

AVRASYA Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı AŞ
İÇİN HAZIRLANMIŞTIR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Refans No : AD-AV10007

Rapor Tarihi : 19.02.2014

Türkler Beldesi, Cumhuriyet Caddesi, Gökay Sitesi No:1, D-Blok, D:1-3
Alanya/ANTALYA

UYGUNLUK BEYANI

- Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır
- Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Hizmetinin ücreti raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim, bilgi ve deneyim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.

İçindekiler

| | |
|--|----|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası..... | 5 |
| 1.2 Rapor Türü Ve Amacı..... | 5 |
| 1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları..... | 5 |
| 1.4 Değerleme Tarihi | 5 |
| 1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası | 5 |
| 1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 5 |
| 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar..... | 5 |
| 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 5 |
| 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler | 5 |
| 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI | 6 |
| 2.1 Şirket Bilgileri..... | 6 |
| 2.2 Müşteri Bilgileri | 6 |
| 2.3 Kullanılan Değer Tanımları | 6 |
| 2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)..... | 6 |
| 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER..... | 7 |
| 3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler | 7 |
| 3.1.1 Demografik Veriler | 7 |
| 3.1.2 Ekonomik Veriler | 8 |
| 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi..... | 10 |
| 3.2.1 Antalya İli..... | 10 |
| 3.2.2 Alanya İlçesi | 12 |
| 3.2.3 Türkler Beldesi..... | 12 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ | 13 |
| 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları* | 13 |
| 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri* | 14 |
| 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri | 15 |
| 4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş..... | 15 |
| 4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri..... | 15 |
| 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi | 15 |
| 4.4 Hukuki Durum Analizi | 15 |
| 4.5 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş | 16 |

| | |
|---|----|
| 4.6 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi. | 16 |
| 4.7 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama | 16 |
| 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ | 17 |
| 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri..... | 17 |
| 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı..... | 19 |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri | 19 |
| 5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler | 19 |
| 5.3.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler | 20 |
| 5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler | 20 |
| 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri | 20 |
| 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 22 |
| 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri | 22 |
| 6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı..... | 22 |
| 6.1.3 Maliyet Yaklaşımı..... | 22 |
| 6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı..... | 22 |
| 6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri | 23 |
| 6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri | 23 |
| 6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri..... | 23 |
| 7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ..... | 25 |
| 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler | 25 |
| 7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar | 25 |
| 7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi | 25 |
| 7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi..... | 25 |
| 7.5 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..... | 25 |
| 7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumuştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması | 26 |
| 7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..... | 26 |
| 7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 26 |
| 7.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... | 26 |
| 8. SONUÇ..... | 27 |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi | 27 |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri..... | 27 |
| 9. EKLER..... | 28 |

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi Ve Numarası

Rapor tarihi 19.02.2014 ve rapor no: AD-AV10007'dir.

1.2 Rapor Türü Ve Amacı

Bu rapor, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Beldesi, 320 Ada, 1 parsel no'lu, 18.676,78 m² alanlı "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Gökay Mimarlık Mühendislik Taahhüt Ticaret Limited Şirketi mülkiyetinde bulunan, D Blok zemin katında 1/88 arsa paylı, 1 no'lu bağımsız bölüm ile D blok 1 + çatı katında 1/88 arsa paylı, 3 no'lu bağımsız bölümün adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Canan TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400695)
Ahmet Ziya TOPSAKAL (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400908)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 14.02.2014'tür.

1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 12/02/2014 tarih ve SZL-2014-00006 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.02.2014 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışması esnasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Altın-tepe Mahallesi, Cihadiye Caddesi, No :92, Kat :1 D :2 34840 Maltepe/İSTANBUL

(Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 22.03.2008 tarih ve 16/238 sayılı Kurul Kararı ile Değerleme Şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No :171 Kat :17 Levent- Şişli/İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ *Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.*
- ✓ *Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.*
- ✓ *Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.*
- ✓ *Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.*
- ✓ *Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.*

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal Ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 76 milyon 667 bin 864 olarak tespit edilmiştir.

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak tespit edilmiştir. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7’ye yükselmiştir.

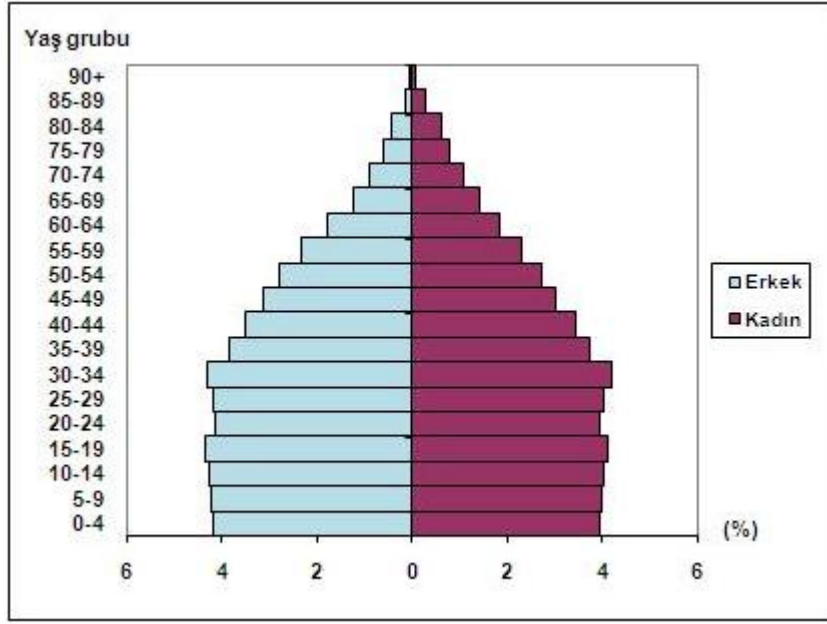
Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 70.034.413, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.633.451 kişidir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak tespit edilmiştir.

Ülke nüfusunun % 18,5’i İstanbul’da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,6’i Ankara’da, % 5,3’ü İzmir’de, % 3,6’i Bursa’da, % 2,8’i Antalya’da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane’dir. En az nüfusa sahip Bayburt’da ikamet eden kişi sayısı 75.620’dir.

| İl | Nüfus | Nüfus (Şehir Merkezi) |
|----------|------------|-----------------------|
| İstanbul | 14.160.467 | 14.160.467 |
| Ankara | 5.045.083 | 5.045.083 |
| İzmir | 4.061.074 | 4.061.074 |
| Antalya | 2.158.265 | 2.158.265 |

Türkiye nüfusunun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 30,1’dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31’dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,7’ini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 24,6’ü 0-14 yaş grubunda, % 7,7’i ise 65 yaş ve daha yukarı yaş grubundadır.



2013 Yılı Nüfus Piramidi (TÜİK)

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 100 iken illere göre 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 260 kişidir.

3.1.2 Ekonomik Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Gayrimenkul sektörü arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkede yaşanan nüfus artışı, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. Bu çerçevede 2013 yılındaki gelişmelere bakıldığında; özellikle ilk yarıyılıda konut kredisi faiz oranlarının tarihinin en düşük seviyelerinde olması talepte artış sağlayarak, arz-talep dengesinde başabaş noktasına ulaşılmasını sağlamıştır. Bu durum inşaat firmaları için de önemli yatırım fırsatlarını beraberinde taşımıştır. (Doç.Dr. Ali HEPŞEN)

2013 yılsonu itibariyle projelendirilen konut arz sayıları aşağıdaki gibidir;

| BEKLENEN KONUT ARZI | |
|---------------------|-----------|
| 2014 YILI | 2015 YILI |
| 111.384 | 81.682 |

* Kaynak: REIDIN

Aşağıda REIDIN tarafından üretilen mevcut konut stoklarından üretilen "EmlakEndeks" ve Markalı Konutlara ilişkin "Yeni Konut Fiyat Endeksi" seyri görülmektedir. Kasım 2012'den Kasım 2013'e geçen bir yıllık sürede hem yeni konutlarda hem de mevcut konutlarda en yüksek fiyat artışının İstanbul'da olduğu görülmektedir. Antalya ise bu sıralamada, 7.25% ile 5. Sırada yer almaktadır.

| | | Kas-12 | Kas-13 | Yıllık % Değişim |
|---|------------------------|--------------|--------------|------------------|
| Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100) | Türkiye | 125.4 | 143.9 | 14.75% |
| | İstanbul Asya Yakası | 138.8 | 151.3 | 9.01% |
| | İstanbul Avrupa Yakası | 131.7 | 145.9 | 10.78% |
| Emlak Endeks (Haziran 2007=100) | Türkiye | 117.1 | 132.7 | 13.32% |
| | Adana | 130.7 | 146.5 | 12.06% |
| | Ankara | 111.9 | 122.1 | 9.20% |
| | Antalya | 101.7 | 109.1 | 7.25% |
| | Bursa | 98.9 | 104.2 | 5.41% |
| | İstanbul | 120.2 | 140.8 | 17.06% |
| | İzmir | 122.2 | 135.0 | 10.51% |
| | Kocaeli | 119.7 | 125.8 | 5.08% |

* Kaynak: REIDIN

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Antalya İli

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İl, doğal ve kültürel coğrafya özellikleri bakımından büyük bir zenginliğe sahiptir.



Antalya ilinde akarsular ve faylar tarafından derin bir biçimde yarılmış olan Toros Dağları ve yüksek platolar geniş yayılım alanına sahiptir. Antalya Körfezi'nin batısında Teke Platosu yer alır. Batı ve Orta Toroslar arasında Göksu'nun kanyon vadilerle yardığı Taşeli Platosu bulunur. Taşeli platosunun sadece batı kesimleri il sınırları içinde yer alır. Bu iki plato engebeli alanları temsil eder. Antalya İli'nde ovalar esas olarak güneyde Akdeniz'e açılan kıyılarda göze çarpar. Bunlar Kasaba, Demre, Finike, Antalya ve Alanya ovalarıdır.

Antalya'da merkez ilçeler dahil 19 ilçe, 93 belediye ve 539 köy bulunmaktadır. Antalya ilinin nüfusu, 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 2.092.537'dir. Antalya ilinin yüzölçümü 20.791 km² kadardır.

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Muratpaşa, Kepez, Alanya, Manavgat ve Konyaaltı'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçesi İbradi, yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Korkuteli, en küçük ilçesi Demre'dir. İl ve ilçe merkez nüfusunun toplam nüfusa oranı %71'dir. Nüfusun 1.492.674 kişisi şehirlerde yaşarken, 599 863 kişisi bucak ve köylerde yaşamaktadır. İl merkezi nüfusu 1.121.222'dir.

Antalya ilinde genç nüfusun artışı dikkat çekicidir. 2012 yılında il nüfusunun %38'i 25 yaş altındadır. 25-65 yaş arası nüfus, toplam nüfusun %55'ini, 65 yaş üstü nüfus, toplam nüfusun %7'sini oluşturmaktadır.

2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilin kilometrekareye 101 kişi olan nüfus yoğunluğu, 98 olan ülke nüfus yoğunluğunun üzerindedir. Antalya ili 2012 yılı yıllık nüfus artış hızı %23,72 ile %12,01 değerini alan Türkiye değerinin üzerindedir. Aynı yılda 6 yaş üzeri nüfus için okuryazarlık oranı 98,55'dir. 2011-2012 yılları için Antalya ilinin %9,9 net göç hızı ile göç aldığı anlaşılmaktadır.

İl İlçe Merkezi Nüfusu-2013

| Antalya | İl/ilçe merkezi | | | Toplam | | |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam | Erkek | Kadın |
| Akseki | 13.083 | 6.718 | 6.365 | 13.083 | 6.718 | 6.365 |
| Aksu | 67.476 | 34.719 | 32.757 | 67.476 | 34.719 | 32.757 |
| Alanya | 276.277 | 141.040 | 135.237 | 276.277 | 141.040 | 135.237 |
| Demre | 25.718 | 13.105 | 12.613 | 25.718 | 13.105 | 12.613 |
| Döşemealtı | 52.013 | 26.678 | 25.335 | 52.013 | 26.678 | 25.335 |
| Elmalı | 38.563 | 19.500 | 19.063 | 38.563 | 19.500 | 19.063 |
| Finike | 46.530 | 23.408 | 23.122 | 46.530 | 23.408 | 23.122 |
| Gazipaşa | 48.134 | 24.329 | 23.805 | 48.134 | 24.329 | 23.805 |
| Gündoğmuş | 8.162 | 4.030 | 4.132 | 8.162 | 4.030 | 4.132 |
| İbradı | 2.865 | 1.447 | 1.418 | 2.865 | 1.447 | 1.418 |
| Kaş | 55.061 | 28.244 | 26.817 | 55.061 | 28.244 | 26.817 |
| Kemer | 42.421 | 22.504 | 19.917 | 42.421 | 22.504 | 19.917 |
| Kepez | 450.734 | 229.522 | 221.212 | 450.734 | 229.522 | 221.212 |
| Konyaaltı | 137.670 | 67.222 | 70.448 | 137.670 | 67.222 | 70.448 |
| Korkuteli | 51.857 | 25.926 | 25.931 | 51.857 | 25.926 | 25.931 |
| Kumluca | 66.159 | 33.655 | 32.504 | 66.159 | 33.655 | 32.504 |
| Manavgat | 208.526 | 107.221 | 101.305 | 208.526 | 107.221 | 101.305 |
| Muratpaşa | 453.255 | 223.546 | 229.709 | 453.255 | 223.546 | 229.709 |
| Serik | 113.761 | 58.029 | 55.732 | 113.761 | 58.029 | 55.732 |
| Toplam | 2.158.265 | 1.090.843 | 1.067.422 | 2.158.265 | 1.090.843 | 1.067.422 |

Antalya ekonomik gelişme açısından önu açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve küçük sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun büyük bir kısmı geçimini tarımdan sağlamaktadır. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyve üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır. Antalya bölgesinde sera ile üretim son yıllarda büyük gelişme göstermiş bu konuda üreticilere geniş olanaklar sağlanmıştır. Seralar teknik yönden geliştirilmiş, üretim artırılarak turfanda sebze dışsatımında önemli gelir elde edilmiştir. Türkiye genelinde cam seraların büyük bir kısmı Antalya'da bulunmaktadır. Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları yönünde de hızlı gelişimine paralel olarak kentin, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde birçok turistik tesis inşaatına başlanmıştır. Bu tesisler açıldıkça halkın ekonomik ve kültürel yapısı değişmiş, yabancı dil öğrenimi artmış, turiste yönelik satış mağazaları, restoranlar, kiralık otomobil servisleri, seyahat acentaları çoğalmıştır.

3.2.2 Alanya İlçesi

Alanya, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında Antalya ili sınırları içerisinde şehir merkezine 135 Km. mesafede 36'30'07" ve 36'36'31" kuzey enlemleri ile 31'38'40" ve 32'32'02" doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan dağlık ve platoluk kısmında bulunan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası ovalarla Toroslardan ayrılmıştır. Toroslardan İç Anadolu'ya Koçdovut Gediği, Kusyuvası, Yelköprü, Dim ve Alara çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçmek mümkündür. İç Anadolu ile bağlantısının güç olması ve kıydan çok dik bir profille yükselen Alanya Yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine neden olmuştur.

Yerleşim tarihinin çok eski çağlara kadar uzanan Alanya'nın tabii bir liman olması özelliğini çok iyi değerlendiren Alaaddin Keykubat buraya bir tersane ve limanı korumak için Kızılkule'yi inşaa ettirmiştir. Günümüzde de bu liman önemini aynen koruyarak turizme hizmet vermektedir. Gerek karayolu, gerekse hava yolu ile ulusal ve uluslararası merkezlerden Alanya'ya ulaşım genellikle Antalya üzerinden karayolu ile sağlanmaktadır.

1990 yılı sayım sonuçlarına göre 52.460 kişi olan Alanya'nın şehir merkezi nüfusu 2000 yılında 88.346 iken 2013 yılı itibarıyla 276.277 kişiye ulaşmıştır. İlçenin Akdeniz kıyısında oluşu, doğal ve tarihi zenginlikleri, sekiz aya varan yaz sezonu ve 60 kilometreyi bulan kumsal ve sahil şeridi ile Türk Turizmi için önemli merkezlerinden biri haline getirmiştir.

Alanya'da yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hâkimdir. Alanya Yarımadası ile Toros dağları arasında oluşan boğaz bir hava akımı yaratarak yaz sıcaklığını düzenleyen olumlu bir etken olmaktadır. Turizm sektörüne hayat veren etkenler tabii güzellikler ve iklimdir. Doğal güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle tam bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özelliklerinin aylara göre dağılımının bilinmesi büyük önem taşır. İklim olayı turistik mahallin çekiciliği üzerinde etkili olmakta ve turizm çeşitlerinde iklimin farklı türleri tercih edilmektedir. Dinlenme turizmi için güneşleme süresi uzun, az yağışlı ılıman iklim tercih edilirken kış turizmi için soğuk hava ve yeteri kadar yağış tercih edilmektedir. Bir turistik yöre kendi özelliklerine uygun iklim şartları açısından istikrarlı değerlere sahip olduğu takdirde cazibesi artmakta turistlerin iklimi istikrarlı yerleri daha çok tercih ettiği görülmektedir. Alanya'da deniz suyu sıcaklığının yüksek olması ve güneşleme süresinin uzun olması nedeniyle kışın kuzey ülkelerinden gelen turistlerin tercihlerini etkilemektedir.. Alanya'da yapılan meteorolojik ölçümlere göre uzun yıllar sıcaklık ortalaması 20.0 derece iken, deniz sıcaklığı ortalaması 22,2 derecedir.

Ortalama İklim Verileri

| | |
|--------------------------|---------|
| EN YÜKSEK SICAKLIK | 34,3 C° |
| EN DÜŞÜK SICAKLIK | 2,4 C° |
| ORTALAMA SICAKLIK | 20,5 C° |
| AÇIK GÜN SAYISI | 154 Gün |
| YAĞIŞLI GÜN SAYISI | 103 Gün |
| ORTALAMA DENİZ SUYU SIC. | 22,2 C° |

3.2.3 Türkler Beldesi

Türkler, Antalya ilinin Alanya ilçesine, bağlı bir beldedir. Doğusunda Alanya, kuzey ve Toros dağları ve yaylalar, güneyde 7 km uzunluğunda kumsal ve D-400 karayolu ile batısında Avsallar Beldesi bulunmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 40.000 hektardır.

İlçeye olan uzaklığı 15km il merkezine olan uzaklığı ise 120 km'dir. Akdeniz ikliminin etki alanı içerisindedir. Beldenin ekonomisi daha çok tarıma dayalıdır örtü altı seracığı yapılmakta ve en çok turfanda domates ve salatalık üretilir. Turizm de önemli bir yere sahiptir. Ancak halkın çoğu turizm sektöründe işçi olarak çalışmaktadır. Oldukça uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

2013 yılı Türkiye adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 4.070'tir. Beldede yaz nüfusu ise 40.000-50.000 olmakta ve burada bulunan 22 otelde ise ayrıca yerli ve yabancı turist ağırlamaktadır. Alanya'nın hızla gelişen ve yapılaşan bir beldesi konumundadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları*

D BLOK-1 B.B.NO'LU TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| İLİ | : | <i>Antalya</i> |
| İLÇESİ | : | <i>Alanya</i> |
| MAHALLESİ | : | <i>Türkler</i> |
| KÖYÜ | : | - |
| SOKAĞI | : | - |
| MEVKİİ | : | <i>Kargıçiftliği</i> |
| PAFTA NO | : | <i>027C12D3C-027C1</i> |
| ADA NO | : | <i>320</i> |
| PARSEL NO | : | <i>1</i> |
| YÜZÖLÇÜMÜ(m²) | : | <i>18.676,78</i> |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | <i>Arsa</i> |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | : | <i>Mesken</i> |
| ARSA PAYI | : | <i>1/88</i> |
| BLOK NO | : | <i>D Blok</i> |
| KAT NO | : | <i>Zemin</i> |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | : | <i>1</i> |
| YEVMIYE NO | : | <i>12472</i> |
| CİLT NO | : | <i>19</i> |
| SAHİFE NO | : | <i>1810</i> |
| TAPU TARİHİ | : | <i>06.06.2012</i> |
| MALİK | : | <i>Gökay Mimarlık Mühendislik Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.</i> |
| HİSSESİ | : | <i>Tam</i> |

D BLOK-3 B.B.NO'LU TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| İLİ | : | Antalya |
| İLÇESİ | : | Alanya |
| MAHALLESİ | : | Türkler |
| KÖYÜ | : | - |
| SOKAĞI | : | - |
| MEVKİİ | : | Kargıçiftliği |
| PAFTA NO | : | 027C12D3C-027C1 |
| ADA NO | : | 320 |
| PARSEL NO | : | 1 |
| YÜZÖLÇÜMÜ(m²) | : | 18.676,78 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | Arsa |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | : | Mesken |
| ARSA PAYI | : | 1/88 |
| BLOK NO | : | D Blok |
| KAT NO | : | 1+Çatı |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | : | 3 |
| YEVMIYE NO | : | 12472 |
| CİLT NO | : | 19 |
| SAHİFE NO | : | 1812 |
| TAPU TARİHİ | : | 06.06.2012 |
| MALİK | : | Gökay Mimarlık Mühendislik Taahhüt Ticaret Ltd. Şti. |
| HİSSESİ | : | Tam |

*Gayrimenkullere ait resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur.(Ek-1)

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri*

Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.02.2014 tarih saat 15.32 itibarı ile yapılan incelemede, taşınmaz ile ilgili aşağıdaki tespitler yapılmıştır.

D BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

-153 Ada 4 Parselin 10.194,26m² idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17.08.2005 tarih, 11615 yevmiye (Taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

-Yönetim Planı:05.06.2012

D BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydına rastlanmamıştır.

ŞERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

-153 Ada 4 Parselin 10.194,26m² idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17.08.2005 tarih, 11615 yevmiye(Taşınmaza olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

-Yönetim Planı:05.06.2012

*Gayrimenkullere ait resmi tapu kayıtları ve takyidat bilgisi, rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-1)

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.02.2014 saat 15.31 itibarı ile yapılan incelemede heri iki bağımsız bölümün de, "Gökay Mimarlık Mühendislik Taahhüt Ticaret Ltd. Şti." adına 06.06.2012 tarihinde 12472 yevmiye ile kat irtifakı tesisi ile tescil edildiği anlaşılmıştır.

4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Söz konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne mesken kapsamında alınmasında ve takyidat bilgileri doğrultusunda taşınmazın devrinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Türkler Belediyesi imar bürosunda yapılan araştırmada; taşınmazların konumlu olduğu parselin, 10.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce onanan 1/1000 ölçekli Türkler Merkez ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, Tercihli Turizm alanında kalmaktadır. Turizm Tesisi Alanları Emsal:0.50, otellerde 5 kat, tesisat katı hariç yükseklik (h)=15.50m. Tatil Köyü/2.Konut alanlarında, KAKS=0.30 TAKS 0.15 2kat, yükseklik(h)=7.50m olmak üzere yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

**Gayrimenkuller için Türkler Belediyesi'nden alınan resmi imar durumu yazısı; rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-2)*

Türkler Belediyesi İmar Arşivi'nde, taşınmazlara ait 16.02.2011 tarihli Onaylı Mimari Projeleri görülmüştür.

Türkler Belediyesi imar arşivinde; Binaların tamamı için tanzim edilmiş 16.02.2011 tarihli, 2011/02(A) no'lu Yapı Tadilat+İlave Ruhsatı, 20.11.2013 tarihli, 2013/09(A) no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Hukuki Durum Analizi

Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.02.2014 tarih saat 15.32 itibarı ile yapılan incelemede, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde devri kısıtlayıcı ve değeri olumsuz yönde etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.5 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümlerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Türkler Belediyesi İmar Arşivi'ndeki dosyasında; 16.02.2011 tarihli onaylı mimari projeleri, 16.02.2011 tarihli, 2011/02(A) no'lu yapı ruhsatı ile 20.11.2013 tarihli, 2013/09(A) no'lu yapı kullanma izin belgeleri görülmüş olup, gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, bu nedenle; gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne mesken kapsamında alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.6 Değerlemesi Yapılan Bağımsız Bölümler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu taşınmaz; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, denetim işleri; Atatürk Caddesi, Balta 2 İş hanı, No:11/1 Alanya / ANTALYA adresinde faaliyet gösteren, Bilgütay Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yürütülmektedir.

4.7 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Raporumuzdaki değerlendirme konusu; proje değerlemeye yönelik olmayıp, aynı parsel üzerinde D blokta tamamlanmış iki adet bağımsız bölüme yöneliktir. Parsel üzerinde geliştirilen proje fiilen tamamlanmış ve tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

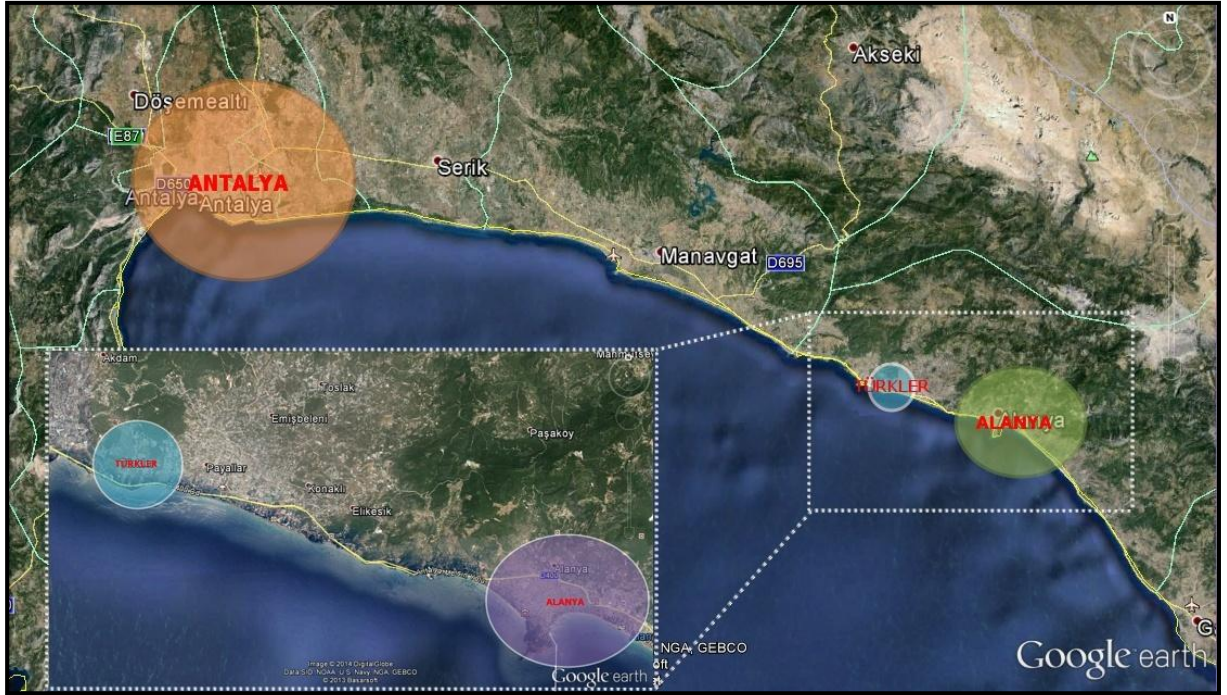
BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmazlar, Antalya ili, Alanya ilçesi, Türkler Beldesi, Cumhuriyet caddesi Gökay Sitesi içerisinde yer alan D Blok 1-3 No.lu bağımsız bölümlü meskenlerdir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, turizm ve örtü altı seracılık bakımından gelişmiştir. Yakın çevresinde büyük ve küçük ölçekli oteller, siteler ve seralar bulunmaktadır. Ulaşımın kolay olduğu bir bölgededir. Bölge genel olarak Antalya-Mersin D-400 karayolu güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Bölgede bütün alt yapı tam olup bina, elektrik, su, kanalizasyon, telefon şebekelerine bağlantısı mevcuttur. Taşınmaz; belediye ve kamu olanaklarından tam olarak yararlanabilecek konumdadır. Arsa dikdörtgen şekle sahip olup, düz topografik yapıdadır. Jeolojik açıdan 4. derecede riskli deprem kuşağında kalmaktadır.



Taşınmaza ulaşım için; Antalya-Mersin D-400 karayolundan Antalya'ya 115 km, Alanya'ya ise 18 km dir. Antalya yönünden Manavgat İlçesini geçince Alanya İlçesi, Avsallar Beldesi'nden sonra Türkler Beldesine ulaşılmaktadır. Türkler Belediye Levhasını görünce sola giriş yapılır. Belediye 100 m geçtikten ve tekrar sağa dönülerek 500 m sonra sağda Gökay sitesine ulaşılır. Alanya İstikametinden ise 15km sonra Payallar Beldesi'ni geçince Efetelya Aqua Park Resort otelinin yanından sağa girilir ve yaklaşık 400 m sonra sola girişte soldaki ilk sitedir. Bölgenin yol yapısı stabilize edilmiştir.



GAYRİMENKULLERİN MERKEZLERE KUŞBAKIŞI UZAKLIKLARI

| | | | |
|--------------------------|------|----------------------------|-------|
| D-400 Karayolu | 400m | Alanya İlçe Merkezi | 15km |
| Antalya Havaalanı | 96km | Antalya İl Merkezi | 120km |

Taşınmazların yakın çevresine; Eftalia Aqua Resort Otel, Long Beach Resort Otelleri bulunmaktadır.

Taşınmazın coğrafi koordinatları; yerinde GPS atılmak suretiyle tarafımızca 36.599590° N - 31.822796° E olarak tespit edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazlar; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Beldesi, Cumhuriyet Caddesi, Gökay Sitesi, D Blok, 1 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümlerdir.

Taşınmaz üzerindeki yasal toplam inşaat alanı :132m²(1 nolu mesken)/117m²(3 nolu D.mesken)
Arsa tapu kayıtlarında : 18.676,78m² dir.
Taşınmazların arsa üzerindeki payı : 1/88 m² dir. (Her biri)

Parsel üzerindeki binanın inşaat özellikleri

Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Değerleme konusu gayrimenkuller D blokta bulunmaktadır.

Bloklar, konut olarak kullanılmaktadır. Söz konusu değerlendirilen mülkler, D Blokta, bodrum+Zemin ve 1.kat+çatı olmak üzere 1 ve 3 no.lu bağımsız bölüm numaralı, konut vasfındadır. Bodrum+Zemin+1 kat+Çatı olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir.

Ana bina giriş holü ve kat holleri mermer kaplı, merdiven korkulukları alüminyum profil, duvarlar plastik boyadır. Taşınmazın dış cephesi boyalıdır. Ana taşınmazda katlar arası geçişler merdiven ile sağlanmakta olup, ayrıca yangın merdiveni bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | Betonarme Karkas |
| Yapı Sınıfı | : | 3-A |
| Yapının Yaşı | : | 0 |
| Yapı Nizamı | : | Ayrık Nizam |
| Kat Adedi | : | Bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katı. |
| Dış Cephe | : | Sıva üzeri dış cephe kaplama |
| Çatı Yapısı | : | Beton |
| Kapalı Alan (m ²) | : | D Blok 1 No'lu BB = 132 m ² (Brüt*) D Blok 3 No'lu BB = 117 m ² (Brüt*) |
| Güvenlik | : | Mevcut |
| Sosyal Tesis | : | Mevcut |
| Asansör | : | Mevcut değil |
| Yangın merdiveni | : | Mevcut değil |
| Su Deposu | : | Mevcut |
| Elektrik | : | Mevcut |
| Su | : | Mevcut |
| Kanalizasyon | : | Mevcut |
| Paratoner | : | Mevcut değil |
| Isıtma Sistemi | : | Mevcut değil |

* Brüt alana, balkonlar dâhil edilmiş olup, merdiven ve asansör boşlukları ile bodrum katta bulunan ortak mahaller dahil edilmemiştir.

5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

| | | |
|------------------|---|--------------|
| İnşaat Kalitesi | : | İyi |
| Malzeme Kalitesi | : | İyi |
| Fiziksel Eskime | : | Mevcut değil |
| Altyapı | : | Tamamlanmış |

5.3.2 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, yapının fiziksel durumu, maliyetleri, konumu, ulaşım durumu, kira gelirleri, bölgedeki emsal satış aralıkları, çevresindeki turistik tesislerin yarattığı çekim kuvveti, nüfus yapısı ve hedef kitle durumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazın bulunduğu D Blok; 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Rapor konusu 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın onaylı mimari projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

D BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



Rapor konusu D Blok 1 no'lu taşınmazın projesine göre ve mevcutta;

Onaylı mimari projesine göre zemin katta D Blokte bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 1 nolu bağımsız bölüm; Salon + 2 oda + antre + banyo Wc +3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup, toplamda brüt **132m²** alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemede, tapu kayıtlarında ve kat irtifak projesinde 1 no'lu bağımsız bölümün eklentisi olarak planlanmış olan bodrum kattaki alanlara içeriden bağlantı sağlanarak dubleks mesken olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bodrum kattaki bu alan ise 1 depo + 2 Oda + hol + 2 balkon + 1 teras olarak projelendirilmiştir. Ancak mevcut durumda proje haricinde değişiklikler yapılarak 1 mutfak nişli salon + 1oda + hol + banyo/wc + teras olmak üzere değiştirilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde alan olarak uygun fakat planlama olarak farklılıklar tespit edilmiştir. Yapılan proje harici imalatın, basit bir tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği kanaatine varılmıştır. Dış kapısı ahşap görümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

D BLOK 3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



Rapor konusu D Blok 3 no'lu taşınmazın projesine göre ve mevcutta;

*Onaylı mimari projesine göre 1. katta D Blok bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3 nolu bağımsız bölüm normal katında; mutfak nişli salon + 1 oda + antre + banyo Wc +3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup, toplamda 66m² alana sahiptir.. Çatı katında; 2 oda + mutfak + banyo + antre + teras olarak planlanmış olup, toplamda 51 m² alana sahiptir. 3 no'lu bağımsız bölüm projesine göre toplam **117m²** alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde her iki katta da mevcut mimari projesi haricinde kullanıma bağlı değişiklikler yapılmış olup taşınmazın brüt alanında değişikliğe yol açmamıştır. Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları ve kapakları mebran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.*

Her iki bağımsız bölümde de teraslar brüt alana dahil edilmiştir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem Ve Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.1.4 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu sitenin tamamına değerlendirme yapılmadığı için maliyet yöntemi tarafımızca tercih edilmemiştir. Bölgede çok miktarda emsal gayrimenkul bulunmakta olduğundan, çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin satış aralıklarından yola çıkılarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ve çevredeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin aylık kira gelirlerinden yola çıkılarak ve değerlendirme yapılan taşınmazların beklenen kira gelirleri takdir edilerek gelir indirgeme yöntemi ile sonuca ulaşılmıştır.

6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

6.4 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazlar ile aynı site içerisinde ve yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değer aralıkları ve kira değerlerinden yola çıkılmış ve değerlememizde aynı site içerisinde ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

EMSAL SATIŞ VERİLERİ:

| Emsal 1 | | | | | |
|--|---|---|------|-------------------|---|
| Alan: 130 m² | | | | | |
| Satış Fiyatı/Birim Değer: 120.000€(360.000 TL) 2.769.- TL/m²(€ 3.000 TL.baz alınmıştır.) | | | | | |
| Taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan mesken. | | | | | |
| Emsal Karşılaştırma | Konu Taşınmaz | | | Emsal Mülk | |
| Konumu | İyi | ▲ | İyi | ▲ | ▲ |
| Kat/Konum | Orta | ◆ | İyi | ▲ | ▲ |
| Altyapı | - | | - | | |
| İmar Durumu | - | | - | | |
| Ulaşılabilirlik | İyi | ▲ | İyi | ▲ | ▲ |
| İrtibat | Nilüfer Şahin – 0534 272 05 99 | | | | |
| Eksper Kanaati: Özellikleri verilen emsal, M bloktadır. Bbina mantolama, mutfak ve banyolarda ve seramikleri değişmiş ve havuz kenarı zemin dubleksi olarak daha avantajlı durumda olan meskenin satış fiyatıdır. | | | | | |
| Emsal 2 | | | | | |
| Alan: 130m² | | | | | |
| Satış Fiyatı/Birim Değer: 110.000€ (-TL) /330.000 TL 2.538.-TL/m² | | | | | |
| Taşınmazlarla aynı sitede değişik bloklarda bulunan dubleks meskenler | | | | | |
| Emsal Karşılaştırma | Konu Taşınmaz | | | Emsal Mülk | |
| Konumu | İyi | ▲ | İyi | ▲ | ▲ |
| Kat/Konum | Orta | ◆ | Orta | ◆ | ◆ |
| Altyapı | - | | - | | |
| İmar Durumu | - | | - | | |
| Ulaşılabilirlik | İyi | ▲ | İyi | ▲ | ▲ |
| İrtibat | Hüseyin Çetin – 0532 427 78 88 | | | | |
| Eksper Kanaati: Özellikleri verilen emsal,bahsi geçen taşınmazlarla aynı emsallerde yapılarıdır. | | | | | |
| Emsal 3 | | | | | |
| Alan: 130m² | | | | | |
| Satış Fiyatı/Birim Değer:110.000€ (330.000.-TL) / 2.192TL/m² | | | | | |
| Taşınmazla aynı sitede yer alan dublex meskenler | | | | | |
| Emsal Karşılaştırma | Konu Taşınmaz | | | Emsal Mülk | |
| Konumu | İyi | ▲ | Orta | ◆ | ◆ |
| Kat/Konum | Orta | ◆ | Orta | ◆ | ◆ |
| Altyapı | - | | - | | |
| İmar Durumu | - | | - | | |
| Ulaşılabilirlik | İyi | ▲ | İyi | ▲ | ▲ |
| İrtibat | Mustafa Lazoğlu– 0542 670 24 46 (Emlakçı) | | | | |
| Eksper Kanaati: Özellikleri verilen emsal, aynı sitede aynı konumdaki dubleks meskenin satış fiyatıdır. | | | | | |

EMSAL KİRA VERİLERİ:

| Emsal 1 | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------------|---|
| Alan: 130 m² | | | | |
| Kira Fiyatı/Birim Değer: 1.400-2.000TL 10,76.- TL/m² - 15,38.- TL/m² | | | | |
| Taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan mesken. | | | | |
| Emsal Karşılaştırma | Konu Taşınmaz | | Emsal Mülk | |
| Konumu | İyi | ▲ | İyi | ▲ |
| Kat/Konum | Orta | ◆ | İyi | ▲ |
| Altyapı | - | | - | |
| İmar Durumu | - | | - | |
| Ulaşılabilirlik | İyi | ▲ | İyi | ▲ |
| İrtibat | | | | |
| Eksper Kanaati: Özellikleri verilen emsaller, aynı sitede, bahsi geçen taşınmazlardan havuz kenarında konumlu olması dolayısıyla daha avantajlı durumda olan meskenin kiralık fiyatıdır. | | | | |
| Emsal 2 | | | | |
| Alan: 90 m² | | | | |
| Kira Fiyatı/Birim Değer: 300€ /897.-TL 9,96.-TL/m² | | | | |
| Taşınmazlara yakın konumdaki benzer özellikteki site içerisinde yer alan mesken | | | | |
| Emsal Karşılaştırma | Konu Taşınmaz | | Emsal Mülk | |
| Konumu | İyi | ▲ | İyi | ▲ |
| Kat/Konum | Orta | ◆ | Orta | ◆ |
| Altyapı | - | | - | |
| İmar Durumu | - | | - | |
| Ulaşılabilirlik | İyi | ▲ | İyi | ▲ |
| İrtibat | Euro Homes-Alanya 0536 2020052 | | | |
| Eksper Kanaati: Özellikleri verilen emsal,bahsi geçen taşınmazlarla benzer özellikler göstermektedir. | | | | |

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- ▲ Ana ulaşım arterlerine ve denize yakın olması
- ▲ Havuzu, sosyal alanı bulunan site içinde olması, yapı inşaat kalitesinin iyi olması
- ▲ Sağlam zemin yapısına sahip olması
- ▲ Alt yapı olanaklarından faydalanması
- ▲ Her türlü kamu, belediye olanaklarından tam yararlanabilir olması
- ▲ Güvenlik imkânlarının bulunması
- ▲ Turizm bölgesi olması dolayısıyla bölgede oluşan çekim gücü
- ▲ 4. Derece deprem bölgesinde kalması,
- ▲ Malzeme ve işçiliğin kaliteli olması,
- ▲ Site içi güvenlik hizmetinin olması.

Olumsuz Faktörler

- ▼ Şehir merkezine uzak olması,
- ▼ Çevrede düzenli yapılaşmanın tamamlanmamış olması,
- ▼ Ulaşım alternatiflerinin az olması,
- ▼ Bölgenin doluluk oranının düşük olması,
- ▼ Kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- ▼ Sektörde yaşanan ekonomik belirsizlik ve dalgalanmalar neticesinde gayrimenkul talebinde düşüş olması.

7.2 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu; boş arsa üzerinde proje geliştirmeye yönelik değildir.

7.3 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, mer'i imar planı, onaylı mimari projesi ve diğer kanuni sınırlamalar ışığında, mevcut kullanımı olan "konut" fonksiyonlu kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.4 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların değer takdiri yapılırken, bloğun bodrum katında bulunan ortak mahaller, site içi ortak alanlar ve siteye özel ortak değerler göz önüne alınmış, emsal veriler incelenirken, emsal verilere göre farklılıklar için düzeltme faktörü uygulanmıştır.

7.5 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu; arsa üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile proje geliştirmeye yönelik değildir.

7.6 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE;

| 320 Ada 1 Parsel | Toplam Alan (m ²) | Birim Değer (TL/m ²) | Değer (TL) | Takdir Edilen Değer (TL) |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|--------------------------|
| D Blok 1 no'lu B.B.Değeri | 132 | 2.275 | 300.300 | 300.000 |
| D Blok 3 no'lu B.B.Değeri | 117 | 2.780 | 325.260 | 325.000 |

Birim değer takdir edilirken şerefiye değeri göz önünde bulundurulmuş, D Blok 1 no'lu bağımsız bölümün zemin katta konumlu olması, 3 no'lu bağımsız bölüme göre manzarasının daha kısıtlı olması nedeni ile birim değeri 2.275.-TL/m², D Blok 3 no'lu bağımsız bölümün kat ve manzara itibarı ile birim değeri 2.780.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE;

| 320 Ada 1 Parsel | Aylık Kira Geliri (TL) | Yıllık Kira Geliri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (Ro) | Değer (TL) |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|------------|
| D Blok 1 no'lu B.B.Değeri | 1350 | 16.200 | 0,055 | 294.545 |
| D Blok 3 no'lu B.B.Değeri | 1500 | 18.000 | 0,055 | 327.273 |

Birim değer takdir edilirken şerefiye değeri göz önünde bulundurulmuş, D Blok 1 no'lu bağımsız bölümün zemin katta konumlu olması, 3 no'lu bağımsız bölüme göre manzarasının daha kısıtlı olması nedeni ile kira birim değeri 10,22.-TL/m², D Blok 3 no'lu bağımsız bölümün kat ve manzara itibarı ile birim değeri 12,82.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim kira değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

Değerlemesi yapılan 2 adet dairenin değer tespiti yapılırken Gelir Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem birbirlerini desteklemektedir. Nihai değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi baz alınarak verilmiştir.

7.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller için yasal prosedür tamamlanarak, Türkler Belediyesi İmar Arşivi'ndeki dosyasında; 16.02.2011 tarihli onaylı mimari projeleri, 16.02.2011 tarihli, 2011/02(A) no'lu yapı ruhsatı ile 20.11.2013 tarihli, 2013/09(A) no'lu yapı kullanma izin belgeleri görülmüş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne mesken kapsamında alınmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller; Antalya'nın nüfus yoğunluğu en yüksek ilçelerinden Alanya'da konumlu olup turizm açısından çekim merkezi oluşu, taşınmazların konumları, denize olan mesafeleri, binalarda kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin yüksek oluşu taşınmazın satış kabiliyetini olumlu etkilemektedir. Söz konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmemiş olup fiilen tamamlanmış olsa dahi kat mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Ancak kat mülkiyeti kanuna göre yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren **altmış gün içinde** ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine bu işlem tapu dairesi tarafından **resen** yapılır (KMK.14/3)

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, buldukları sitenin özellikleri, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

| YASAL DURUM DEĞERİ | SATIŞ BEDELİ(TL) | KDV'Lİ SATIŞ BEDELİ(TL) | SATIŞ BEDELİ(\$) |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| D Blok 1 no'lu Bağımsız Bölüm | 300.000 | 303.000 | 138.470 |
| D Blok 3 No'lu Bağımsız Bölüm | 325.000 | 328.250 | 150.009 |

* Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=2.1882.-TL olarak alınmıştır.

** Müşteri beyanına istinaden KDV %1 alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Canan TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400695



Mimar Ahmet Ziya TOPSAKAL
Sorumlu Değ.Uzmanı
SPK Lisans No: 400908



BÖLÜM 9

9. EKLER

- 1 – BELGELER
- 2– RESMİ TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ
- 3 – RESMİ İMAR DURUMU YAZISI
- 4 –TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI
- 5– DEĞERLEME UZMANLARINA AİT SPK LİSANSLARI

BELGELER

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibi: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Yapı Mülkiyeti: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Yapı Kullanma İzin Belgesi: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Yapı Projesi: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Yapı Ruhsatı: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

YAPILARIN İZMİR İLİNE KAYITLI OLMASI

ASLINA YAPILAN İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibi: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Yapı Mülkiyeti: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

Yapı Kullanma İzin Belgesi: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

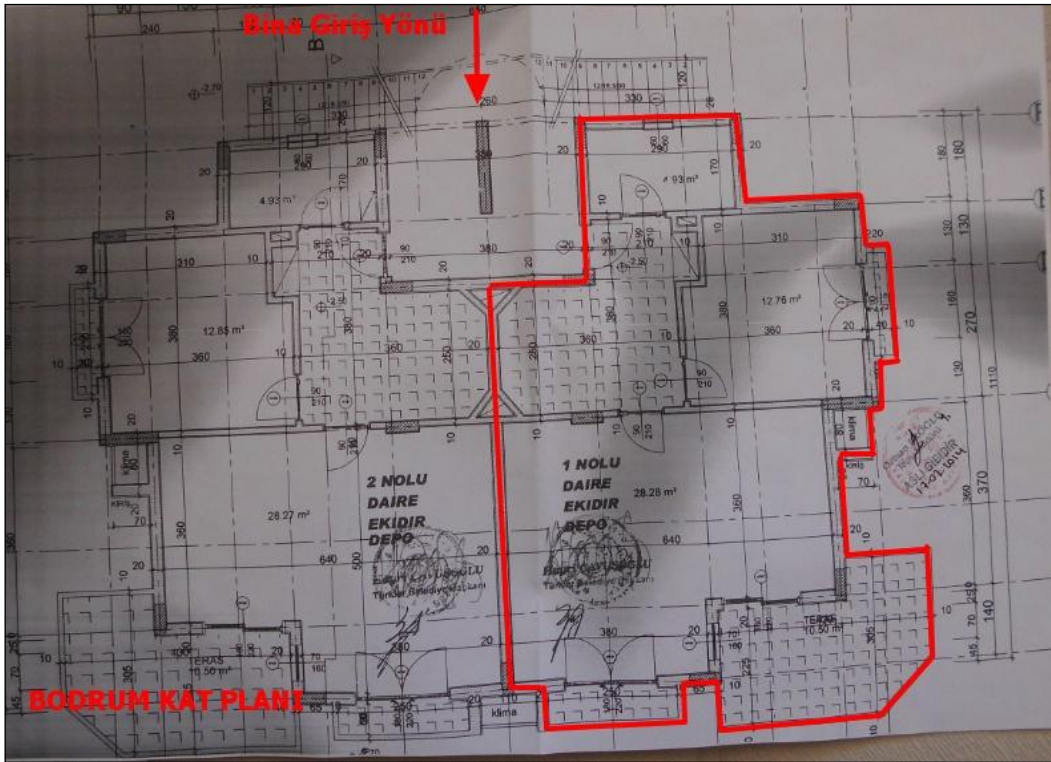
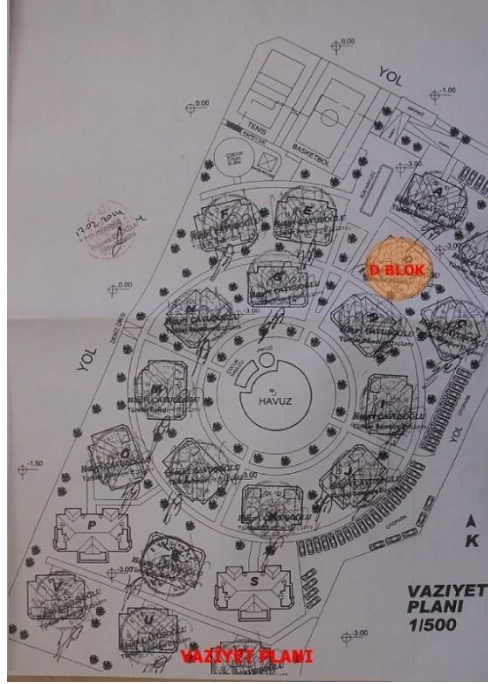
Yapı Projesi: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

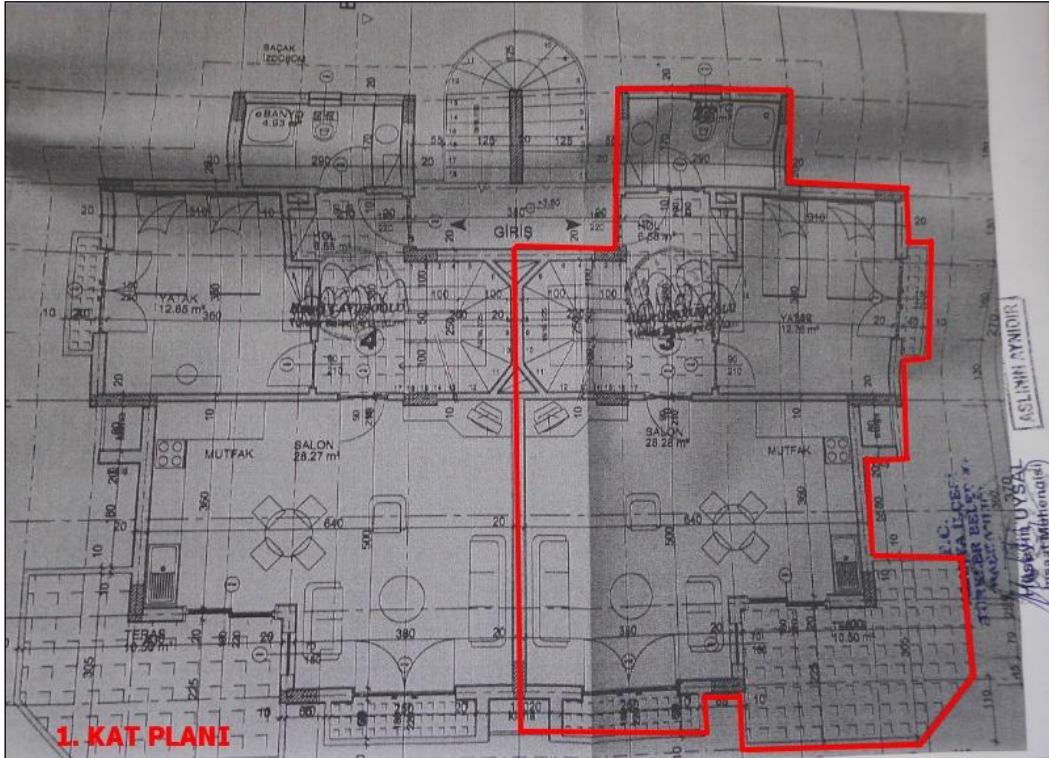
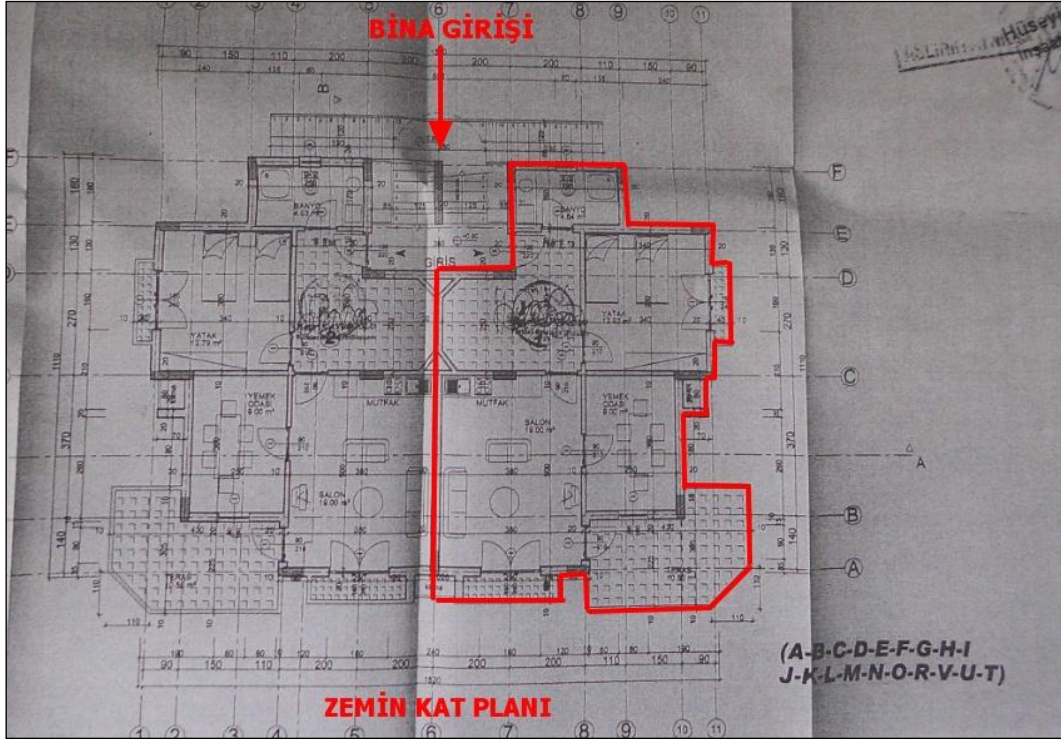
Yapı Ruhsatı: ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

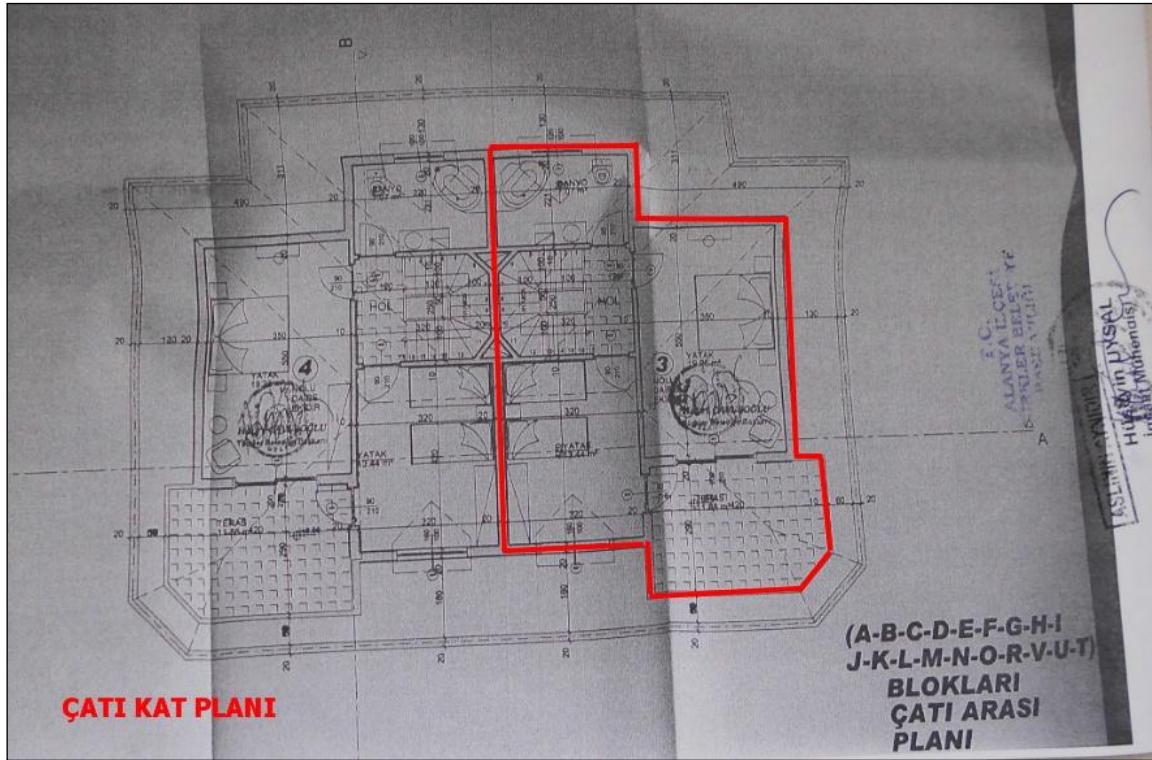
ALANYA İZMİR TİCARET VE SANAYİ ODASI

YAPILARIN İZMİR İLİNE KAYITLI OLMASI

ASLINA YAPILAN İZİN BELGESİ







Resmi Tapu ve Takyidat Belgeleri (Ek-1)

D BLOK 1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------|-----------------------------------|---|---|------------------------------|
| Zemin Tipi | : Kat İrtifakı | Ada/Parsel | : 3201 | | | |
| Zemin No | : 77929013 | Yüzölçüm | : 18.676,78 m ² | | | |
| İl / İlçe | : ANTALYA/ALANYA | Ana Taş. Nitelik | : ARSA | | | |
| Kurum Adı | : Alanya TM | Blok/Kat/Giriş - B.B.No | : D / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No. 1) | | | |
| Mahalle / Köy Adı | : TÜRKLER Köyü | Arsa Pay/Payda | : 1/88 | | | |
| Mevkii | : KARGIÇIĞIĞI | Bağ. Böl. Nitelik | : MESKEN | | | |
| ÇiR / Sayfa No | : 19 / 1810 | | | | | |
| Kayıt Durum | : Aktif | | | | | |
| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK | | | | | | |
| S/B'd | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebehi - Tarih - Yev. | | |
| | Beyan(AT 153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M ² DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR. 17/08/2005 YEV.11615 | | 17/08/2005 - 11615 | Kat İrtifakı Tescin-06/06/2012-12472 | | |
| | Şerh(AT) - Tanınamada/SATIS-VAADI VE -Kat karşılığı inşaat hakkı vardır.-(Bağlama Tarih:08/08/2007 Sırc:10 Yıl) | | 09/08/2007 - 12887 | İcrai Haciz Terkini -24/10/2011-23494 | | |
| | Şerh - İcrai Haciz -ALANYA 2-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/02/2009 tarih 2008/7480 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 184.306,1 TL. (Alacaklı: ALI ARSLAN) | | 06/02/2009 - 3090 | İcrai Haciz Terkini -24/10/2011-23494 | | |
| | Şerh - İcrai Haciz -ALANYA 2-İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/02/2009 tarih 2008/7479 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 346.292,46 TL. (Alacaklı: ALANYA ALI ARSLAN) | | 06/02/2009 - 3089 | İcrai Haciz Terkini -24/10/2011-23494 | | |
| | Şerh(AT) -ALANYA 2-İCRA MÜD.06/02/2009-TARİH VE 2008/7479 E. | | 06/02/2009 - 3089 | İcrai Haciz Terkini -02/01/2012-31 | | |
| | Şerh(AT) -İhtiyati Tedbir -ALANYA 4 -ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 19/06/2009 tarih 2009/265 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: -) | | 19/06/2009 - 16033 | İhtiyati Tedbir Terkin-03/02/2010-2508 | | |
| | Beyan Yönetim Planı: 05/06/2012 (Bağlama Tarih:05/06/2012, Bitiş Tarih: 05/06/2012 - Süre:) | | 06/06/2012 - 12472 | -- | | |
| EKLENTİ BİLGİLERİ | | | | | | |
| Sistem No | Tip | Tanım | Tarih / Yevmiye | | | |
| 3177704 | Depo | DEPO | 06/06/2012 - 12472 | | | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
| Sistem No | Malik | Ehliyeti No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebehi - Tarih - Yev. | Terkin Sebehi - Tarih - Yev. |
| 213743719 | GÖKAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK TAAHHÜT TİCARET LIMITED ŞİRKETİ | TAM | | | Kat İrtifakı Tescin -06/06/2012 - 12472 - - | |

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | | | |
|---------------------------------|--|------------------------|----------------------------------|--|--|------------------------------|
| Zemin Tipi | : Kat İrtifaki | Ada/Parsel | : 320/1 | | | |
| Zemin No | : 77929015 | Yüzölçüm | : 18.676,78 m2 | | | |
| İl / İlçe | : ANTALYA/ALANYA | Ana Taş. Nitelik | : ARSA | | | |
| Kurum Adı | : Alanya TM | Blok/Kat/Giriş -B.B.No | : D / 1-ÇATI / - (Bağ.Böl.No: 3) | | | |
| Mahalle / Köy Adı | : TÜRKLER Köyü | Arsa Pay/Payda | : 1/88 | | | |
| Heski | : KARĞIÇIĞIĞI | Bağ.Böl. Nitelik | : DUBLEKS MESKEN | | | |
| Şif / Sayfa No | : 19 / 1812 | | | | | |
| Gayt Durum | : Aktif | | | | | |
| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK | | | | | | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev | | |
| | Beyan(AT 153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 MİDARI SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV.11615 | | 17/08/2005 - 11615 | Kat İrtifaki Tesisi-06/06/2012-12472 | | |
| | Şerh(AT)---Tamamında SATIŞ-VAADİ-VE-kat-karşılığı-inaat hakkı vardır. (Başlama Tarihi:08/08/2007 Sürç:10 Yıl) | | 09/08/2007 - 12887 | İcra Haciz Terkimi -24/10/2011-23494 | | |
| | Şerh---İcra-Haciz---ALANYA 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin 06/02/2009 tarih-2008/7480 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 184.306,1 TL. (Alacaklı: ALI ARSLAN) | | 06/02/2009 - 3090 | İcra Haciz Terkimi -24/10/2011-23494 | | |
| | Şerh---İcra-Haciz---ALANYA 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ-nin 06/02/2009 tarih-2008/7470 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 346.292,46 TL. (Alacaklı: ALANYA ALI ARSLAN) | | 06/02/2009 - 3089 | İcra Haciz Terkimi -24/10/2011-23494 | | |
| | Şerh(AT)---ALANYA 2.İCRA MÜD.06/02/2009-TARİH:VE 2008/7470 E | | 06/02/2009 - 3089 | İcra Haciz Terkimi -02/01/2012-31 | | |
| | Şerh(AT)---İhtiyat-Tedbir---ALANYA 4.-ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ-nin 19/06/2009 tarih 2009/265 sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) | | 19/06/2009 - 16033 | İhtiyat Tedbir Terkimi-03/02/2010-2508 | | |
| | Beyan Yönetim Planı : 05/06/2012 (Başlama Tarihi:05/06/2012.Bitis Tarihi:05/06/2012 - Sürç:) | | 06/06/2012 - 12472 | -- | | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | | | |
| İstem No | Malik | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 13743721 | GÖKAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK TAAHHÜT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ | | TAM | | Kat İrtifaki Tesisi - 06/06/2012 - 12472 - - | |

Raporlanamıs: 18453803
Öznel BORSUN
Kayıtlı Uygundur.
14.02.2014

Resmi İmar Durumu Yazısı-Kroki (Ek-2)

T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELDESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAVİ : M.07.8.TÜR.0.13/52
KONU : 320 ada 1 parsel hk. 18 / 02 / 2014

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi: 14.02.2014 tarih ve AVR-75 sayılı yazınız.

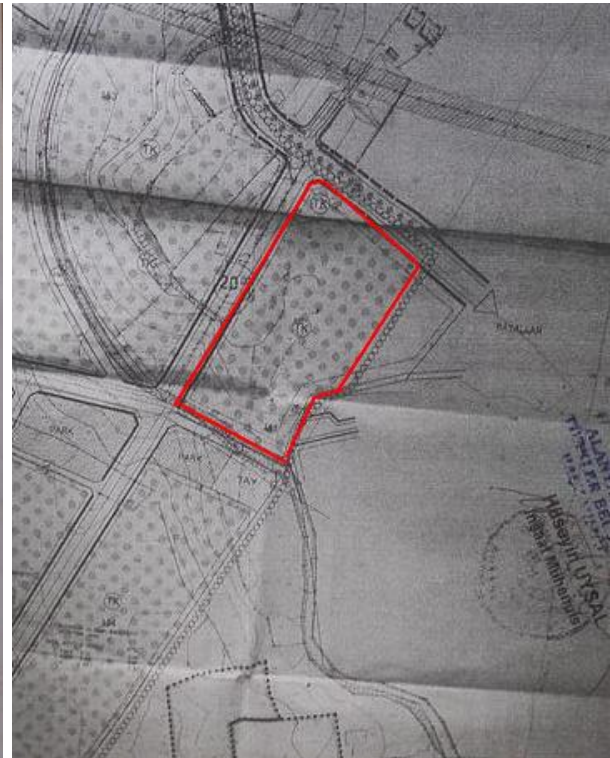
İlgi yazınıza bahse konu; Kasabamız Merkez Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No: 1 adresinde O27C-12D-3e/ 17A-2b pafta 320 ada 1 nolu parselde 07.02.2006 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İncelemeler Genel Müdürlüğüne revizyon imar planına göre 19.10.2006 tarih ve 11.265 sayılı İmar durumu belgesi verilmiş olup; yazınız ekinde sunulmuştur. (Ek-1) Söz konusu parselin bulunduğu bölgede 10.12.2010 tarih ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne onaylı imar planımız mevcut olup; **Tercihli Turizm Alanında** kalmaktadır. Turizm Tesis Alanları Emsal= 0.50 otelelerde 5 kat, tesisat kat hariç yükseklik (H) = 15.50 m'dir. **Tatil Köyü / 2. Komut;** TAKS=0.15, KAKS=0.30, 2 kat yükseklik (H) = 7.50 m'olmak kaydıyla yapı yapılabilir. İmar planı fotokopisi yazınız ekinde sunulmuştur.(ek-2) Söz konusu parselin bulunduğu yerde 10.12.2010 tarihli imar planından sonra herhangi bir imar planı değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

İlhami Kavutcuoğlu
Belediye Başkanı

Eki:
1-) 19.10.2006 tarih 11/265 sayılı imar durumu fotk.
2-) 10.12.2010 tarih onaylı imar planı fotk.

Türkler Kasabası Merkez Mahallesi - Antalya/Türkiye Tel: 0.242.537.63.20 (Pbx) Fax: 0.242.537.63.21
e-mail : turklerbldy@ttnet.net.tr www.turkler.bel.tr



TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



D BLOK ZEMİN KAT / 1 NO'LU DAİRE



D BLOK 1. KAT / 3 NO'LU DUBLEKS DAİRE



SİTE GENEL GÖRÜNÜM



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

