN VE FIRINLA İLGİSİ OLMAYAN DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ISI DEĞİŞİMİNDEN OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ İÇİN PROJE MÜELLİFLERİNCE VEYA BU KONUNUN UZMANI TEKNİK ELEMANLARCA HAZIRLANAN RAPORA GÖRE GEREKLİ TEDBİR ALINIR.

4- MEKANİK TESİSAT PROJELERİNDE, KANALİZASYON BAĞLANTISINA, HER TÜRLÜ BÖCEK VE KEMİRGEN GİRİŞİNİ ÖNLEMEK İÇİN ÇEKVALF KONULUR.

5- BACA ÖLÇÜLERİNİN HESAPLANMASI, BACALARIN BİNA İÇ DUVARLARINDA TESİS EDİLMESİ VE FİLTRE TAKILMASI ŞARTI ARANIR.

№ 18485
06 Haziran 2022

6- TRAFİK AÇISINDANILGILIBIRIMINGÖRÜŞÜALINMALIDIR.

7- TESISINIHTIYACIOLANOTOPARKKENDIPARSELINDEKARŞILANIR.

8- 10/8/2005 TARİHLİVE 25902 SAYILIRESMİGAZETEDEYAYIMLANANIŞYERIAÇMAVEÇALIŞMARUHSATLARINAİLİŞKİNYÖNETMELİKHÜKÜMLERİ NEUYULUR.

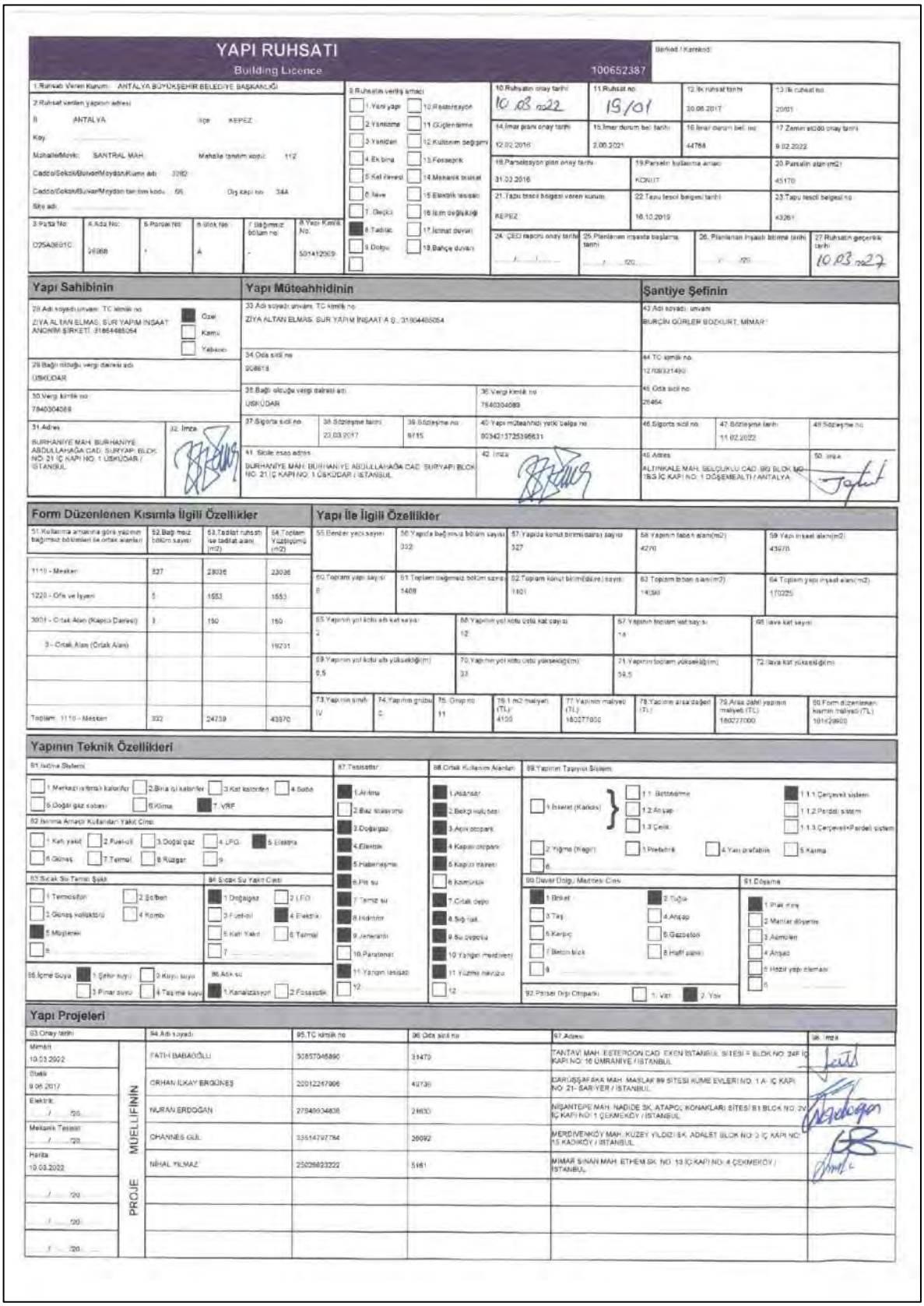
9- TÜRK STANDARDLARIENSTİTÜSÜSTANDARTLARINAUYULUR.

10- BİNALARINYANGINDANKORUNMASIHAKKINDAYÖNETMELİKHÜKÜMLERIUYARINCAGEREKLİTEDBİRL ERALINIR. AKSİ HALDE RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

Burak GÜNEŞDİR
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)
Diploma No: 635
Karne Seri No: 531

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EK 3: YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI

Building Licence

100652387

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANTALYA İlçe: KEPEZ

Köy:

Mahalle/Mevki: SANTRAL MAH. Mahalle tanıtım kodu: 112

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: 3282

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 66 Dış kapı no: 34A

Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
O25A09910	24888	-	A	-	5014129039

9.Ruhsatın verildiği amaç:
- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Değişiklik
- [x] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İlan değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.03.2022	19/01	30.06.2017	20651
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
12.02.2016	2.06.2021	64768	9.02.2022
18.Parselasyon plan onay tarihi	**19.Parselin kullanma amacı**	**20.Parselin alanı(m2)**	
31.03.2016	KONUT	45170	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**	
KEPEZ	16.10.2019	43261	
24. ÇED raporu onay tarihi	**25.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**27.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
/ /	/ /20	/ /20	10.03.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı/unvanı: TC kimlik no:
ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 3186448S054
- [ ] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

30.Vergi kimlik no: 7840304089

31.Adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı/unvanı: TC kimlik no:
ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş., 3186448S054

34.Oda sicil no: 908618

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

36.Vergi kimlik no: 7840304089

37.Sigorta sicil no:	38.Sözleşme tarihi:	39.Sözleşme no:	40.Yapı müteahhidi yetki belge no:
	23.03.2017	9715	0034215725396831

41. Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı: unvanı: BURÇİN GÖRLER BOZKURT, MİMAR

44.TC kimlik no: 12709321490

45.Oda sicil no: 21464

46.Sigorta sicil no:	47.Sözleşme tarihi:	48.Sözleşme no:
	11.02.2022	

49.Adres: ALTINKALE MAH. SELÇUKLU CAD. 99 BLOK NO: 19/3 İÇ KAPI NO: 1 DÖŞEMEALTI / ANTALYA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Meskun	327	23036	23036
1220 - Ofis ve İşyeri	5	1553	1553
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	3	150	150
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			19231
Toplam: 1110 - Meskun	332	24739	43970

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bender yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2):	59.Yapı inşaat alanı(m2):
	332	327	4270	43970
60.Toplam yapı sayısı:	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:**	**63.Toplam bodrum alanı(m2):**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2):**
8	1409	1101	14380	170225

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.İlave kat sayısı:
2	12	14	
69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m):	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m):**	**72.İlave kat yüksekliği(m):**
8.5	33	58.5	

73.Yapının sınıfı:	74.Yapının grubu:	75. Grup no:	76.1 m2 maliyeti (TL):	77.Yapının maliyeti (TL):	78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):
IV	C	11	4150	182277000		182277000	101429800

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi:
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7.VRF

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [x] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9

83.Sıcak Su Temin Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Müştereken
- [ ] 6

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7

85.İçme Suyu:
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su:
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar:
- [x] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [ ] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12

88.Ortak Kullanım Alanları:
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi nöbet yeri
- [ ] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kreş/okul
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Sığınak
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- [ ] 1.Ekseksel (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
    - [x] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Hegir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6

90.Dıvar Dolgu Malzemesi Cinsi:
- [x] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [x] 2.Yok

91.Döşeme:
- [x] 1.Plak döşeme
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı:	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres:	98. İmza
Mimari: 10.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FATİH BABAOĞLU	30857046890	31479	TANTAVİ MAH. ESTERGON CAD. EKEN İSTANBUL SİTESİ F BLOK NO: 24F İÇ KAPI NO: 16 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Statik: 9.06.2017		ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	20012247966	43736	KARUŞŞAFAKA MAH. MARLAK 89 SİTESİ KÜME EVLERİ NO: 1 A İÇ KAPI NO: 21- BARYER / İSTANBUL	
Elektrik: / /20		NURAN ERDOĞAN	27840934606	21630	NİŞANTEPE MAH. NADİDE SK. ATAPOL KONAKLARI SİTESİ B1 BLOK NO: 2V İÇ KAPI NO: 1 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat: / /20		OHANNES GÜL	33514797784	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
Harita: 10.03.2022		NİHAL YILMAZ	25029823222	5161	MİMAR SİNAN MAH. ETHEM SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 4 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yapı Denetimi

		99 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda sicil no/Denetçi belge no	102 Adresi	103. İmza
Mimari	FENNİ MESULLUN	HASAN POSTACI	16286536466	6428	YEŞİLSAHÇE MAH. ÇINARLI_1 CAD. BİRCAN SİTESİ BİRCAN SİT A BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 MURATPAŞA / ANTALYA	
Statik		KURŞAT ACAR	29716277810	30054	KIZILTOPRAK MAH. 979 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 MURATPAŞA / ANTALYA	
Elektrik		AYÇA KUTLUAY YEŞİLAY	13141434214	26446	HABİBLER MAH. 5613 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 5 KEPEZ / ANTALYA	
Mekanik tesisat		TANER TUNALI	14134570026	6487	CUMHURİYET MAH. 650 SK. SAFALAR 2 APT. SİTESİ SAFALAR 2 APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 9 MURATPAŞA / ANTALYA	
Harita		ÖNDER ÇAKMAKOĞLU	26263132814	2860	BAHÇELİEVLER MAH. 129 SK. TAŞKENT APT. SİTESİ TAŞKENT APT. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 MURATPAŞA / ANTALYA	

ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no 107.İzin belge no ve sınıfı	108. Adres	109. İmza
ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	EYÜP ÇARMAN, 21412168748	7060536147 2981	TOROS MAH. 607 SK. KÜRGÜ PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 KONYAALTI / ANTALYA	

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	10.03.2022	171175	94535,37
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	10.03.2022	171170-72	42755,7
6.Diğerleri 2	10.03.2022	171173-74-75	242136,08
7.Toplam			379427,15

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının dökülecegi yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarihi	119.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarihi	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
DERYA TAN DURMAZ MİMAR 40806557676 10.03.2022	TUNCAY KAYA İMAR ŞUBE MÜDÜRÜ 10843684060	BARIŞ SOFKAM KENT REHBERİ DAİRESİ BAŞKANI 29623083440	59428169

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			../../20..

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	../../20..			
2.Zemin aplikasyon	../../20..			
3.Temel	../../20..			
4.Bodrum	../../20..			
5.Subasman	../../20..			
6.Kat	../../20..			
7.Çatı	../../20..			
8.Su yalıtımı	../../20..			
9.Isı yalıtımı	../../20..			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	../../20..			
11.Mekanik tesisat	../../20..			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	../../20..			

131. Diğer Hususlar

-İSBU YAPI RUHSATI 1902231 YİBF NUMARALI YAPI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.
-YAPIDA SICAK SU TEMİNİNDE MÜŞTEREK OLARAK BOYLER SİSTEMİ KULLANILACAKTIR.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI RUHSATI
Building Licence

105750590

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2.Ruhsat verilen yapının adresi:
İl: ANTALYA İlçe: KEPEZ
Köy:
Mahalle/Mevkii: SANTRAL MAH. Mahalle tanıtım kodu: 112
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 3282
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 66 Dış kapı no: 34B
Site adı:

3.Pafta No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no	8.Yapı Kimlik No
G25A08B1C	28868	1	B	-	4039027781

9.Ruhsatın veriliş amacı:
- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.Bahçe
- [ ] 7.Gecici
- [x] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10,03,2022	19102	30.06.2017	20492

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
12.02.2016	2.05.2021	44768	9.02.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
31.03.2016	KONUT	45170

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KEPEZ	16.10.2019	43251

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26.Planlanan inşaat bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	10,03,2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZİYA ALTAN ELMAS, SURYAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 3156044555054
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

30.Vergi kimlik no: 7840304089

31.Adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

32.İmza:

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no:
ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş., 3156044555054

34.Oda sicil no: 008618

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR — 36.Vergi kimlik no: 7840304089

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	23.03.2017	9715	00342137253956S1

41.Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: BURÇİN GÖRLER BOZKURT, MİMAR

44.TC kimlik no: 12700231490

45.Oda sicil no: 26464

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	11.02.2022	

49.Adres: ALTINKALE MAH. SELÇUKLU CAD. BG BLOK NO: 18G İÇ KAPI NO: 1 DÖŞEMEALTI / ANTALYA

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	204	14192	14192
3001 - Ortak Alan (Kâpıcı Dairesi)	3	164	164
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			5302
Toplam: 1110 - Mesken	204	14356	19658

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	204	204	1535	19658

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	1408	1401	14390	170225

65.Yapının yol kotu alt kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	12	13	

69.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
3.5	36	39.5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	2480	48751840		48751840	35602680

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi:
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7. yıf

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [x] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [x] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müştereken
- [x] 6. boyler

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [x] 7.güneş enerjisi

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar:
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [x] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [x] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları:
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [x] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Soğutucu
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- [x] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma(Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

90.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi:
- [x] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

91.Döşeme:
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [x] 2.Yok

Yapı Projeleri

	93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari	19.03.2022	FATİH BABAOĞLU	30657046690	31479	TANTAVİ MAH. ESTERGON CAD. EXEN İSTANBUL SİTESİ F BLOK NO: 24F İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Statik	9.06.2017	ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	20012247996	49738	DARÜŞŞAFAKA MAH. MASLAK 89 SİTESİ KÜME EVLERİ NO: 1 A- İÇ KAPI NO: 21- SARIYER / İSTANBUL	
Elektrik	/ /20	NURAN ERDOĞAN	27949934836	21633	NİŞANTEPE MAH. NADİDE SK. ATAPOL KONAKLARI SİTESİ B1 BLOK NO: 2V İÇ KAPI NO: 1 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat	/ /20	OHANNES GÜL	33514797784	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
HARİTA	19.03.2022	NİHAL YILMAZ	25028623222	5161	MİMAR SİNAN MAH. ETHEM SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 4 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
	/ /20					
	/ /20					
	/ /20					

PROJE MÜELLİFİNİN

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yapı Denetimi

		99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	MESULÜN FENNİ	HASAN POSTACI	15296536488	6426	YEŞİLBAHÇE MAH. ÇINARLI_1 CAD. BİRCAN SİTESİ BİRCAN SİT A BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 MURATPAŞA / ANTALYA	
Statik		KÖRŞAT ACAR	29716277810	30654	KIZILTOPRAK MAH. 979 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 MURATPAŞA / ANTALYA	
Elektrik		AYÇA KUTLUAY YEŞİLAY	13141434214	26446	HABİBLER MAH. 5613 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 5 KEPEZ / ANTALYA	
Mekanik tesisat		TANER TUNALI	14134570926	6467	CUMHURİYET MAH. 650 SK. SAFALAR 2 APT. SİTESİ SAFALAR 2 APT BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 9 MURATPAŞA / ANTALYA	
harita		ÖNDER ÇAKMAKOĞLU	26253132814	2850	BAHÇELİEVLER MAH. 139 SK. TAŞKENT APT. SİTESİ TAŞKENT APT. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 MURATPAŞA / ANTALYA	

ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	EYÜP ÇARMAN, 21412150748	7006381 47 107.İlgi belge no ve sınıfı 2981	TOROS MAH. 807 SK. KURGU PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 KONYAALTI / ANTALYA	

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	10.03.2022	171175	94535,37
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	10.03.2022	171170-72	42755,7
6.Diğerleri 2	10.03.2022	171173-74-75	242136,08
7.Toplam			379427,15

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3):

117.Kullanılmayan kazının döküleceği yer:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup; yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
FEYZA TAÇ TÜREL MİMAR 37458584662 10.03.2022	TUNCAY KAYA İMAR ŞUBE MÜDÜRÜ 10843684066	BARIŞ SOYKAN KENT ESTETİĞİ BASKENBAŞKANI 23623055430	31839112

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			../..../20....

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	../..../20....			
2.Zemin aplikasyon	../..../20....			
3.Temel	../..../20....			
4.Bodrum	../..../20....			
5.Subasman	../..../20....			
6.Kat	../..../20....			
7.Çatı	../..../20....			
8.Su yalıtımı	../..../20....			
9.Isı yalıtımı	../..../20....			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	../..../20....			
11.Mekanik tesisat	../..../20....			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	../..../20....			

131. Diğer Hususlar

-İŞBU YAPI RUHSATI 1902238 YİBF NUMARALI YAPI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI RUHSATI

Building Licence

126333533

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	9.Ruhsatın verliş amacı: ☐1.Yeni yapı ☐2.Yenileme ☐3.Yeniden ☐4.Ek bina ☐5.Kat ilavesi ☐6.Tadilat ☐7.Geçici ☐8.Dolgu ☐10.Restorasyon ☐11.Güçlendirme ☐12.Kullanım değişimi ☐13.Fosseptik ☐14.Mekanik tesisat ☐15.Elektrik tesisatı ☐16.İskan değişikliği ☐17.İstinat duvarı ☐18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 10/03/2022	11.Ruhsat no: 19/03
12.İlk ruhsat tarihi: 30.08.2017	13.İlk ruhsat no: 2018		
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: ANTALYA İlçe: KEPEZ Köy: Mahalle/Mevkii: SANTRAL MAH. Mahalle tanıtım kodu: 112 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: 3282 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 00 Dış kapı no: 34C Site adı:			
14.İmar planı onay tarihi: 12.02.2016	15.İmar durum bel. tarihi: 2.06.2021	16.İmar durum bel. no: 44768	17.Zemin etüdü onay tarihi: 9.02.2022
3.Pafta No: Q25A08B1C	4.Ada No: 28888	5.Parsel No: 5	6.Blok No: C	7.Bağımsız bölüm no: -	8.Yapı Kimlik No: 566694002
18.Parselasyon plan onay tarihi: 31.03.2016	19.Parselin kullanım amacı: KONUT	20.Parselin alanı(m2): 46170	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KEPEZ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.10.2019	23.Tapu tescil belgesi no: 43281	
24. ÇED raporu onay tarihi: / /	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10.03.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı: TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 31854485054 ☐Özel ☐Kamu ☐Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

30.Vergi kimlik no: 7840304089

31.Adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı: TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, (SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ), 31854485054

34.Oda sicil no: 908615

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

36.Vergi kimlik no: 7840304089

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no
	23.03.2017	9715

40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034213725895631

41. Sözle esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

42. İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: BURÇİN GÜRLER BOZKURT, MİMAR

44.TC kimlik no: 12780331490

45.Oda sicil no: 25464

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	11.02.2022	

49.Adres: ALTINKALE MAH. SELÇUKLU CAD. BG BLOK NO: 18G İÇ KAPI NO: 1 DÖŞEMEALTI / ANTALYA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	180	12194	12194
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			4656
Toplam: 1110 - Mesken	180	12194	16850

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapi sayisi:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	180	180	1346	16850
60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	1408	1401	14090	170225
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.İlave kat sayısı:	
1	12	13		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	71.Yapının toplam yüksekliği(m):	72.İlave kat yüksekliği(m):	
3.5	36	39.5		

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	4100	69085000		69085000	49995400

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isınma Sistemi: ☐1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐2.Bina içi kalorifer ☐3.Kat kalorifer ☐4.Soba ☐5.Doğal gaz sobası ☐6.Klima ■7. VRF SİSTEM

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐1.Katı yakıt ☐2.Fuel-oil ☐3.Doğal gaz ☐4.LPG ■5.Elektrik ☐6.Güneş ☐7.Termal ☐8.Rüzgar ☐9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: ☐1.Termosifon ☐2.Şofben ■3.Güneş kolektörü ☐4.Kombi ☐5.Müşterek ■6. boyler

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐1.Doğalgaz ☐2.LPG ☐3.Fuel-oil ■4.Elektrik ☐5.Katı Yakıt ☐6.Termal ■7.güneş enerjisi

85.İçme Suyu: ■1.Şehir suyu ☐2.Kuyu suyu ☐3.Pınar suyu ☐4.Taşıma suyu

86.Atık su: ■1.Kanalizasyon ☐2.Fosseptik

87.Tesisatlar: ■1.Arıtma ☐2.Baz istasyonu ■3.Doğalgaz ■4.Elektrik ■5.Haberleşme ■6.Pis su ■7.Temiz su ■8.Hidrofor ■9.Jeneratör ☐10.Parsiyoner ■11.Yangın tesisatı ☐12.

88.Ortak Kullanım Alanları: ■1.Asansör ■2.Bekçi kulübesi ■3.Açık otopark ■4.Kapalı otopark ☐5.Kapıcı dairesi ☐6.Kömürlük ☐7.Ortak depo ■8.Sığınak ■9.Su deposu ■10.Yangın merdiveni ■11.Yüzme havuzu ☐12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ■1.İskelet (Karkas) → ☐1.1.Betonarme (☐1.1.1.Çerçeveli sistem ■1.1.2.Perdeli sistem ■1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem) ☐1.2.Ahşap ☐1.3.Çelik; ☐2.Yığma (Kagir) ☐3.Prefabrik ☐4.Yarı prefabrik ☐5.Karma ☐6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ■1.Briket ■2.Tuğla ☐3.Taş ☐4.Ahşap ☐5.Kerpiç ☐6.Gazbeton ☐7.Beton blok ☐8.Hafif panel ☐9.

91.Döşeme: ■1.Plak Kiriş ☐2.Mantar döşeme ☐3.Asmolen ☐4.Ahşap ☐5.Hazır yapı elemanı ☐6.

92.Parsel Dış Otopark: ☐1. Var ■2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 10.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FATİH BABAOĞLU	36857046890	31479	TANTAVİ MAH. ESTERGON CAD. EKEN İSTANBUL SİTESİ F BLOK NO: 24F İÇ KAPI NO: 16 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Statik 9.06.2017		ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	29012247996	49738	DARÜŞŞAFAKA MAH. MASLAK 89 SİTESİ KÜME EVLERİ NO: 1 A- İÇ KAPI NO: 21- SARIYER / İSTANBUL	
Elektrik / /20		NURAN ERDOĞAN	27049934838	21533	NİŞANTEPE MAH. NADİDE SK. ATAPOL KONAKLARI SİTESİ B1 BLOK NO: 2V İÇ KAPI NO: 1 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat / /20		OHANNES GÜL	33514797764	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
Harita 10.03.2022		NİHAL YILMAZ	25028823222	5151	MİMAR SİNAN MAH. ETHEM SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 4 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yapı Denetimi

		99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimar	MESULÜN FENNİ	HASAN POSTACI	15286536488	5426	YEŞİLBAHÇE MAH. ÇINARLI_1 CAD. BİRCAN SİTESİ BİRCAN SİT A BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 MURATPAŞA / ANTALYA	
Statik		KURŞAT ACAR	29716277810	30054	KIZILTOPRAK MAH. 970 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 MURATPAŞA / ANTALYA	
Elektrik		AYÇA KUTLUAY YEŞİLAY	13141434214	26446	HABİBLER MAH. 5613 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 5 KEPEZ / ANTALYA	
Mekanik tesisat		TANER TUNALI	14134570926	6487	CUMHURİYET MAH. 650 SK. SAFALAR 2 APT. SİTESİ SAFALAR 2 APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 8 MURATPAŞA / ANTALYA	
HARİTA		ÖNDER ÇAKMAKOĞLU	26262132814	2960	BAHÇELİEVLER MAH. 139 SK. TAŞKENT APT. SİTESİ TAŞKENT APT. BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 4 MURATPAŞA / ANTALYA	

ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	EYÜP ÇARMAN, 21412166748	7006836147	TOROS MAH. 807 SK. KURGU PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 KONYAALTI / ANTALYA	
		107.İzin belge no ve sınıfı 2981		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	10.03.2022	171176	94535,37
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	10.03.2022	171170-72	42755,7
6.Diğerleri 2	10.03.2022	171173-74-75	242136,08
7.Toplam			379427,15

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3):

117.Kullanılmayan kazının dökülecegi yer:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaate başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay sıra no
İLKNUR KARA MİMAR 23911257584 10.03.2022	TUNCAY KAYA İMAR ŞUBE MÜDÜRÜ V 10843634060	BARIŞ SOYKAN KENT ESTETİĞİ DAİRE BAŞKANI 26523055440	24991937

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaate başlama tarihi
			../../20..

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ulün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	../../20..			
2.Zemin aplikasyon	../../20..			
3.Temel	../../20..			
4.Bodrum	../../20..			
5.Subasman	../../20..			
6.Kat	../../20..			
7.Çatı	../../20..			
8.Su yalıtımı	../../20..			
9.Isı yalıtımı	../../20..			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	../../20..			
11.Mekanik tesisat	../../20..			
12.Elektrik / Telefon tesisatı	../../20..			

131. Diğer Hususlar

(BU YAPI NUMARASI 1902242 YİBF NUMARALI YAPI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI RUHSATI

Building Licence

105996151

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANTALYA İlçe: KEPEZ

Köy:

Mahalle/Mevkii: SANTRAL MAH. Mahalle tanıtım kodu: 112

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 3282

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 86 Dış kapı no: 340

Ada adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
O25A08B1C	28668	1	D	-	556828963

9.Ruhsatın veriliş amacı

- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Değişiklik
- [x] 8.Tadilat
- [ ] 9.Değişiklik
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.03.2022	19/04	30.06.2017	20/04
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
12.02.2016	2.06.2021	44768	9.02.2022

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
31.03.2016	KONUT	45170
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**
KEPEZ	15.10.2019	43261

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	10.03.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no

ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 31864485054

- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

30.Vergi kimlik no: 7840304089

31.Adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no

ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş., 31864485054

34.Oda sicil no: 906818

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

36.Vergi kimlik no: 7840304089

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	23.03.2017	9715	0034213725396831

41. Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: BURÇİN GÜRLER BOZKURT, MİMAR

44.TC kimlik no: 12700331490

45.Oda sicil no: 26464

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	11.02.2022	

49.Adres: ALTINKALE MAH. SELÇUKLU CAD. BG BLOK NO: 18G İÇ KAPI NO: 1 DÖŞEMEALTI / ANTALYA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	209	14751	14751
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			10038
Toplam: 1110 - Mesken	209	14751	24790

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	209	209	1752	24790
60.Toplam yapı sayısı	**61.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**62.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**63.Toplam taban alanı(m2)**	**64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
8	1408	1401	14090	170225

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	12	14	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**71.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**72.İlave kat yüksekliği(m)**
6.5	38.15	42.65	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	11	4100	101639000		101639000	60479100

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi

- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Ünite içi kaloriferi
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [x] 7.VRF

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi

- [ ] 1.Kalorifer yakıtı
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [x] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli

- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [x] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müstereken
- [x] 6. BOYLER

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi

- [ ] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [x] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [x] 7.GÜNEŞ ENERJİSİ

85.İçme Suyu

- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınma suyu

86.Atık su

- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar

- [x] 1.Asansör
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [x] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Parafoner
- [x] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

88.Ortak Kullanım Alanları

- [x] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Eğlence
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi

- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [x] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi

- [x] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

92.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1.Var [x] 2.Yok

91.Döşeme

- [x] 1.Plak kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari: 10.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FATİH BABAOĞLU	30557046890	31479	TANTAVİ MAH. ESTERGON CAD. EKEN İSTANBUL SİTESİ F BLOK NO: 2AF İÇ KAPI NO: 16 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Statik: 9.06.2017		ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	20012247996	40738	DARÜŞŞAFAKA MAH. MASLAK 89 SİTESİ KÜME EVLERİ NO: 1 A- İÇ KAPI NO: 21- SARIYER / İSTANBUL	
Elektrik: / /20		İMRAN ERDOĞAN	27349934838	21630	NİŞANTEPE MAH. NADİDE SK. ATAPOL KONAKLARI SİTESİ B1 BLOK NO: 2V İÇ KAPI NO: 1 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat: / /20		OHANNES GÜL	33514797784	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
HARİTA: 10.03.2022		NİHAL YILMAZ	25028623222	5161	MİMAR SİNAN MAH. ETHEM SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 4 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

Yapı Denetimi

		99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	MESULÜN FENNİ	HASAN POSTACI	15286536488	6426	YEŞİLBAHÇE MAH. ÇINARLI_I CAD. BİRCAN SİTESİ BİRCAN SİT A BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 MURATPAŞA / ANTALYA	
Statik		KERŞAT ACAR	29716277810	30054	KIZILTOPRAK MAH. 979 SK. NO: 16 İÇ KAPI NO: 5 MURATPAŞA / ANTALYA	
Elektrik		AYÇA KUTLUAY YEŞİLAY	13141434214	25446	HARİRLER MAH. 5613 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 3 KEPEZ / ANTALYA	
Makanik tesisat		TANER TUNALI	14134570926	6467	CUMHURİYET MAH. 650 SK. SAFALAR 2 APT. SİTESİ SAFALAR 2 APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 9 MURATPAŞA / ANTALYA	
Harita		ÖNDER ÇAKMAKOĞLU	26263132814	2680	BAHÇELİEVLER MAH. 139 SK. TAŞKENT APT. SİTESİ TAŞKENT APT. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 MURATPAŞA / ANTALYA	

ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LTD. ŞT.

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi dairesi ve no	108. Adresi	109. İmza
ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	EYUP ÇARMAN, 21412160758	200636147	TOKİ 80. MAH. 807 SK. KURGU PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 KONYAALTI / ANTALYA	
		107.İzin belge no ve sınıfı: 2981		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	10.03.2022	171176	94535,37
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	10.03.2022	171170-72	42755,7
6.Diğerleri 2	10.03.2022	171173-74-75	242136,08
7.Toplam			379427,15

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3):

117.Kullanılmayan kazının dökülüceği yer:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhutnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

119.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	118.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
DENİZ KAMACI MİMAR 27876111304 10.03.2022	TUNCAY KAYA İMAR ŞUBE MÜDÜRÜ 10843884060	BARIŞ SOYKAN ŞEHİR ESTETİĞİ DAİRE BAŞKANI 29823056410	15978182

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			../../20..

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrolörün adı soyadı, imzası
1.Toprak	../../20..			
2.Zemin aplikasyon	../../20..			
3.Temel	../../20..			
4.Bodrum	../../20..			
5.Subasman	../../20..			
6.Kat	../../20..			
7.Çatı	../../20..			
8.Su yalıtımı	../../20..			
9.Isı yalıtımı	../../20..			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	../../20..			
11.Makanik tesisat	../../20..			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	../../20..			

131. Diğer Hususlar

(BBU YAPI RUHSATI 1902246 YBİF NUMARALI YAPI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI RUHSATI
Building Licence

135652097

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI			
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ANTALYA İlçe: KEPEZ Köy: Mahalle/Mevki: SANTRAL MAH. Mahalle tanıtım kodu: 112 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: 3282 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 66 Dış kapı no: 34E Site adı:	9.Ruhsatın veriliş amacı: 8.Tadilat	10.Ruhsatın onay tarihi: 10/03/2022	11.Ruhsat no: 19/05
		12.İlk ruhsat tarihi: 30.06.2017	13.İlk ruhsat no: 20/06
		14.İmar planı onay tarihi: 12.02.2016	15.İmar durum bel. tarihi: 2.06.2021
		16.İmar durum bel. no: 44768	17.Zemin etüdü onay tarihi: 9.03.2022
		18.Parselasyon plan onay tarihi: 31.03.2016	19.Parselin kullanma amacı: KONUT
		20.Parselin alanı(m2): 45170	
		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KEPEZ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.10.2019
		23.Tapu tescil belgesi no: 43261	
		24. ÇED raporu onay tarihi: / /	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20
		26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / /20	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10/03/2027

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
O25A08B1C	28868	1	E	-	516583698

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, SURYAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 31864485054 — Özel / Kamu / Yabancı	33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş., 31864485054	43.Adı soyadı, unvanı: BURÇİN GÜRLER BOZKURT, MİMAR
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR	34.Oda sicil no: 908618	44.TC kimlik no: 12700331450
30.Vergi kimlik no: 7840304059	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR	36.Vergi kimlik no: 7840304069
		45.Oda sicil no: 26454
31.Adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	32.İmza:	37.Sigorta sicil no: / 38.Sözleşme tarihi: / 39.Sözleşme no: / 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034213725396631
	41.Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	42.İmza:
		46.Sigorta sicil no: / 47.Sözleşme tarihi: 11.02.2022 / 48.Sözleşme no:
		49.Adres: ALTINKALE MAH. SELÇUKLU CAD. BG BLOK NO: 18G İÇ KAPI NO: 1 DÖŞEMEALTI / ANTALYA
		50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam (Yüzölçümü) (m2)
1110 - Mesken	251	17863	17863
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			10560
Toplam: 1110 - Mesken	251	17863	28423

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bitişik yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 251	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 251	58.Yapının taban alanı(m2): 1929	59.Yapı inşaat alanı(m2): 28423
60.Toplam yapı sayısı: 6	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1406	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1401	63.Toplam taban alanı(m2): 14090	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 170225
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 12	67.Yapının toplam kat sayısı: 14	68.İlave kat sayısı:	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 36	71.Yapının toplam yüksekliği(m): 43	72.İlave kat yüksekliği(m):	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Grup no:	76.1 m2 maliyeti (TL):	77.Yapının maliyeti (TL):	78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):
IV	D	11	4190	118534300		118534300	73238300

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; **7.VRF SİSTEM**

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; **5.Elektrik**; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; **3.Güneş kolektörü**; 4.Kombi; 5.Müştereken; **6. boyler**

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; **4.Elektrik**; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; **7.güneş enerjisi**

85.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: **1.Kanalizasyon**; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: **1.Asansör**; 2.Doğalgaz; 3.Elektrik; 4.Haberleşme; 5.Pis su; 6.Temiz su; 7.Hidrofor; 8.Jeneratör; 9.Paratoner; **10.Yangın tesisatı**; 11.

88.Ortak Kullanım Alanları: **1.Asansör**; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; **4.Kapalı otopark**; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; **9.Su deposu**; **10.Yangın merdiveni**; **11.Yüzme havuzu**; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; **1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem**; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; **2.Yok**

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98.İmza
Mimari: 10.03.2022	PROJE MÜELLİFİNİN	FATİH SABAOĞLU	20857046890	31473	TANTAVİ MAH. EETERGON CAD. EXEN İSTANBUL SİTESİ F BLOK NO: 24F İÇ KAPI NO: 6 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Statik: 9.06.2017		ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	20012247998	49738	DARÜŞŞAFAKA MAH. MASLAK 85 SİTESİ KÖME EVLERİ NO: 1 A- İÇ KAPI NO: 21- SARIYER / İSTANBUL	
Elektrik: / /20		NURAN ERDOĞAN	27949934838	21833	NİŞANTEPE MAH. HADİDE SK. ATAPOL KONAKLARI SİTESİ B1 BLOK NO: 2V İÇ KAPI NO: 1 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat: / /20		OHANNES GÜL	33514797784	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZ SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
HARİTA: 10.03.2022		NİHAL YILMAZ	25029623222	5161	MİMAR SİNAN MAH. ETHEM SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 4 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yapı Denetimi

	99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	HASAN POSTACI	15286536488	6426	YEŞİLBAHÇE MAH. ÇINARLI_1 CAD. BİRCAN SİTESİ BİRCAN SİT A BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 MURATPAŞA / ANTALYA	
Statik	KÜRŞAT ACAR	29716277810	30064	KIZILTOPRAK MAH. 979 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 MURATPAŞA / ANTALYA	
Elektrik	AYÇA KUTLUAY YEŞİLAY	13141434214	25446	HABİBLER MAH. 5613 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 5 KEPEZ / ANTALYA	
Mekanik tesisat	TANER TUNALI	14134570928	8487	CUMHURİYET MAH. 650 SK. SAFALAR 2 APT. SİTESİ SAFALAR 2 APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 9 MURATPAŞA / ANTALYA	
HARİTA	ÖNDER ÇAKMAKOĞLU	26263132814	2669	BAHÇELİEVLER MAH. 139 SK. TAŞKENT APT. SİTESİ TAŞKENT APT. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 MURATPAŞA / ANTALYA	

FENNİ MESULÜN

ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	EYÜP ÇARMAN, 21412160748	7006828147	TOROS MAH. 807 SK. KURGU PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 KONYAALTI / ANTALYA	
		107.İzin belge no ve sınıfı 2981		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	10.03.2022	171176	94535,37
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	10.03.2022	171170-72	42755,7
6.Diğerleri 2	10.03.2022	171173-74-75	242136,08
7.Toplam			379427,15

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının dökülecegi yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR.** Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
HALENUR ÖKSÜZ MİMAR 26711407266 10.03.2022	TUNCAY KAYA İMAR ŞUBE MÜDÜRÜ 10843684066	BARIŞ SOYKAN KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANI 29972105940	47805742

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			... / ... /20...

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	... / ... /20...			
2.Zemin aplikasyon	... / ... /20...			
3.Temel	... / ... /20...			
4.Bodrum	... / ... /20...			
5.Subasman	... / ... /20...			
6.Kat	... / ... /20...			
7.Çatı	... / ... /20...			
8.Su yalıtımı	... / ... /20...			
9.Isı yalıtımı	... / ... /20...			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	... / ... /20...			
11.Mekanik tesisat	... / ... /20...			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	... / ... /20...			

131. Diğer Hususlar

İŞBU YAPI RUHSATI 1902251 YİBF NUMARALI YAPI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI RUHSATI

Building Licence

110827466

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI													
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ANTALYA İlçe: KEPEZ Köy: Mahalle/Mevki: SANTRAL MAH. Mahalle tanım kodu: 112 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 3282 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanım kodu: 00 Dış kapı no: 34F Site adı:						9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı	10.Ruhsatın onay tarihi: 10.03.2022	11.Ruhsat no: 19/06	12.İlk ruhsat tarihi: 30.06.2017	13.İlk ruhsat no: 20/06
							14.İmar planı onay tarihi: 12.02.2018	15.İmar durum bel. tarihi: 2.06.2021	16.İmar durum bel. no: 44766	17.Zemin etüdü onay tarihi: 9.02.2022			
							18.Parselasyon plan onay tarihi: 31.03.2016	19.Parselin kullanma amacı: KONUT		20.Parselin alanı(m2): 45170			
							21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KEPEZ	22.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.10.2019		23.Tapu tescil belgesi no: 43261			
3.Pafta No: Q25A08B1C	4.Ada No: 25556	5.Parsel No: 1	6.Blok No: F	7.Bağımsız bölüm no: -	8.Yapı Kimlik No: 464840784		24. ÇED raporu onay tarihi: - -	25.Planlanan inşaata başlama tarihi: - - /20	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: - - /20		27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10.03.2027		

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ, 31864485054 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

30.Vergi kimlik no: 7840304089

31.Adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ZİYA ALTAN ELMAS, SUR YAPIM İNŞAAT A.Ş. , 31864485054

34.Oda sicil no: 805618

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR

36.Vergi kimlik no: 7840304089

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	23.03.2017	9715	0034213725395631

41. Sözle esas adres: BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABDULLAHAĞA CAD. SURYAPI BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: BURÇİN ÖRLER BOZKURT, MİMAR

44.TC kimlik no: 12700331490

45.Oda sicil no: 26464

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	11.02.2022	

49.Adres: ALTINKALE MAH. SELÇUKLU CAD. 8/2 BLOK NO: 16G İÇ KAPI NO: 1 DÖŞEMEALTI / ANTALYA

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	230	15124	15124
1220 - Ofis ve İşyeri	2	4452	4452
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			11551
Toplam 1110 - Mesken	232	19576	31227

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	232	230	3049	31227

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
6	1408	1401	14080	170225

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
2	12	14	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
7.4	36	43.4	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no:	76.1 m2 maliyeti (TL):	77.Yapının maliyeti (TL):	78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):
IV	C	11	4100	129030700		129030700	90251600

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma kaloriferi; 2.Bina içi kaloriferi; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; **7.VRF**

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; **5.Elektrik**; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; **3.Güneş kolektörü**; 4.Kombi; 5.Müşterek; **6.BOYLER**

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; **7.GÜNEŞ ENERJİSİ**

85.İçme Suyu: **1.Şehir suyu**; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Teşvik suyu

86.Atık su: **1.Kanalizasyon**; 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: **1.Asansör**; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; **4.Elektrik**; **5.Haberleşme**; 6.Pis su; **7.Temiz su**; 8.Hidrofil; **9.Jeneratör**; 10.Paratoner; **11.Yangın tesisatı**; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: **1.Asansör**; **2.Bekçi kulübesi**; **3.Açık otopark**; **4.Kapalı otopark**; **5.Kapıcı dairesi**; 6.Kömürlük; **7.Ortak depo**; **8.Sığınak**; **9.Su deposu**; **10.Yangın merdiveni**; **11.Yüzme havuzu**; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; **1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem**; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Kalma; 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: **1.Briket**; **2.Tuğla**; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: **1.Plak Kiriş**; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; **2.Yok**

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari: 10.03.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	FATİH BABAOĞLU	30857046890	31479	TANTAVİ MAH. ESTERGON CAD. EXEN İSTANBUL SİTESİ F BLOK NO: 24F İÇ KAPI NO: 16 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Statik: 9.06.2017		ORHAN İLKAY ERGÜNEŞ	20012247996	49736	DARÜŞŞAFAKA MAH. MASLAK 69 SİTESİ KÜME EVLERİ NO: 1 A- İÇ KAPI NO: 21- SARIYER / İSTANBUL	
Elektrik: - - /20		NURAN ERDOĞAN	27949594838	21633	NİŞANTEPE MAH. NACİDE SK. ATAPOL KONAKLARI SİTESİ B1 BLOK NO: 7V İÇ KAPI NO: 1 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat: - - /20		OHANNES GÜL	33514797754	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
HARİTA: 10.03.2022		NİHAL YILMAZ	25029823222	5181	MİMAR SİNAN MAH. ETHEM SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 4 ÇEKMEKÖY / İSTANBUL	
- - /20						
- - /20						
- - /20						

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yapı Denetimi

FENNİ MESULÜN

	99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adres	103.İmza
Mimari	HASAN POSTACI	15286636486	6428	YEŞİLBAHÇE MAH. ÇINARLI_1 CAD. BİRCAN SİTESİ BİRCAN SİT A BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 MURATPAŞA / ANTALYA	
Statik	KURŞAT ACAR	26716277810	30084	KIZILTOPRAK MAH. 979 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 5 MURATPAŞA / ANTALYA	
Elektrik	AYÇA KUTLUAY YEŞİLAY	13141434214	26446	HABİBLER MAH. 5613 SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 5 KEPEZ / ANTALYA	
Mekanik tesisat	TANER TUNALI	14134570826	6467	CUMHURİYET MAH. 650 SK. SAFALAR 2 APT. SİTESİ SAFALAR 2 APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 9 MURATPAŞA / ANTALYA	
Harita	ÖNDER ÇAKMAKOĞLU	28283132814	2880	BAHÇELİEVLER MAH. 139 SK. TAŞKENT APT. SİTESİ TAŞKENT APT. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 4 MURATPAŞA / ANTALYA	

ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108.Adres	109.İmza
ANTALYA ÇAMLICA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	EYÜP ÇARMAN, 21412160748	7006368147	TOROS MAH. 807 SK. KURGU PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 KONYAALTI / ANTALYA	
		107.İzin belge no ve sınıfı 2981		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	10.03.2022	171176	94535,37
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	10.03.2022	171170-72	42755,7
6.Diğerleri 2	10.03.2022	171173-74-75	242136,08
7.Toplam			379427,15

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3):

117.Kullanılmayan kazının dökülecegi yer:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulenin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mührü	121.Onay kodu
HİLMİYE EDA ERÖZMEN MİMAR 10978687578 10.03.2022	TUNCAY KAYA İMAR ŞUBE MÜDÜRÜ V.	BARIŞ SOYKAN KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANI	46705651

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarihi	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			/ /20

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	/ /20			
2.Zemin aplikasyon	/ /20			
3.Temel	/ /20			
4.Bodrum	/ /20			
5.Subasman	/ /20			
6.Kat	/ /20			
7.Çatı	/ /20			
8.Su yalıtımı	/ /20			
9.Isı yalıtımı	/ /20			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	/ /20			
11.Mekanik tesisat	/ /20			
12.Elektrik / Telefon tesisatı	/ /20			

131. Diğer Hususlar

-İŞBU YAPI RUHSATI 1902264 YİBF NUMARALI YAPI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.