



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ, TÜRKLER MAHALLESİ,

320 ADA, 1 PARSELDE “21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI” VASIFLI ANA TAŞINMAZDA
R BLOK ZEMİN KAT 1 BB NOLU “MESKEN” NİTELİKLİ VE R BLOK 1. KAT 3 BB NOLU “DUBLEKS MESKEN”
NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ

31.12.2019

KD-SPK 2019-0011

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KUZEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN

TEL: 0362 238 20 20

EMİL: info@kuzeygd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ
- 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
 - 2.5.1 PAZAR
 - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE İŞİN KAPSAMI

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
 - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
 - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
 - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
 - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
 - 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
 - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR
 - 3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
 - 3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
 - 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
 - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
 - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
 - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER
 - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI
 - 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER
 - 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ
 - 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
 - 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
 - 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
 - 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
 - 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)
 - 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)
 - 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
 - 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ
 - 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
 - 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
 - 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr



HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLAR İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

7. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)
7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI
7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

8. EKLER

- 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER
8.2 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ
8.3 RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 31.12.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0011

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

*İş bu rapor SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2020 tarih ve 12233903-340.15-E.5015 sayılı yazısına istinaden tarafımıza tebliğ tarihi olan 22.05.2020'den 3 iş günü içinde revize edilerek 28.05.2020 tarihinde Avrasya GYO A.Ş.'ye teslim edilmiştir.

1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Musa Hamza KURŞUN – SPK Lisans No: 408945

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (06.12.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 31.12.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.01.2019 tarihli ve 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 30.08.2019 tarih ve 3074 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi 2. fıkrası doğrultusunda Sermaye Piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında, toplam 66 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
-	-	-	-	-

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

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 20 20

E-Mail: info@kuzeygd.com.tr

2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLER

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

E-Mail: info@avrasyagy.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.01.2019 tarihli, 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 Parselde yer alan "21 Blokluk İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmazda R Blok Zemin kat 1 BB Nolu "Mesken" ve R Blok 1.kat 3 BB Nolu "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerlendirme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.



- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.
- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:



- ✘ “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir Pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- ✘ “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, Pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- ✘ “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve Pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- ✘ “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut Pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- ✘ “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut Pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, Pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- ✘ “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- ✘ “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde Pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve Pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda Pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- ✘ “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.
- ✘ “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla

kıralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✘ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- ✘ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- ✘ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✘ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✘ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✘ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür. İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayıma dayalı bir değerlendirme işlemindedir.

2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE KAPSAMI

Bu rapor; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 Parselde yer alan “21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmazda D Blok Zemin kat 1 BB Nolu “Mesken” ve D Blok 1.kat 3 BB Nolu “Dubleks Mesken” nitelikli taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

320 ADA / 1 PARSEL	
İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA
MAHALLESİ	: TÜRKLER
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: KARGIÇI FLİĞİ
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 027c12d3c 027c17a2b
ADA NO	: 320
PARSEL NO	: 1
KAT NO	: ZEMİN
B.B. NO	: 1
BLOK NO	: R
YÜZÖLÇÜMÜ	: 18.676,78 m ²
A. G. NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
B.B. NİTELİĞİ	: MESKEN
ARSA PAYI	: 1/88
CİLT/SAYFA NO	: 19/1864
TAŞINMAZ ID	: 77929067
TARİH/YEVMİYE NO	: 28.03.2014 / 10508
TAPU TÜRÜ	: KAT MÜLKİYETLİ TAPU
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



320 ADA / 1 PARSEL	
İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA
MAHALLESİ	: TÜRKLER
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: KARGIÇI FLİĞİ
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 027c12d3c 027c17a2b
ADA NO	: 320
PARSEL NO	: 1
KAT NO	: 1
B.B. NO	: 3
BLOK NO	: R
YÜZÖLÇÜMÜ	: 18.676,78 m ²
A. G. NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
B.B. NİTELİĞİ	: DUBLEKS MESKEN
ARSA PAYI	: 1/88
CİLT/SAYFA NO	: 19/1866
TAŞINMAZ ID	: 77929069
TARİH/YEVMIYE NO	: 28.03.2014 / 10508
TAPU TÜRÜ	: KAT MÜLKİYETLİ TAPU
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazların tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 04.12.2019 tarihinde alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

320 ADA 1 PARSEL R BLOK 1 NOLU BB
04.12.2019 tarihinde saat 11.29' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerleme konusu taşınmazın tamamı 23.03.2014 tarih, 10508 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerindeki takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır. Eklenti: Depo (Eklentisi: Bodrumda Depo) Rehinler Bölümü: Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır. İrtifak Bölümü: Herhangi bir irtifak kaydı bulunmamaktadır. Beyanlar Bölümü: <ul style="list-style-type: none">✘ 153 ada 4 parselin 10.194,26 m2 idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. (Tarih-Yev: 17.08.2005 / 11615)✘ Yönetim planı 05.06.2012 (Tarih-Yev: 06.06.2012 / 12472)✘ Kat irtifakından KM ne Çevrilmiştir. (Tarih-Yev: 08.03.2016 / 8028) Eklentiler Bölümü: DEPO (Tarih-Yev: 06.06.2012 / 12472)



320 ADA 1 PARSEL R BLOK 3 NOLU BB

04.12.2019 tarihinde saat 11.31' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerleme konusu taşınmazın tamamı 11.04.2014 tarih, 12472 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerindeki takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

İrtifak Bölümü: Herhangi bir irtifak kaydı bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- ✘ 153 ada 4 parselin 10.194,26 m2 idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. (Tarih-Yev: 17.08.2005 / 11615)
- ✘ Yönetim planı 05.06.2012 (Tarih-Yev: 06.06.2012 / 12472)
- ✘ Kat irtifakından KM ne Çevrilmiştir. (Tarih-Yev: 08.03.2016 / 8028)

3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Gayrimenkulün tamamı satış işleminden 28.03.2014 tarih, 10508 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiş olup; mülkiyet durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

06.12.2019 tarihinde Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazın konumlu olduğu parsel 1/1000 ölçekli Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı" içerisinde kalmaktadır. İmar durumunda son 3 yıl içinde taşınmazı etkileyen herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Konu ile ilgili belediyede görevli memur tarafından imzalı onaylı imar durum belgesi ekte sunulmuştur.

3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 04.12.2019 tarihinde alınan değerleme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması, yapının iskânlı olması ve üzerinde engel teşkil edecek takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

06.12.2019 tarihinde Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazların konumlu olduğu parsel 1/1000 ölçekli Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı" içerisinde kalmaktadır. Parselin kuzey ve güney cepheden 10 m, batı cepheden 5 m çekme mesafesi bulunmaktadır. E= 0,30, 2 kat, Hmax: 6.50 yapılaşma şartları geçerlidir. Belediyede görevli memurdan edinilen bilgiye göre, parselin herhangi bir terki olmadığı bilgisi edinilmiştir.



Bunlara ek olarak parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut imar paftası, Alanya Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGM-CBS üzerinden kontrol edilmiştir.

Taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz 08.03.2016 tarih ve 8028 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu tespit edilmiştir.

3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dijital olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli güncel evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında güncel herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde 320 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

- ✘ 05.02.2007 tarih, 2007/01(a) nolu yeni yapı ruhsatı,
- ✘ 05.02.2007 tarih, 2007/01(b) nolu yeni yapı ruhsatı (R BLOK İÇİN),
- ✘ 05.02.2007 tarih, 2007/01(c) nolu yeni yapı ruhsatı,
- ✘ 16.02.2011 tarih, 2011/02(A) nolu tadilat+ilave yapı ruhsatı,
- ✘ 16.02.2011 tarih, 2011/02(B) nolu tadilat+ilave yapı ruhsatı (R BLOK İÇİN),
- ✘ 16.02.2011 tarih, 2011/02(C) nolu tadilat+ilave yapı ruhsatı,
- ✘ 20.11.2013 tarih, 2013/09(A) nolu yapı kullanma izin belgesi,
- ✘ 20.11.2013 tarih, 2013/09(B) nolu yapı kullanma izin belgesi (R BLOK İÇİN),
- ✘ 20.11.2013 tarih, 2013/09(C) nolu yapı kullanma izin belgesi,
- ✘ 06.06.2012 tarih, 12472 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

05.02.2007 tarih, 2007/01(a) sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Ruhsat toplam 4.780 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

05.02.2007 tarih, 2007/01(b) sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Ruhsat toplam 5.628 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

05.02.2007 tarih, 2007/01(c) sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 0 olmak üzere toplam kat sayısı 1 dir. Ruhsat toplam 532 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

16.02.2011 tarih, 2011/02(A) sayılı tadilat+ilave yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Ruhsat toplam 4.860 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

16.02.2011 tarih, 2011/02(B) sayılı tadilat+ilave yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Ruhsat toplam 5.832 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.



16.02.2011 tarih, 2011/02(C) sayılı tadilat+ilave yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 0 olmak üzere toplam kat sayısı 1 dir. Ruhsat toplam 532 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

20.11.2013 tarih, 2013/09(A) sayılı yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Belge 40 adet bb (3.600 m2) ve ortak alan (1.260 m2) olmak üzere toplam 4.860 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

20.11.2013 tarih, 2013/09(B) sayılı yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 2 olmak üzere toplam kat sayısı 3 tür. Belge 48 adet bb (4.320 m2) ve ortak alan (1.512 m2) olmak üzere toplam 5.832 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

20.11.2013 tarih, 2013/09(C) sayılı yapı kullanma izin belgesine göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 0 olmak üzere toplam kat sayısı 1 dir. Belge ortak alan (93 m2) ve sığınak (439 m2) olmak üzere toplam 532 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait Alanya Belediyesi ve Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde yer alan, 06.06.2012 tarih, 12472 sayılı mimari proje dijital olarak incelenmiştir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre;

R Blok Zemin Kat 1 Nolu Mesken: Alanya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras (balkon) alanlı olup, salon, açık mutfak, 2 oda, banyo, hol, 2 balkon ve 1 adet teras bölümlerinden oluşmaktadır. Bodrum katta değerlendirme konusu taşınmaza ait, erişimi kat holünden sağlanan depo eklentisi bulunmaktadır. Depo eklentisi de 66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras alanlı olup depo, 2 oda, hol ve 2 teras bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu katta 1 ve 2 nolu meskenler bulunmakta olup söz konusu taşınmaz bina giriş yönüne göre solda yer almaktadır.

Mahalinde yapılan incelemeye göre depo eklentisinin kat holünden olan bağlantısı kapatılmış, 1 nolu bağımsız bölüm içerisinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; bodrum katı salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı 14 m2 teras), zemin katı salon, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras) olan dubleks mesken olarak kullanılmaktadır. Projesine geri dönüşümü basit tadilatla mümkündür.

R Blok 1. Kat 3 Nolu Dubleks Mesken: Alanya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. katı 66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras (Balkon) alanlı olup salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 2 fransız balkon, 1 adet teras bölümlerinden oluşmaktadır. Çatı katı 54 m2 kapalı, 12 m2 teras alanlı olup 2 oda, banyo, hol ve 1 adet teras bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu katta 3 ve 4 nolu dubleks meskenler bulunmakta olup söz konusu taşınmaz bina giriş yönüne göre solda yer almaktadır.

Mahalinde yapılan incelemeye göre çatı katta 6 m2 kapalı alan, 2 m2 teras alanı büyütmesi olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; 1. katta salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras), çatı katta 2 oda, banyo, hol ve 1 teras bölümü (60 m2 kapalı + 14 m2 teras) bulunmaktadır. Projesine geri dönüşümü basit tadilatla mümkündür.

NOT 1: Teras alanları olarak geçen bölümler zemin ve normal katta balkon tarzı kullanıma tahsis edilmiştir. Bodrum katta ve çatı katındaki teras alanları ise teras olarak kabul edilmiştir.



NOT 2: R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin (onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) alındığı, onaylı mimari projesi ve eklerine basit tadilat ile düzeltilebilir kısımlar hariç uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediye dosyasında ve imar arşivinde yapılan araştırmada, konu taşınmaza ait herhangi bir güncel durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olumsuz kararın olmadığı beyan edilmiştir.

3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu 320 ada 1 parsel üzerindeki taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi Atatürk Caddesi, Balta 2 İşhanı No: 11/1 Alanya/Antalya adresinde bulunan Bigütay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 320 ada 1 parsel üzerinde konumlu mülkün fiyatlandırması hâlihazır durumuna ve mevcut projesine esas olarak yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 6 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeterli bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile ilk imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu gayrimenkul mevcutta kiralanmamış olup, ikamet edilmemektedir.

3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

İlgili belediyede yapılan resmi evrak incelemelerinde taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Değerleme konusu taşınmazın doküman fotoğrafları rapor ekinde yer almaktadır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Antalya ili, Alanya ilçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:1, Gökay Sitesi içerisinde yer alan R Blok 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı meskenler olup, 36.599270, 31.822364 coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır.

Taşınmaza ulaşmak için tarif olarak, Antalya-Mersin D400 karayolu üzerinde batı istikametinde ilerlerken Eftalia Aqua Resort Otel geçildikten hemen sonra sağa İrengünler Caddesi'ne dönülüp 600 m ilerlendikten sonra sağa Cumhuriyet Caddesi'ne dönülür. İrengünler ve Cumhuriyet Caddelerinin kesişiminde sağ köşede değerlendirilen taşınmazların bulunduğu Gökay Sitesi yer almaktadır.



Çevrede genel yapılaşma ana cadde yakınlarında 2-3 katlı villa tarzı binalar şeklinde olup, sahil kenarında 4-5 yıldızlı turistik tesisler bulunmaktadır. Kuzeye doğru gidildikçe boş arsalar, tarım arazileri ve seralar göze çarpmaktadır. Ulaşım taşınmazın güneyinde yer alan D400 karayolu üzerinden toplu taşıma araçlarıyla sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz, konum itibarı ile Alanya Şehir Merkezine 18 km, denize 700 m mesafededir.

Taşınmazın çevresinde yer alan belli başlı oteller; Eftalia Otelleri, Haydarpasha Palace Hotel, Aydınbey Gold Dream Hotel, Kayha Resort Otel, Clup Sea Time Hotel, Al Bahir Deluxe Resort Spa Hotelidir.

3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Gökay Sitesi'ne özel araç vasıtasıyla ya da Antalya-Manavgat-Alanya arasında hizmet veren toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmazın belli başlı önemli noktalara olan uzaklıkları aşağıda belirtilmektedir;

- ✂ Alanya ilçe merkezi: 19 km,
- ✂ Alanya yat limanı: 13 km
- ✂ Deniz kenarı: 700 m
- ✂ Antalya Havalimanı: 110 km
- ✂ Gazipaşa Havalimanı: 60 km

3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; Antalya ili, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 18.676,78 m2 yüzölçümüne sahip 320 ada 1 parselde olup, "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflıdır. Taşınmazın kuzeydoğusunda yer alan Cumhuriyet Caddesi'ne 100 metre, kuzeybatısında yer alan İrengüler Caddesi'ne 195 metre, güneybatısında yer alan Zelengorsk Caddesi'ne 93,3 metre, güneydoğusunda bulunan kanala 78 metre, 769 ada 2 parselde 110 metre cephesi bulunmaktadır. Geometrik olarak dörtgene yakın şekilde olan parselin topografik yapısı genel olarak düzdür. Parsel üzerinde her biri bodrum + zemin + 1 normal + çatı katlı olarak projelendirilip inşa edilmiş; A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, V olmak üzere toplam 21 adet blok bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazlar sitenin güneyden kuzeye 2. ve doğudan batıya 2. sırasında konumlu olan R blokta yer almaktadır. Alanya Tapu Müdürlüğü'nde yer alan onaylı mimari projesine göre taşınmaz; bodrum katta 1 ve 2 nolu meskenlere ait depo eklentileri, zemin katta 1 ve 2 nolu meskenler, 1. katta 3 ve 4 nolu dubleks meskenler olmak üzere 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Çevre düzenlemesi yapılmış olan sitede ortak kullanım alanı olarak açık otopark, açık yüzme havuzu, çocuk parkı ve sosyal tesis bulunmaktadır. Binaların dış cepheleri ince siva üzeri plastik boyalıdır.



3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Mahallinde yapılan incelemede, blok, kat, konum bakımından projeye uygun olduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında R blok 1 nolu taşınmazın bodrum katta projesine göre kat holünden erişim sağlanan depo eklentisine bağımsız bölüm içerisinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; bodrum katı salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 14 m2 teras), zemin katı salon, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 Fransız balkon ve 11 m2 teras (balkon)) olan dubleks mesken olarak kullanılmaktadır. R blok 3 nolu taşınmazın çatı katta 6 m2 kapalı alan, 2 m2 teras alanı büyütmesi olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; 1. katta salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol, 2 adet balkon ve 1 adet teras bölümü (balkon) (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras), çatı katta 2 oda, banyo, hol ve 1 teras bölümü (60 m2 kapalı + 14 m2 teras) bulunmaktadır. Projesine geri dönüşümü basit tadilatla mümkündür.

3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

(Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Değerleme konusu taşınmazlar, R Blok Zemin katta bina girişine solda konumlu, mesken nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm ve R Blok 1. katta bina girişine solda konumlu, dubleks mesken nitelikli 3 nolu bağımsız bölümdür.

R Blok Zemin Kat 1 Nolu Mesken: Alanya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras (balkon) alanlı olup, salon, açık mutfak, 2 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümlerinden oluşmaktadır. Bodrum katta değerlendirme konusu taşınmaza ait, erişimi kat holünden sağlanan depo eklentisi bulunmaktadır. Depo eklentisi de 66 m2 kapalı + 14 m2 teras alanlı olup depo, 2 oda, hol ve 2 teras bölümlerinden oluşmaktadır. Salon ile mutfak arasındaki duvar kaldırılarak tek hacim(oda) kullanıma dönüştürülmüştür. Bodrum katta yer alan 5 m2 lik alan yerinde banyoya dönüştürülmüş, bu alan antreye doğru 1 m2 büyütülmüştür. Diğer depo olarak görülen alanlar da oda ve salon-mutfak olarak kullanılmaktadır. Mevcutta mutfak bodrum kata inşa edilmiş olup zemin katta mutfak bulunmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu katta 1 ve 2 nolu meskenler bulunmakta olup söz konusu taşınmaz bina giriş yönüne göre solda yer almaktadır.

Mahalinde yapılan incelemeye göre depo eklentisinin kat holünden olan bağlantısı kapatılmış, 1 nolu bağımsız bölüm içerisinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; bodrum katı salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 14 m2 teras), zemin katı salon, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras (balkon)) olan dubleks mesken olarak kullanılmaktadır. Projesine geri dönüşümü basit tadilatla mümkündür.

Taşınmazın giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları panel kapı olup, dış doğramaları pvc doğramalıdır. Zeminler tüm alanlarda seramik kaplamalı olup, duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplamalı, diğer alanlarda alçı sıvalı üzeri iç mekan boyalıdır. Mutfakta dolaplar mdf-lam gövdeli ve kapaklı olup, tezgah ile dolap arası duvar seramik kaplı ve mutfak tezgahı granittir. Banyolarda dolaplı lavabo, kabinli duş tesisatı ve klozet mevcuttur. Katlar arası geçişi sağlayan merdiven mermer kaplamalıdır.

Yasal Alan: 149 m2 + 11 m2 Teras

Mevcut Alan: 149 m2 + 11 m2 Teras

R Blok 1. Kat 3 Nolu Dubleks Mesken: Alanya Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. katı 66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras (balkon) alanlı olup salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 2 fransız balkon 1 adet teras bölümlerinden oluşmaktadır. Çatı katı 54 m2 kapalı, 12 m2 teras alanlı olup 2 oda, banyo, hol ve 1 adet teras bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu katta 3 ve 4 nolu dubleks meskenler bulunmakta olup söz konusu taşınmaz bina giriş yönüne göre solda yer almaktadır.

Mahalinde yapılan incelemeye göre çatı katta 6 m2 kapalı alan, 2 m2 teras alanı büyütmesi olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; 1. katta salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 2 fransız balkon 1 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras), çatı katta 2 oda, banyo, hol ve 1 teras bölümü (60 m2 kapalı + 14 m2 teras) bulunmaktadır. Projesine geri dönüşümü basit tadilatla mümkündür.

Taşınmazın giriş kapısı çelik kapı, iç kapıları panel kapı olup, dış doğramaları pvc doğramalıdır. Zeminler tüm alanlarda seramik kaplamalı olup, duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplamalı, diğer alanlarda alçı sıvalı üzeri iç mekan boyalıdır. Mutfakta dolaplar mdf-lam gövdeli ve kapaklı olup, tezgah ile dolap arası duvar seramik kaplı ve mutfak tezgahı granittir. Banyolarda dolaplı lavabo, kabinli duş tesisatı ve klozet mevcuttur. Katlar arası geçişi sağlayan merdiven mermer kaplamalıdır.

Yasal Alan: 134 m2 + 12 m2 Teras

Mevcut Alan: 140 m2 + 14 m2 Teras

BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANTALYA İLİ



Antalya ili Türkiye'de bugüne kadar bilinen eski yerleşmelerin bulunduğu illerimizden biridir. Antalya ilinin toplam yüzölçümü 20.909 km2'dir. Türkiye alanının %2,6'sını kapsamaktadır. Antalya, Türkiye'nin önemli

turizm merkezlerinden biridir. Antalya; Akdeniz kıyısında, İçel (Mersin) Konya, Isparta, Burdur ve Muğla illeri ile çevrilidir. 630 km kıyı uzunluğuna sahiptir. Antalya'nın Merkez dışında 14 ilçesi bulunmaktadır. 1960'lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir. Antalya'nın nüfus bakımından şu an kalabalık olması da 1960'dan sonraki dönemdeki göçlerden kaynaklanır. Antalya dışından gelip Antalya'da çalışan tarım işçileri zamanla Antalya'ya yerleşmiş ve bu durum Antalya'da kontrolsüz bir şehirleşmeyi beraberinde getirip, çok hızlı bir gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu gecekondulaşma özellikle Kepez bölgesinde kendini göstermiş olup bölgenin hala çözülmeyi bekleyen sorunları arasındadır. Antalya nüfusundaki bu artış 1980-2000 yıllarında turizm sebebiyle devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ülkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkanlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır. Bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir. 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilin nüfusu 2.426.356'dır. Nüfusun yaklaşık %70'i il ve ilçe merkezinde yaşamaktadır.

İlçelere Göre Antalya Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2018	Kepez	531.619	270.248	261.371	% 21,91
2018	Muratpaşa	495.688	242.924	252.764	% 20,43
2018	Alanya	312.319	159.308	153.011	% 12,87
2018	Manavgat	230.597	118.336	112.261	% 9,50
2018	Konyaaltı	182.112	87.688	94.424	% 7,51
2018	Serik	124.335	63.703	60.632	% 5,12
2018	Aksu	71.643	36.495	35.148	% 2,95
2018	Kumluca	68.610	34.659	33.951	% 2,83
2018	Döşemealtı	63.186	32.288	30.898	% 2,60
2018	Kaş	58.600	30.185	28.415	% 2,42
2018	Korkuteli	55.712	27.989	27.723	% 2,30
2018	Gazipaşa	50.003	25.306	24.697	% 2,06
2018	Finike	48.131	24.263	23.868	% 1,98
2018	Kemer	43.226	22.800	20.426	% 1,78
2018	Elmalı	39.254	19.782	19.472	% 1,62
2018	Demre	25.893	13.286	12.607	% 1,07
2018	Akseki	13.084	6.682	6.402	% 0,54
2018	Gündoğmuş	8.726	4.300	4.426	% 0,36
2018	İbradı	3.618	1.844	1.774	% 0,15

Antalya'ya kara, hava ve deniz yoluyla ulaşım mümkündür. Antalya Havalimanı yaz aylarında turizmin de etkisiyle iki dakikada bir uçağın indiği bir havalimanıdır. Şehir içi toplu ulaşım Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin yetkisinde ve sorumluluğundadır. Belediye otobüsleri vasıtasıyla şehrin hemen her yerine

ulaşım sağlanabilir. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergahları ile birbirini tamamlaması için otobüs ve minibüs ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Antalya'da 1999 yılından beri Müze-Zerdalılık hattında tramvay hattı mevcuttur. 2010 yılında hizmete alınan 1. Etap Hafif Raylı Sistem hattı, Fatih bölgesinden başlayıp Meydan istasyonu bölgesinde sonlanmaktadır. Hat yaklaşık 11 km. uzunluğunda olup 16 adet yolcu istasyonu bulunmaktadır. Tüm istasyonlarda yaya geçişinin güvenli bir şekilde sağlanması için yaya hemzemin geçitleri mevcuttur. 2016 yılında mevcut hattı Expo ve Havalimanı'na bağlayan 2.Etap Raylı Sistem Hattı açılışı gerçekleşerek hizmet vermeye başlamıştır. 2.Etap Raylı Sistem Hattı ile ilave 15 istasyon daha yapılmış ve Raylı Sistem hattı yaklaşık 30 km' ye çıkmış, istasyon sayısı ise 31'e yükselmiştir.

ANTALYA TRAMVAY HAT VE DURAK HARİTASI / ANTALYA RAILWAY NETWORK MAP



Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup, sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az gelişmiş kollarında iş faaliyetleri de sürdürülmektedir. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir. Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 5. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür. Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir.

Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik faaliyettir.

Antalya'da pek çok turistik yer ve bu yerlerin çevresinde turistik işletmeler mevcuttur. Antalya'da turizm pek çok farklı alanda yapılmaktadır. Kayıt edilen tarihe göre Antalya ili; Lidya, Pers, Hellenistik, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı Devletleri'nin bir parçası olmuş yaklaşık olarak milattan önce 500 yılı öncesine dayanan birçok tarihi kent, eser ve yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Bu geniş mozaığe sahip olan il, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin yurtdışından en çok turist alan ili özelliğine sahiptir. Antalya'ya 2019 yılı Ocak-Ağustos döneminde 10.084.236'sı yabancı, 421.006'sı yerli toplam 10.505.242 turist ziyaret etmiştir. 1972 yılında Antalya iç limanı ve Antalya semti, özgün dokusu nedeniyle "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu" tarafından "SİT bölgesi" olarak koruma altına alınmıştır.



Antalya'da 2 devlet ve 3 vakıf olmak üzere toplam 5 üniversite bulunmaktadır. Yükseköğretimde eğitim gören öğrenci sayısı toplam 93.212'dir. 89.154 öğrenci devlet üniversitelerinde, 4.058 öğrenci vakıf üniversitelerinde eğitim görmektedir. Antalya'daki Devlet Üniversiteleri; Akdeniz Üniversitesi ve Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi'dir. Vakıf Üniversiteleri; Antalya Bilim Üniversitesi, Antalya Akev Üniversitesi ve Alanya Hamdullah Emin Paşa Üniversitesi'dir.

ALANYA İLÇESİ



Antalya İli, Alanya İlçesi, Batı Akdeniz Bölümünün Antalya Körfezi'nin yaklaşık 140 km doğusunda bulunmaktadır. İlçe genelinde arazi yapısı genellikle eğim oranı yüksek engebeli bir topografyaya sahiptir. Kuzeyde Toros Dağları ile güneyde Akdeniz arasında sıkışmış dar bir coğrafya üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1582 km² 'dir. İlçenin güneyinde Akdeniz, Batıda Manavgat İlçesi, kuzeybatı yönünde ise Gündoğmuş İlçesi bulunmaktadır. Doğuda ise Gazipaşa ilçesine komşu konumdadır.

2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilin nüfusu 312.319'dur. İlçe, nüfus hareketi ve yoğunluğu bakımından oldukça dinamikdir. Nüfusun büyük çoğunluğu Türk'tür. Bölgede yaklaşık 10 bin civarında da Avrupa'lı nüfus yaşamaktadır.

Yıllara Göre Alanya Nüfusu

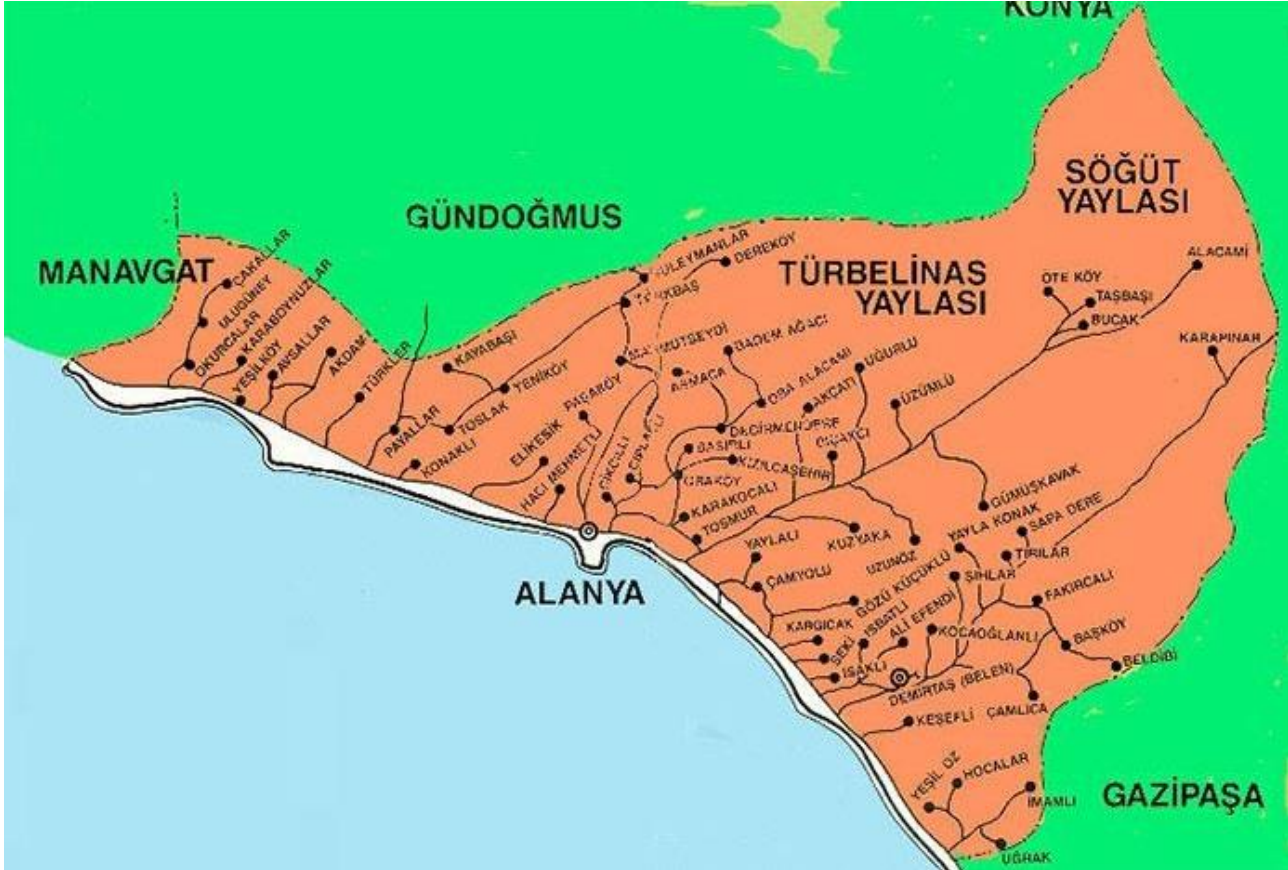
Yıl	Alanya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	312.319	159.308	153.011
2017	299.464	153.176	146.288
2016	294.558	150.753	143.805
2015	291.643	149.183	142.460
2014	285.407	146.089	139.318
2013	276.277	141.040	135.237
2012	264.692	135.495	129.197
2011	259.787	133.060	126.727
2010	248.286	127.306	120.980
2009	241.451	124.029	117.422
2008	233.919	119.773	114.146
2007	226.236	116.381	109.855

Alanya turistik yatak sayısı bakımından İstanbul'dan sonra ülkemizin en çok turistik yatağına sahip turizm merkezidir. 1980'li yıllarda turizme sağlanan teşvik tedbirlerinin de etkisi ile yapılan dünyanın en önemli ve modern otellerinin ve turizme bağlı kültür ve sanat yatırımları, yollar, mesire yerleri ve spor tesisleri ve diğer yatırımları ile Alanya bu gün Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisi durumuna gelmiştir.

Alanya'da eğitime önemli kaynaklar ayrılmaktadır. Okul sayısı ve okullaşma oranı bakımından oldukça gelişmiş olan Alanya'da okuma yazma oranı % 99,6'dır.

Antalya ilinden Alanya ilçesine ulaşım D400 karayolu üzerinden sağlanmaktadır. İlçeye Antalya Terminalinden her 15 dakikada bir kalkan araçlarla ulaşım sağlanabilir. Alanya ilçesine en yakın havaalanı Gazipaşa havaalanıdır. Gazipaşa havaalanı yaklaşık olarak 45 km'dir. Antalya Atatürk havaalanı ise Alanya ilçesine uzaklığı 125 km'dir.

Alanya'da tipik bir Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Alanya ve çevresinde genelde seracılık yaygındır. Kışın dondurucu soğukunda yetişmeyen sebze ve meyveleri Alanya çiftçileri yetiştirerek hemen hemen Türkiye'nin her yerine dağıtırlar. Turfanda sebze ve meyvelerinin yanı sıra muz da önemli bir gelir kaynağıdır. Alanya muzunu, ülke çapında başlı başına bir markadır. Alanya'da yetişen limon, portakal, greyfurt ve turunç gibi narenciye türleri ünlüdür.





4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjunktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekşiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde



hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraçın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendircektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Bu da genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	YOK
Yapı Sınıfı	4/A	Asansör	YOK
Yapının Yaşı	6	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	PLASTİK BOYA
Sosyal Tesis	VAR	Isıtma-Soğutma	YOK
Su Deposu	YOK	Yangın Tesisatı	YOK

4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



İnşaat Kalitesi	İyi
Malzeme Kalitesi	İyi
Fiziksel Eskime	YAŞI ORANINDA
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	4/A

Gayrimenkulün yapısal özellikleri, yıpranma durumu, kullanım şekli ve niteliği, amortisman oranı dikkate alınarak değerlendirilmiştir. 1 nolu bağımsız bölüm eklenti katıyla birleştirilmiş olarak kullanılmakta olup site genelinde bu kullanımın hakim olması sebebiyle değerlemede yasal ve mevcut değer baz alınacaktır. 3 nolu bağımsız bölümün 6 m2 lik kapalı alan büyümesi ise değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibarıyla Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.

4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumu ve kullanım amacı olarak onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Projesinden farklı olarak; R Blok 1 nolu bağımsız bölümün mahalinde yapılan incelemeye göre depo eklentisinin kat holünden olan bağlantısı kapatılmış, 1 nolu bağımsız bölüm içerisinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; bodrum katı salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 14 m2 teras), zemin katı salon, 1 oda, banyo, hol ve 3 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras(balkon)) olan dubleks mesken olarak kullanılmaktadır. Bodrum katta yer alan 5 m2 lik alan yerinde banyoya dönüştürülmüş, bu alan antreye doğru 1 m2 büyütülmüştür. Diğer depo olarak görülen alanlar da oda ve salon-mutfak olarak kullanılmaktadır. Mevcutta mutfak bodrum kata inşa edilmiş olup zemin katta mutfak bulunmamaktadır.

R Blok 3 nolu bağımsız bölümün mahalinde yapılan incelemeye göre çatı katta 6 m2 kapalı alan, 2 m2 teras alanı büyütmesi olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut durumda; 1. katta salon, açık mutfak, 1 oda, banyo, hol ve 2 balkon 1 adet teras bölümü (66 m2 kapalı + 3 m2 balkon + 11 m2 teras), çatı katta 2 oda, banyo, hol ve 1 teras bölümü (60 m2 kapalı + 14 m2 teras) bulunmaktadır.

Değişiklikler basit tarzda tadilatlar ile birlikte düzeltilebilecek durumdadır.

Site içinde yer alan tüm alt dubleksler ve çatı katları aynı şekilde inşa edildiği kullanım aşamasında sıkıntı çıkmadığı, İskan Ruhsatının bulunması ve projeye aykırı olan bu durumun düzeltilmesi için Avrasya GYO A.Ş. tarafından imar barışı başvurusu yapılmış olup, R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ



Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapının inşaatı tamamlanmış olup, 20.11.2013 tarih, 2013/09(B) sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde ve projesinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaz katı, kattaki konumunun uyumlu olduğu ancak alanı olarak kısmi büyümelerin olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler imar planı kapsamı dışında olduğundan yeniden ruhsatlandırılmayacaktır. Ancak bu husus ile son durumun netleşmesi adına ilgili belediye yetkililerinin fizibilite çalışması yapması gerekecektir. Değişiklikler basit tarzda tadilatlar ile birlikte düzeltilebilecek durumdadır.

Ayrıca projeye aykırı olan bu durumun düzeltilmesi için Avrasya GYO A.Ş. tarafından imar barışı başvurusu yapılmış olup, R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Ekspertiz günü itibarıyla 320 ada 1 parsel üzerinde, çizilen projesi, tapu kaydındaki cins tashihi ve ruhsatına istinaden kullanım amacı ile uygun ve faaliyet halinde olan mesken nitelikli taşınmazlar olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır.

4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- ✘ Ulaşım kolaylığı
- ✘ Denize yakın olması
- ✘ Havuzu, güvenliği, otoparkı ve sosyal tesisi bulunan site içinde yer alması
- ✘ Yapı Kullanma İzin Belgesinin ve kat mülkiyetinin olması
- ✘ Altyapı olanaklarının yeterli olması
- ✘ Turizm bölgesinde olması
- ✘ Malzeme ve işçiliğin kaliteli olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✘ Çevrede yapılaşmanın az olması
- ✘ Şehir merkezine uzak olması
- ✘ Gayrimenkul sektöründe yaşanan olumsuzluklar
- ✘ Ulaşım alternatiflerinin az olması

4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

BÖLÜM 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere



dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerlendirme 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde 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 çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte taşınmazlar bulunmamaktadır. Bu sebeple değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca Gelir Yöntemi de uygulanabilir emsallerin ve hesaplanabilir kapitalizasyon oranı olması sebebiyle kullanılan yöntemlerden biri olacaktır. Parsel üzerindeki yapının Kat Mülkiyetli oluşu, bağımsız bölüm bazlı değeri oluşturabilecek güçlü emsaller olmasından dolayı "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanmamıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı meskenler için hesaplanabilmekte olup bu veriler ışığında "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır.

5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Yapılan araştırmalar ve bölge verileri neticesinde pazar yaklaşımını uygulayabilecek benzer nitelikte taşınmazlar bulunmaktadır. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi ile değer takdir edilmiş ve Gelir yöntemi ile desteklenmiştir.

5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve satışa sunulan değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirgemeler yapılmış ve pazarlanabilir değere ulaşılmıştır.



Emsal kaynakları, isim, şirket unvanı ve iletişim numaraları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 1. Maddesi kapsamında sansürlenmiştir.

Satılık Emsal 1: (Emlak Firması: 0 532 **0 9* 0*)

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitenin B bloğunda, 1 + çatı katta yer alan 140 m² (teraslar hariç mevcut) alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken nitelikli taşınmaz 460.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.
M² Birim Değeri: 460.000 TL / 140 m² = 3.285 TL/m²

Satılık Emsal 2: (Emlak Firması: 0 533 **9 5* 8*)

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitenin H bloğunda, bodrum + katta yer alan 149 m² (teraslar hariç) alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken nitelikli taşınmaz 375.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.
M² Birim Değeri: 375.000 TL / 149 m² = 2.516 TL/m²

Satılık Emsal 3: (Emlak Firması: 0 530 **1 7* 3*)

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitenin J bloğunda, bodrum + zemin katta yer alan 149 m² (teraslar hariç) alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken nitelikli taşınmaz 380.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.
M² Birim Değeri: 380.000 TL / 149 m² = 2.550 TL/m²

Satılık Emsal 4: (Mal Sahibi: 0 505 **4 9* 8*)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özellikli site içinde 1. katta yer alan, 2+1, 85 m² alanlı olduğu beyan edilen, 75 m² alanlı olduğu tahmin edilen mesken nitelikli taşınmaz 230.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.
M² Birim Değeri: 230.000 TL / 75 m² = 3.067 TL/m²

Satılık Emsal 5: (Emlak Firması: 0 507 **3 9* 9*)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda inşaat kalitesi daha iyi olan site içinde 1. katta yer alan, 1+1, 100 m² alanlı olduğu beyan edilen, 85 m² alanlı olduğu tahmin edilen mesken nitelikli taşınmaz 250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.
M² Birim Değeri: 250.000 TL / 85 m² = 2.940 TL/m²

5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

EMSAL TABLO	Alan (Bevan)	Alan (Düz.)	Kompleks	Proje Yılı	Manzara	Konum	Kat	Cephe	Dekorasyon	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer TL/m ²	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	243	243	iyi	2003	Orta	iyi	Z/1	iyi	iyi	-	-	-	-	-
Emsal 1	126	126	iyi	2011	iyi	iyi	1+çatı	iyi	iyi	460.000	%20	2.628	Emlak Firması: 532 **0 9* 0*	Aynı Sitenin B bloğunda
Emsal 2	132	132	iyi	2011	iyi	iyi	B+Z	iyi	iyi	375.000	%10	2264	Emlak Firması 533 **9 5* *8	Aynı Sitenin H bloğunda
Emsal 3	132	132	iyi	2011	iyi	iyi	B+Z	iyi	iyi	380.000	%10	2.295	Emlak Firması 530 **1 *7 *3	Aynı Sitenin j bloğunda
Emsal 4	85	75	iyi	2010	iyi	iyi	1	iyi	iyi	230.000	%10	2.760	Mal Sahibi 505 **4 9* 8*	Yakın konumda
Emsal 5	100	75	iyi	2015	iyi	iyi	1	iyi	iyi	250000	%10	2.646	Emlak Firması 507 **3 9* *9	Yakın konumda

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Aynı site içindeki dairelerde ortalama kat düzeltmesi yapılmıştır)

EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KOMPLEKS DÜZELTME	ALAN DÜZELTME	YIPRANMA DÜZELTME	KAT DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	2.367 TL/m ²
Emsal 1	2.628	-	-	-	-%5	-%5	2.365	
Emsal 2	2.264	-	-	-	%5	%5	2.490	
Emsal 3	2.295	-	-	-	%5	%5	2.525	
Emsal 4	2.760	-%5	-%5	-	-%5	-%5	2.208	
Emsal 5	2.646	-%5	-%5	-	-%5	-	2.250	

Kabuller:

- ✕ Taşınmazlar ile aynı site içerisinde ve yakın çevresinde benzer nitelikte gayrimenkullerin satış değerlerinden yola çıkılmış ve değerlemede aynı site içerisinde ve yakın çevresindeki emsal veriler baz alınmıştır.

5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerlerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan ofis nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (bulunduğu yapı, ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir. Emsaller 2.208 – 2.525 TL/m² arasında yer almaktadır.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan R blok 1 nolu bodrum + zemin kat kullanımlı taşınmaz için 2.250 TL/m², R blok 3 nolu 1+ çatı kat kullanımlı taşınmaz için ise 2.500 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazlarının;

Pazar Değeri:

R Blok 1 nolu BB (149 m² x 2.250 TL/m² = 335.250 TL) yaklaşık 335.000,00 TL,

R Blok 3 nolu BB (134 m² x 2.500 TL/m² = 335.000 TL) yaklaşık 335.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerlerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu taşınmazın kompleks bir yapı içinde bir bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile "maliyet yaklaşımı" yöntemi, güncel değerleri yansıtamayacak olması sebebi ile tercih edilmemiştir.



5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 başlıkları altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda mesken birim değerine ulaşılmış olup, değerlendirme konusu taşınmazın kompleks bir yapı içinde bir bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile arsa birim değeri bulunmamıştır.

5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 4/A yapı sınıfı birim maliyeti (1.270 TL/m²) esas alınmıştır. 6 yıllık Yapı için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 10 yıpranma payı uygulanmış ve birim değer 1.143 TL/m² olarak esas alınmıştır.

5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın kompleks bir yapı içinde bir bağımsız bölüm olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile "maliyet yaklaşımı" yöntemi, güncel değerleri yansıtamayacak olması sebebi ile tercih edilmemiştir.

5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✘ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✘ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✘ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
- ✘ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde ofis kira gelirene sahip olabilmesi nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olduğundan "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı genel olarak meskenler için hesaplanabilmektedir. Direk kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir.



5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Yeterli veri elde edilememesi sebebiyle indirgeme/iskonto oranı hesaplanamamıştır. Bkz. 5.4.3 maddesinde Kapitalizasyon oranı hesaplanmış ve kira emsallerinden bulunmuş kira değerleri ile nihai değerler oluşturulmuştur.

5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Bkz 5.4.3 maddesin de detaylara yer verilmiştir.

5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede mesken nitelikli kiralık emsaller bulunmaktadır. Kira değeri oluşumunda gayrimenkullerin dekorasyonu, kat, konum ve manzara durumları önem arz etmektedir. Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve satışa sunulan değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirimler yapılmış ve kira değerine ulaşılmıştır.

Kira Emsali 1: (Mal Sahibi: 0 552 **9 *7 *0)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda site içinde 100 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 90 m² alanlı olduğu tahmin edilen mesken nitelikli taşınmaz 1.500 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup 290.000,00 TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.

Kira M2 Birim değeri: 1.500 TLx 0.90 / 90 m² = 15 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 1.500 TL x 12 ay = 18.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 18.000 TL / 290.000 TL = 0.062

Kira Emsali 2: (Emlak Firması: 0 542 **4 *0 *6)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda site içinde 85 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 75 m² alanlı olduğu tahmin edilen mesken nitelikli taşınmaz 1.100 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup 200.000,00 TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.

Kira M2 Birim değeri: 1.100 TLx 0.90 / 75 m² = 13,2 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 1.100 TL x 12 ay = 13.200 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 13.200 TL / 200.000 TL = 0.066

Kira Emsali 3: (Mal Sahibi: 0 542 **3 *9 *1)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda site içinde 120 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 100 m² alanlı olduğu tahmin edilen dubleks mesken nitelikli taşınmaz 1.600 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup 280.000,00 TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.

Kira M2 Birim değeri: 1.600 TLx 0.90 / 100 m² = 14,4 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 1.600 TL x 12 ay = 19.200 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 19.200 TL / 280.000 TL = 0.0685

Kira Emsali 4: (Emlak Firması: 0 532 **0 *3 *9)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda site içinde 105 m² brüt alana sahip olduğu beyan edilen, 90 m² alanlı olduğu tahmin edilen dubleks mesken nitelikli taşınmaz 1.500 TL bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup 270.000,00 TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.

Kira M2 Birim değeri: 1.500 TLx 0.90 / 90 m² = 15 TL/m²

Yıllık Net Kira Geliri: 1.500 TL x 12 ay = 18.000 TL

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 18.000 TL / 270.000 TL = 0.0666

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

EMSAL TABLO	Alan (Beyan)	Alan (Düz.)	Kompleks	Proje Yılı	Manzara	Konum	Kat	Cephe	Dekorasyon	Kira Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer TL/m ²	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz	243	243	iyi	2003	Orta	iyi	z/1	iyi	iyi	-	-	-	-	-
Emsal 1	100	90	iyi	2010	Orta	iyi	z	iyi	Orta	1.500	%10	15	Mal Sahibi 552 **9 *7 *0	Yakın konumda
Emsal 2	85	75	iyi	2005	iyi	iyi	1	iyi	Orta	1.100	%10	13,2	Emlak Firması 542 **4 *0 *6	Yakın konumda
Emsal 3	120	100	iyi	2005	iyi	iyi	1+çatı	iyi	Orta	1.600	%10	14,4	Mal Sahibi 542 **3 *9 *1	Yakın konumda
Emsal 4	105	90	iyi	2005	iyi	iyi	1	iyi	Orta	1.500	%10	15	Mal Sahibi 542 **3 *9 *1	Yakın konumda

EMSAL DÜZELTME TABLOSU

EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	EŞYALI DÜZELTME	ALAN DÜZELTME	YIPRANMA DÜZELTME	KAT DÜZELTME	MANZARA DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	14,5 TL/m ²
Emsal 1	15	-	-%5	-	-	+%5	15,00	
Emsal 2	13,5	-	-	-	-	+%5	14,17	
Emsal 3	14,4	-	-	-	-	-	14,40	
Emsal 4	15	-	-%5	-	-	+%5	15,00	

Kabuller:

✘ Emsaller taşınmazlara göre kısmen eski yapılarda yer almasından dolayı dezavantajlıdır.

Emsallerin incelenmesi sonucunda kira m2 birim değerinin R Blok 1 nolu BB zemin katta yer alması nedeniyle 12,5 TL/m2, R Blok 3 nolu BB için işe 14,5 TL/m2 olacağı tahmin edilmektedir. Buna göre taşınmazların kira değeri:

R Blok 1 nolu BB: 149 m² x 12,5 TL/m² = 1.862 TL ~ 1.850 TL,

R Blok 3 nolu BB: 134 m² x 14,5 TL/m² = 1.943 TL ~ 1.900 TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın belirlenen kira değeri ile bölgedeki emsallerin analiz edilmesi sonucunda ulaşılan kapitalizasyon oranları dikkate alındığında taşınmazın satış değerini desteklemek amacıyla

R Blok 1 Nolu BB

Gayrimenkulün Değeri =Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı = 1.850 TL x12 / 0,066

Gayrimenkulün Değeri: 335.000,00 TL (Bu değer bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.)

R Blok 3 Nolu BB

Gayrimenkulün Değeri =Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı = 1.900 TL x12 / 0,066

Gayrimenkulün Değeri: 345.000,00 TL (Bu değer bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.)

KATLAR	ALAN (M ²)	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	BEYAN EDİLEN KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Z	90	290.000	1.500	0,0621
1	75	200.000	1.100	0,0660
1+ÇATI	100	280.000	1.600	0,0686
1	90	270.000	1.500	0,0667
Ortalama Kapitalizasyon Oranı:				0,066

5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

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

5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi, mimari projesinin bulunması), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti tapulu olup müşterek veya bölünmüş tüm alanlar değerlemeye dâhil edilmiştir. Müşterek alanların değere olan etkisi mülkün değeri takdir edilirken, nihai değere şerefiye olarak dâhil edilmiştir.

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Nihai değer raporun 7.2. maddesinde " Nihai Değer Takdiri " başlığı altında TL cinsinden belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırılma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile R Blok 1 Nolu taşınmazın değeri 335.000 TL, R Blok 3 Nolu taşınmazın değeri 335.000 TL, Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile R Blok 1 Nolu taşınmazın değeri 335.000 TL, R Blok 3 Nolu taşınmazın değeri 345.000 TL olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekte olup taşınmazlara nihai değer olarak;

R Blok 1 Nolu taşınmazın için 335.000 TL,

R Blok 3 Nolu taşınmaz için 340.000 TL değer takdir edilmiştir.



6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ

Tüm bilgiler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın iskânı da alınarak tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği tespit edilmiştir. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan resmi kurum incelemelerinde, taşınmazın satış ve devir tasarrufunu etkileyecek herhangi bir olumsuz durumun olmadığı tespit edilmiştir.

6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti tapulu olup, arsa niteliği taşımamaktadır.

6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN İB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN İİİ-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

Gayrimenkulün tapudaki niteliği " Konut" olup, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumludur. Bu doğrultuda değerlemenin aynı sermaye artırımını gerekçesiyle yapılmadığı göz önünde bulundurularak GYO Tebliği'nin " Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar " başlıklı 22. Maddesi hükümleri kapsamında, taşınmazın iskanlı olması, mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmaması nedeni ile GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatlı ve iskanlıdır. Projesine aykırı olan ve yukarıda bahsedilen ve değeri değiştirmeyen değişikliklerin ise tüm site aynı özellikte olduğundan iskandan önce yapıldığı ve iskan ruhsatının buna göre verildiğini düşündürmektedir. Bununla birlikte değişiklikler 20.12.2018 tarihli yapı kayıt belgeleri ile kayıt altına alınmıştır.

Kurul'un İ-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, İİİ-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve İİİ52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği)



18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir' doğrultusunda; yapılış amacına uygun kullanılan, iskanlı ve yapı kayıt belgesine sahip konu taşınmazların '22. maddenin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca 'bina ve benzeri yapı' tanımı altında konut olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen değer KDV hariç R Blok 1 Nolu BB için **335.000,00 TL**, R Blok 3 Nolu BB için **340.000,00 TL** dir.

7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

✂ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **675.000,00 TL- (Altıyüzyetmişbeşbin Türklirası)** dir.

✂ Rapor Nihai Değeri (KDV dâhil) **675.000,00 TL + (675.000,00 x %18) = 796.500,00 TL** dir.

7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DÂHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Musa Hamza KURŞUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:408945

Berat Deniz ÖZTÜRK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401154



BÖLÜM 8. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSİ, BELGE, VS)

8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI