



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020-1376

Aralık ,2020



<b>Talep Sahibi</b>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-1376
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 18.676,78 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 320 Ada 1 Parsel üzerinde, tapu kaydında "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" ana taşınmaz, "mesken" ve "dubleks mesken" bağımsız bölüm vasıflı 4 adet taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Dokuz (59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	15

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....	28
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	28
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	33
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	37
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.	SONUÇ.....	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	37
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	39
9.	RAPOR EKLERİ .....	39

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1376 / 30.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Türkler Mah. Cumhuriyet Cad. No:1D/1 ve 3 ile No:1R/1 ve 3 Alanya/Antalya UAVT: 1161492903, 1972664591, 3748908211, 1335187140
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya ili, Alanya İlçesi, Türkler Mah., Kargıçiftliği Mevkii, 18.676,78 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü "21 Bloklü İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde, "mesken" ve "dubleks mesken" bağımsız bölüm vasıflı D blok 1 ve 3 bağımsız bölümler, R blok 1 ve 3 bağımsız bölümler
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar yazlık konut olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Alanya Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada belediye sınırları ve imar planı içerisinde bila onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Alanya Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın yapılaşma koşulları, Tatil Köyü nitelikli yapılar için, Emsal:0.30, Taks:0.15, 2 kat; Otel nitelikli yapılar için, Emsal:0.80, Taks:0.18, 5 kat olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların bağlı bulunduğu Alanya Belediyesinde yapılan incelemelerde parseller ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durum olmadığı anlaşılmıştır. Taşınmazların tapu kayıtlarında da tasarrufu kısıtlayıcı takyidata rastlanmamıştır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>TOPLAM : 2.200.000,00 TL</b> <b>(İki Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası )</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>TOPLAM : 2.596.000,00-TL</b> <b>(İki Milyon Beş Yüz Doksan Altı Bin Türk Lirası )</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve parsel çevresi, parselin oturumu incelenmiş, konutlar yerinde ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.12.2020 itibariyle başlanmış 27.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2020 tarihinde Özel 2020-1376 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Tapuda; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 320 Ada 1 Parsel, D blok 1 ve 3 numaralı; R blok 1 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların mevcut durum piyasa değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için tarafımızca son 3 yıl içinde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Ödenmiş Sermayesi : 72.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 99,99  
Telefon : 0 212 344 12 88  
E-Posta : [info@avrasyagyoy.com.tr](mailto:info@avrasyagyoy.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, Tapuda; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 320 ada 1 Parsel, D blok 1 ve 3 numaralı; R blok 1 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Talep sahibi tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Türkler Mah. Cumhuriyet Cad. No:1D/1 ve 3 ile No:1R/1 ve 3 Alanya/Antalya adreslidir. Taşınmazlara ulaşım, Mersin-Antalya Karayolu'na çok yakın mesadede olmasından ötürü kolaydır. Taşınmazların bulunduğu lokasyona Alanya İlçesi'nin referans noktalarından olan Alanya Lunaparkı'ndan şu şekilde ulaşım sağlanabilmektedir: Lunapark güneyinden geçen Mersin-Antalya Karayolu'ndan yaklaşık 19 km batı istikametine devam edildikten sonra Eftalia Ocean Otel yanından sağa İrengünler Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 400 m sonra konu 320 ada 1 parsel sağda kalmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut yerleşimine rastlanmamaktadır. Parselin güneyinde kıyı şeridi boyunca turistik konaklama tesisleri, kuzeyinde ise seralar ve tarım arazileri bulunmaktadır. Konu taşınmazların ulaşımının kolay olması ve denize yakınlığı, bölgede benzer nitelikte başkaca yapı bulunmuyor olması, taşınmazların bulunduğu lokasyonu cazip hale getirmektedir. Taşınmazlar, Antalya kent merkezine yaklaşık 120 km, Alanya ilçe merkezine yaklaşık 19 km, Alanya ADSM Türkler Semt Polikliniğine 800 m, Türkler dalış tesisine 4 km ve Eftalia Ocean Resort Hotel'e 50 m mesafededir.







### Koordinatlar

Enlem:36,5993 Boylam:31,8224

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇIFTLIĞI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1810
ADA - PARSEL	: <b>320 ADA 1 PARSEL</b>
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK NO	: D BLOK
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: MESKEN
KAT/ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: ZEMİN / 1 NOLU B.B.
TAŞINMAZ ID	: 77929013,
ARSA PAY/PAYDA	: 1/88
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ( 1 / 1 )
EDİNME SEBEBİ	: Satış (Tarih: 17.03.2014 – Yevmiye: 8724) : Satış (Tarih: 28.03.2014 – Yevmiye: 10508)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇIFTLIĞI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1812
ADA - PARSEL	: <b>320 ADA 1 PARSEL</b>
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK NO	: D BLOK
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DUBLEKS MESKEN
KAT / BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1+ÇATI / 3 NOLU B.B.
TAŞINMAZ ID	: 77929015,
ARSA PAY/PAYDA	: 1/88
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ( 1 / 1 )
EDİNME SEBEBİ	: Satış (Tarih: 17.03.2014 – Yevmiye: 8724 )

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇIFTLIĞI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1864
ADA - PARSEL	: <b>320 ADA 1 PARSEL</b>
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK NO	: R BLOK
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: MESKEN
KAT/ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: ZEMİN / 1 NOLU B.B.
TAŞINMAZ ID	: 77929067,
ARSA PAY/PAYDA	: 1/88
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ( 1 / 1 )
EDİNME SEBEBİ	: Satış (Tarih: 28.03.2014 – Yevmiye: 10508)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇIFTLIĞI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1866
ADA - PARSEL	: <b>320 ADA 1 PARSEL</b>
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK NO	: R BLOK
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: DUBLEKS MESKEN
KAT / BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1+ÇATI / 3 NOLU B.B.
TAŞINMAZ ID	: 77929069,
ARSA PAY/PAYDA	: 1/88
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ( 1 / 1 )
EDİNME SEBEBİ	: Satış (Tarih: 28.03.2014 – Yevmiye: 10508)

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

TKGM TAKBİS Portal Sistemi'nden 21.12.2020 tarih, 10.20'de alınan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre, rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. Tapu kaydı rapor ekinde sunulmuştur.

#### **Beyan Bilgileri:**

- Beyan: Kat irtifakından KM ne Çevrilmiştir. (08.03.2016 tarih 8028 yevmiye ile.)
  - Beyan: Yönetim Planı: 05/05/2012 (06.06.2012 tarih 12472 yevmiye ile.)
  - Beyan: 153 ada 4 Parselin 10194,26 m<sup>2</sup> İdari sınıra göre Payallar Belediyesi'nde kalmaktadır. (17/08/2005 tarih 11615 yevmiye ile.)
- Not: Beyanlar tüm taşınmazlar için müşterektir. 153 ada 4 parsel ile ilgili beyan parselin ifrazından öncesine ait olup mevcut durumla ilgisi bulunmamaktadır.

#### **Eklenti Bilgileri:**

- Depo: Depo (06.06.2012 tarih 12472 yevmiye ile.)
- Not: Eklentiler yalnızca D blok 1 ve R blok 1 bağımsız bölüm içindir.

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Taşınmazların son 3 yılda herhangi bir alım satım işlemi görmediği, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı, bağlı olduğu yapılaşma ve imar koşullarında değişim meydana gelmediği öğrenilmiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Alanya Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada belediye sınırları ve imar planı içerisinde bila onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Payallar Mahallesi Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Alanya Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın yapılaşma koşulları:

- Turizm + 2. Konut alanlarında, Emsal:0.30, Taks:0.15, 2 kat, Hmaks: 6,50 m;
- Turizm tesis alanları otellerde, Emsal:0.90, Taks:0.18, 5 kat

olarak tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre:

- İstenilen parsellerde projeye göre otel için E: 0.90 ve hmaks: 5 kat olarak kullanılabilir ve 0.18 sınırlaması aranmaz
- Kat temiz yüksekliği zemin katta en çok 5.5 m olabilir
- Minimum ifraz 3.000 m<sup>2</sup>'dir
- Emsal çatı arası için kullanılmak kaydı ile %20 artırılabilir

### **3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Alanya Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Alanya Belediyesi ve Alanya Tapu Müdürlüğü arşivinde 07.12.2020 tarihinde yapılan incelemede aşağıda sıralanmış evraka ulaşılmıştır:

**Mimari Proje** : 16.02.2011 onay tarihli kat irtifakı mimari projesi.

**Yapı Ruhsatı** : 05.02.2007 tarih, 2007/01 (a) ve (b) sayılı yeni yapı ruhsatları 16.02.2011 tarih, 2011/02 (a), (b) ve (c) sayılı tadilat/ilave yapı ruhsatları

**Yapı Kullanım İzin Belgesi** : 20.11.2013 tarih, 2013/09 (a), (b) ve (c) sayılı yapı kullanma izin belgeleri.

**Yapı Kayıt Belgesi** : D blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 5F2FL1EY belge numaralı, D blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 1LVN1NNC belge numaralı yapı kayıt belgesi ( 2019 yılı raporundan tespit edilmiştir. Tapu müdürlüğünden sorgusu yapılmış ve tescil yapılmadığı öğrenilmiştir. )

**Yapı Kayıt Belgesi** : 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 ( 2019 yılı raporundan tespit edilmiştir. Tapu müdürlüğünden sorgusu yapılmış ve tescil yapılmadığı öğrenilmiştir. )

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazların bulunduğu yapının denetimi Mehmet Dilbaz Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. (Şekerhane Mah. Atatürk Cad. 1100. Sok. 11/1 Balta 2 İşh. Alanya, Antalya)

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

Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmemiştir.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

**ANTALYA İli Hakkında:**



Antalya, tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alan ve Antalya Körfezi ile Batı Torosların arasında kurulmuş olan bir büyükşehirdir. 20.177 km<sup>2</sup> ile yüzölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Komşuları kuzeyde Burdur ve Isparta, doğuda Mersin, batıda ise Muğla'dır.

"Attalos Yurdu" anlamına gelen Antalya, II. Attalos tarafından kurulmuştur. Bergama Krallığı'nın sona ermesiyle (M.Ö. 133) bir

süre bağımsız kalan kent, daha sonra korsanların eline geçmiştir. M.Ö. 77'de Komutan Servilius Isauricus tarafından Roma topraklarına katılmıştır. M.Ö. 67'de Pompeius'un donanmasına üs olmuştur. M.S. 130'da Hadrianus'un Attaleia'yı ziyaret etmesi şehrin gelişmesini sağlamıştır. Bizans egemenliği sırasında piskoposluk merkezi olan ismi görülen Attaleia, Türklerin eline geçtikten sonra büyük bir gelişme göstermiştir.

Akdeniz ikliminin bitki örtüsünü olan maki türü bitkiler Antalya'nın da bitki örtüsünü oluşturur. Batı Torosların güneyi ile Akdeniz arasında kalmış bir bölümde bulunmaktadır. Şehrin yukarı kısımlarında kızılçamlar görülür. Antalya'dan geçen tek akarsu şehrin doğusundaki Aksu Çayı'dır. Bu akarsuyun üzerinde Düden Şelalesi de bulunmaktadır. Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle mutedil deniz ve sıcak deniz iklim sınıfına girer, daha iç kesimlerde ise soğuk ve yarı-kara iklim tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 30-34 derece arasındadır. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 9-15 derece arasında değişir.

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

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 7. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz.

Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir. Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür. 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. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır.



### **ALANYA İlçesi Hakkında:**



Alanya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'deki Antalya iline bağlı bir turizm ilçesidir. Şehir merkezine uzaklığı 154 kilometredir. Türkiye'nin güney sahillerinde bulunan Alanya, 1.598,51 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahiptir. Nüfusu 2019 yılı verilerine göre 327.503 kişidir. Bu nüfusun %50,86' sı erkek, %49,14' ü kadındır.

Şehir, tarih boyunca birçok defa farklı isimlerle adlandırılmıştır. Alanya ismi, Latince (Coracesium) veya Yunancaya (Korakesion) Luvi dilinde uç/çıkıntılı şehir anlamına gelen Korakassa kelimesinden geçmiştir.[5] Bizans egemenliği altındayken, Yunanca güzel/hoş dağ anlamındaki Kalonoros veya Kalon Oros adı kullanılmıştır. Selçuklular ise şehrin adını, I. Alaeddin Keykubad'ın isminin farklı bir türevi olarak Alâiye'ye çevirmişlerdir. 13 ve 14. yüzyıla gelindiğinde ise İtalyan tüccarlar Candelore veya Cardelloro ismini kullanmışlardır. 1935 yılında Mustafa Kemal Atatürk buraya yaptığı ziyaret ile şehir isminin son halini almıştır. Söylentilere göre, bir hata sonucu telgraftaki Alâiye kelimesi Alanya şeklinde yazılmıştır. 1933 yılında ise Resmi Gazetede Alanya adının kullanılmasıyla bu isim resmîlik kazanmıştır.

Antalya Körfezi'nde, Anadolu'nun güney sahili boyunca Pamfilya ovasına yerleşmiş, kuzeyinde Toros Dağları ve güneyinde Akdeniz bulunan, Türk Rivierası sınırları dahilinde, kıyı şeridi boyunca 70 kilometrelik alana sahip bir ilçedir. Batıdan doğuya sahil şeridi boyunca Manavgat ilçesi, kuzeybatı kısımlarında dağlık bir araziye sahip Gündoğmuş ilçesi, kuzeyinde Hadim, doğusunda Taşkent ve Sarıveliler, güneydoğusunda ise Gazipaşa ilçeleriyle çevrilidir.[34] Manavgat, Side ve Selge gibi eski şehirlere ev sahipliği yapmaktadır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Alanya tipik bir Akdeniz iklimine sahiptir. Akdeniz havzası kışın çok fazla yağış getirir, yazları ise kışa oranla daha uzun, sıcak ve yağışsız geçer.[40] Bu durum, turizmde "güneş gülümsüyor" sloganına ilham kaynağı olmuştur.[41] Pek sık olmasa da kıyıya yakın bölgelerde sağanak yağış yıl içinde görülür.[42] Toros Dağları'nın denize yakın olması sise neden olur ve çoğu sabah gökkuşağı oluşur. Sıcak günlerde sıklıkla olmasa da dağların yüksek kesimlerine kar yağmaktadır. Alanya'da deniz suyunun yıllık ortalama sıcaklığı 21,4 °C Ağustos ayında ise 27,9 °C'dir.

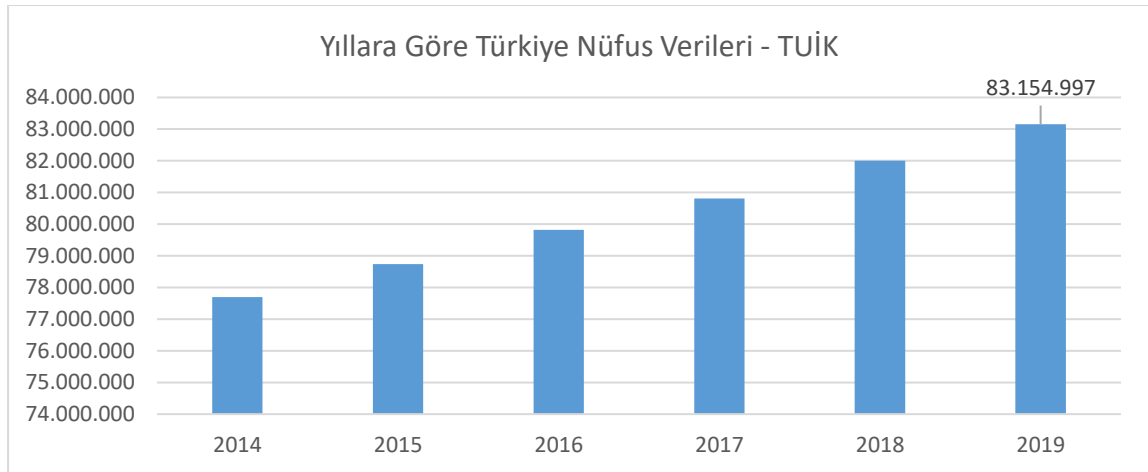
Şehrin ekonomisi tamamen tarım ve turizme dayalıdır. Hizmet sektörü iyi gelişmiştir. Üretilen hizmet ve malların tamamına yakının tüketimi, çevrede bulunan turistik otellerde gerçekleşmektedir. Alanya, ülke turizminde önemli paya sahiptir. 1980'li yıllarda başlayan turizm atılımı sayesinde şehir, bugünkü halini almıştır. İlk başlarda apart otellerin yoğun olduğu ilçede, günümüzde 1.000 kişi kapasiteli tesislerden 3.500 kişi kapasiteli devasa tesislere kadar pek çok çeşit ve türde turistik tesis mevcuttur. Seracılık ve narenciye üretimi bölgenin sıcak ikliminden dolayı son derece gelişmiş tekniklerle yapılmaktadır. Üretilen ürünlerin bir kısmı sadece Alanya'ya hastır. Bunların başında avokado ve muz gelir. Alanya muzunun boyutları yaklaşık ithal muzuyla aynıdır ve ithal muzdan daha tatlıdır.



#### **4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

##### **Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

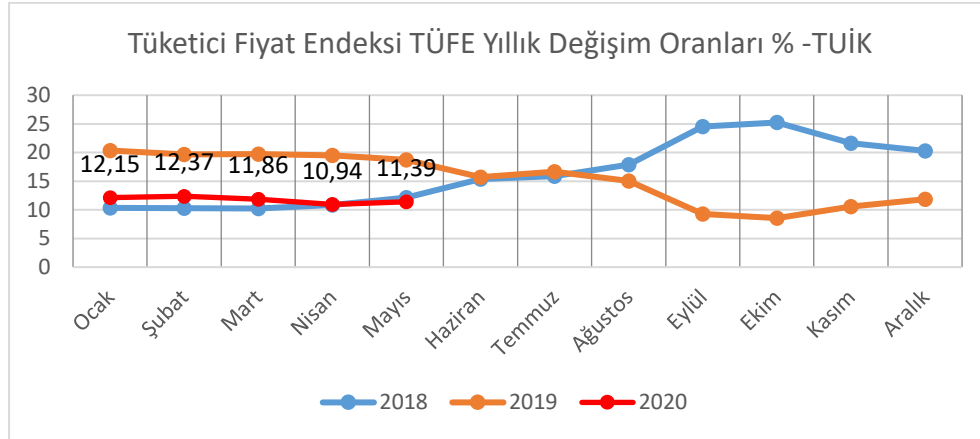
##### **Δ Nüfus:**



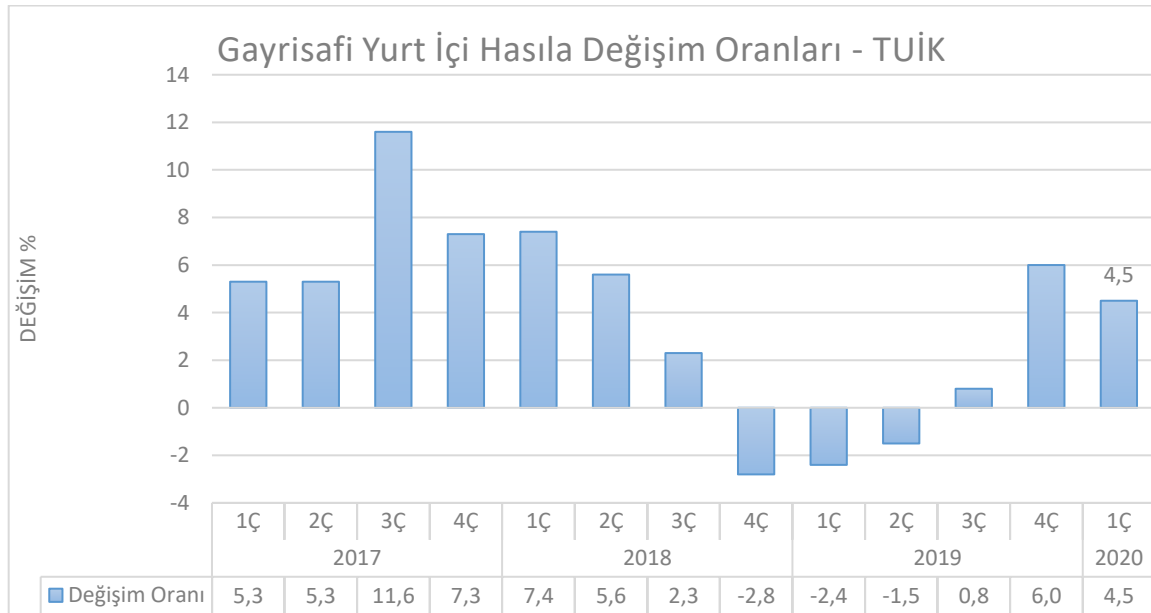
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



**Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**

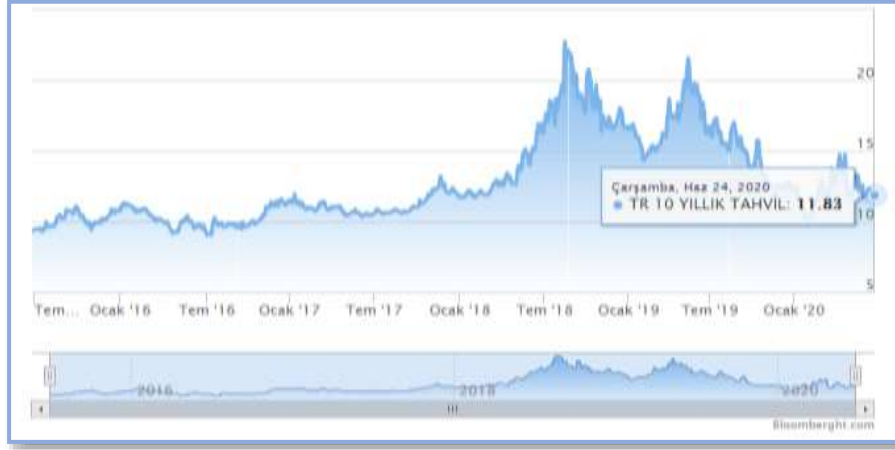
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;**

TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**



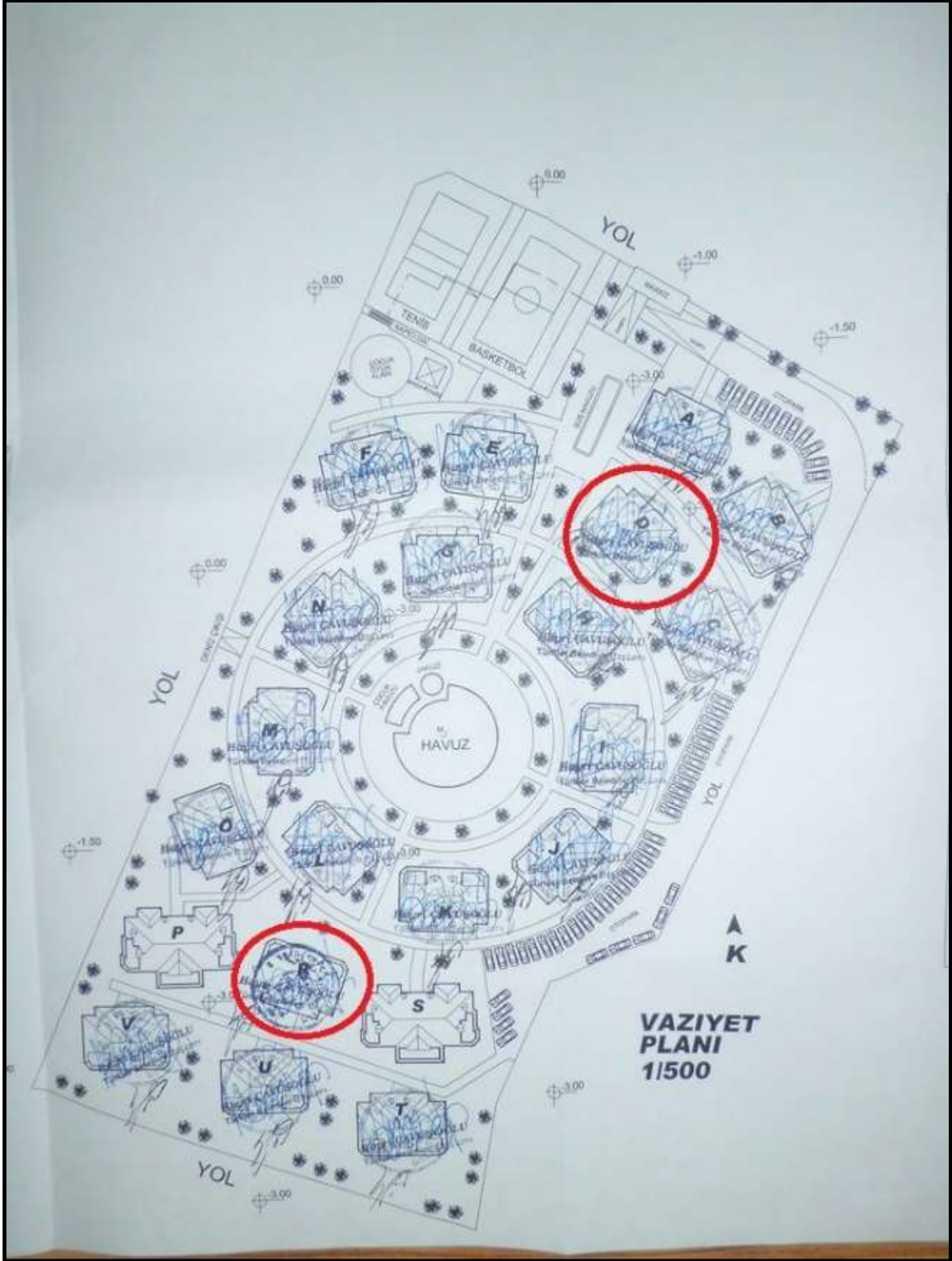




Ana taşınmaz tapu kayıtlarına göre 18.676,78 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 320 ada 1 parsel üzerinde kurulu, “21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıfıdır. Geometrik olarak dikdörtgen yapıya sahip olan parsel topografik açıdan düzdür. Jeolojik olarak 3. Derece deprem kuşağındadır. Kuzeyden Cumhuriyet Bulvarı’na, batıdan İrengüler Caddesi’ne ve güneyden Zelenegorsk Caddesi’ne cephesi vardır. Denize olan kuş uçuşu mesafe yaklaşık 350 m’dir.

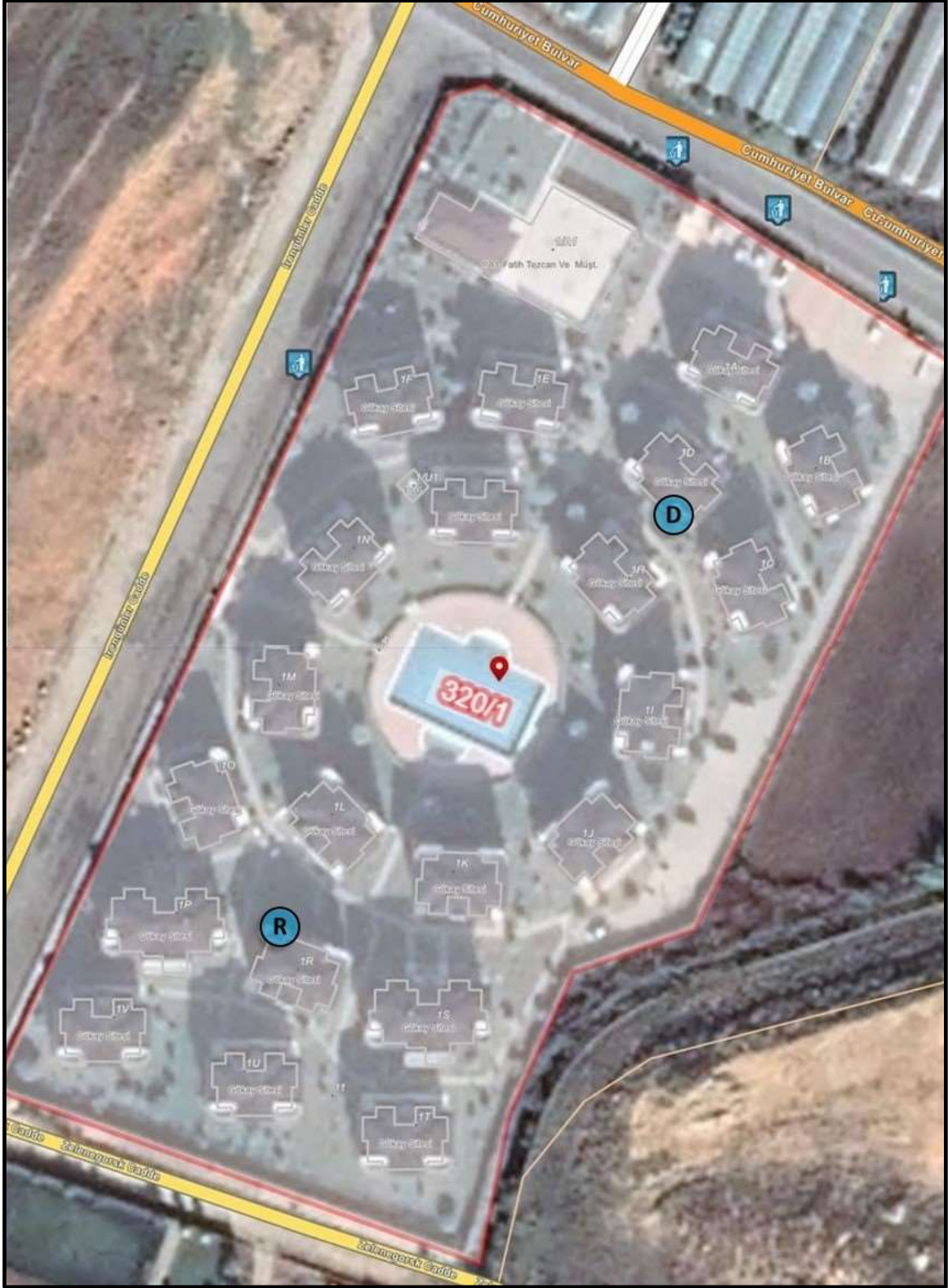
Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Gökay Sitesi 21 adet 3 katlı betonarme bloktan ve blok harici çevre düzenlemesinden oluşmaktadır.

Tapu müdürlüğünde bulunan onaylı kat irtifakı mimari projesine göre ve mahallinde; D Blok parselin kuzeyden ikinci sırada bulunan bloklardan, batıdan üçüncü sırada konumlandırılır. R Blok ise güneyden ikinci sırada bulunan bloklardan ortadadır. Parselde blok haricinde peyzaj düzenlemesi, açık yüzme havuzu, yarı kapalı sosyal tesis ve sığınak ile kapıcı dairesinin bulunduğu yapı vardır.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





Blokların tamamı mimari açıdan benzerdir. Taşınmazların bulunduğu D ve R bloklar da 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + 1 çatı kat olmak üzere toplamda 4 kattan oluşmaktadır. Çatı kat emsal alan dahilinde kabul edilmediğinden ruhsat vb. evraka işlenmemiştir. Emsal alana dahil edilmeyen çatı katına plan notlarında şartlı olarak müsaade edilmektedir. İmar durumu bölümünde durum tarif edilmiştir. Mimari projesine göre içerisinde; Bodrum katta: 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlere ait depolar; Zemin katta: 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı konutlar; normal katta: 3 ve 4 numaralı dubleks konutların alt katları ve çatı katında da dubleks meskenlerin üst katları bulunmaktadır. Blokların dış cephesi yalıtımlı dış cephe boyası ile kaplanmıştır. Blok giriş kapısı yoktur. Her bir meskene binadan çıkma yapacak şekilde tasarlanmış betonarme merdiven kovanından direkt olarak giriş verilmiştir. Bu merdivenlerin basamakları mermer plak kaplama, korkulukları alüminyum doğramadan imaldir.

Her biri 4'er adet mesken içeren 21 bloklü sitede toplamda 84 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bloklardan D blok girişi kuzey cepheye, R blok girişi ise güney cepheye bakmaktadır. Site girişi numaratajın alındığı kuzeyden geçen Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Girişte ferforje demir kapı ve bir güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Sitede 24 saat güvenlik mevcuttur.



### Bağımsız Bölümler:

#### D Blok 1 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken – R Blok 1 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken

Konu iki mesken onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 75 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak meskenlere ait depoya meskenler içinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmıştır. Bu haliyle dubleks mesken olarak kullanılan taşınmazların mevcut alanı, 75 m<sup>2</sup> depo alanı da dahil edildiğinde **150 m<sup>2</sup>** olmaktadır. Buldukları bloğun zemin katında bina girişine göre sol cephede konumlandılar. Bu alana ilave olarak 11 m<sup>2</sup> teras hacmi bulunmaktadır. Mimari projesine göre meskenlerin zemin kat alanında salon+mutfak, yemek odası, yatak odası, banyo-wc ve teras balkon bulunmaktadır. Mevcutta ise hole bir duvar örülmüş, holden bodrum kat depoya merdiven açılmış, mutfak depoya taşınmıştır. Bodrum kat depo alanında ise salon+mutfak, banyo, yatak odası ve teras balkon vardır. Meskenlerde zeminler karo seramik kaplamadır. Islak hacimler dışında tüm duvarlar saten alçı üzeri sentetik boyadır. Tefriş mutfak ve ıslak hacimde tamdır. Elektrik tesisat ve aksesuarlarında eksik yoktur.

#### D Blok 3 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken – R Blok 3 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken

Konu iki mesken onaylı mimari projesine göre alt kat 75 m<sup>2</sup>, çatı katı 63 m<sup>2</sup> olmak üzere yaklaşık brüt 138 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak meskenlerin çatı kat banyo hacimleri 1 m<sup>2</sup>, yatak odası hacimleri ise 3 m<sup>2</sup> artırılarak toplam alan **142 m<sup>2</sup>'ye** çıkarılmıştır. Bu alanlara ilave olarak yaklaşık 12 m<sup>2</sup> teras alanları bulunmaktadır. Buldukları bloğun birinci ve çatı katında bina girişine göre sol cephede konumlandılar. Mimari projesine göre meskenlerin alt kat alanında salon+mutfak, yatak odası, banyo-wc ve teras; çatı katta ise banyo, iki yatak odası ve 1 teras balkon bulunmaktadır. Meskenlerde zeminler karo seramik kaplamadır. Islak hacimler dışında tüm duvarlar saten alçı üzeri sentetik boyadır. Tefriş mutfak ve ıslak hacimde tamdır. Elektrik tesisat ve aksesuarlarında eksik yoktur.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

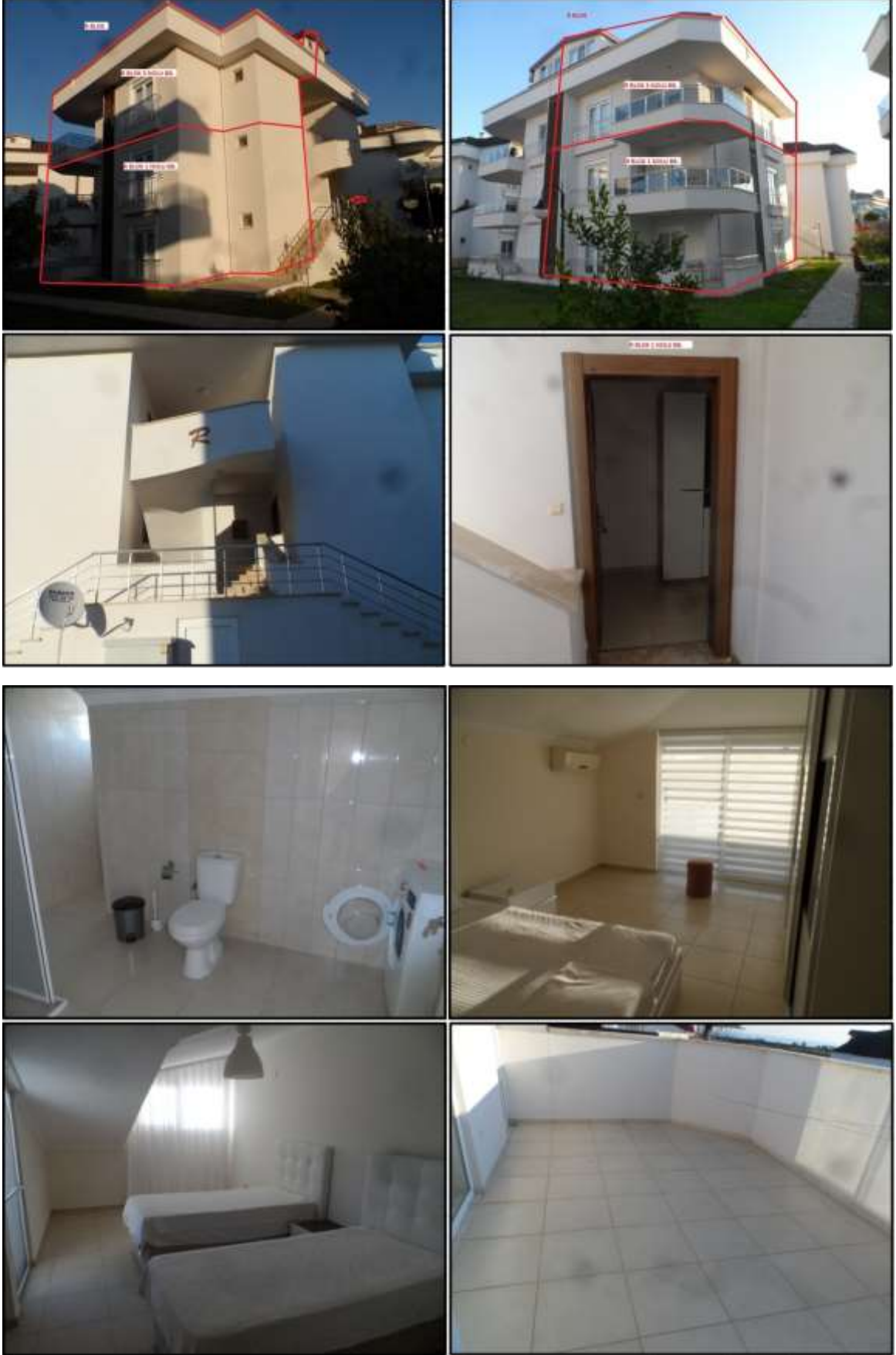


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

D ve R blok 1 bağımsız bölüm numaralı meskenlere ait depoya meskenler içinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmıştır. Ayrıca mutfak depoya taşınmış, hole duvar örülmüştür. D ve R blok 3 bağımsız bölüm numaralı meskenlerde ise banyo hacmi 1 m<sup>2</sup>, yatak odası hacmi ise 3 m<sup>2</sup> artırılmıştır. Söz konusu alanlar için geçmiş yıl raporunda yapı kayıt belgesi alındığı ve olumsuz durumun ortadan kalktığı tespiti bulunmaktadır.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlarda yapılan değişiklikler için yapı kayıt belgesi alınmış olması sebebiyle yeniden ruhsat düzenlenmesine gerek olmadığına kanaat getirilmiştir. Basit tadilatla geri dönüştürülebilir niteliktedir.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar yazlık konut olarak kullanılmaktadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤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*:

(a) "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 27 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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;

(d) "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.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(e) “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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “Tarafların bilgili 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 bilgilenmiş 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.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➤Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma



sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Mesken ]** Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 142 m2 alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken 630.000TL bedelle satılmaktadır.

**630.0000 TL / 142 m2 x 0,90 pazarlık payı: 3965 TL/m2**

**Onur Bey: 0507 160 9745**

**[E:2 Satılık Mesken ]** Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 150 m2 alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken 640.000TL bedelle satılmaktadır.

**640.0000 TL / 150 m2 x 0,90 pazarlık payı: 3839 TL/m2**

**Reve Emlak: 0532 254 6101**

**[E:3 Satılık Mesken ]** Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu, nispeten daha eski bir yapı olan ve alanı 180 m2 beyan edilen tripleks mesken 740.000TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazların malzeme kalitesi ve yaş avantajı, emsalin ise konum avantajı vardır. Emsal gerçek brüt alanının 160 m2 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

**740.000 TL / 160 m2 x 0,90 pazarlık payı x 1,10 konum şerefiyesi x 0,80 malzeme kalitesi-yaş: 3.663 TL/m2**

**Home Emlak: 0535 322 7373**

**[E:4 Satılık Mesken ]** Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu, taşınmazlarla yakın yaşta ve malzeme kalitesine sahip olan ve alanı 160 m2 beyan edilen mesken 600.000TL bedelle satılmaktadır. Emsalin konum avantajı vardır. Emsal gerçek brüt alanının 150 m2 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

**600.000 TL / 150 m2 x 0,90 pazarlık payı x 1,10 konum şerefiyesi: 3960 TL/m2**

**Sacit Bey: 0553 606 5777**

**[E:5 Beyan ]** Site Yöneticisi Erkan Bey ile yapılan görüşmede yaklaşık 4 ay önce çatı dubleksli meskenin 535.000TL bedelle alıcı bulduğu öğrenilmiştir. Güncel piyasa değeri bakımından ise sitede meskenlerin 500.000TL – 600.000TL aralığında olacağı ifade edilmiştir. Taşınmazların kira bedellerinin ise aylık 1750 TL ile 2000 TL aralığında olduğu beyan edilmiştir.

**550.000 TL / 139 m2: 3956 TL/m2**

**Erkan Bey: 0536 724 5585**

## Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



## Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda **konut birim m<sup>2</sup> değerinin 3700-TL ile 4200-TL aralığında** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölge turizm bakımından özellikle yaz aylarında hareketlidir. Raporu konu taşınmazlara benzer nitelikte fazla proje olmayan bölgede lüks oteller yaygındır. Taşınmazların denize yakın konumu da tercih sebebi olabilecektir. Her ne kadar benzer nitelikte gayrimenkul bulunmuyor olması rekabeti ortadan kaldırarak taşınmazların potansiyel piyasa değerine olumlu katkı sağlasa da, yerleşiklere yönelik ticari girişimin kısıtlı olması ve halihazırda bölgenin büyük bölümünde tarımsal faaliyetin yürütülüyor olması, taşınmazların alıcı kitlesini kısıtlamaktadır.

## Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı ile elde edilen veriler ve görüşler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu konumu, yapı malzeme kaliteleri, ulaşım altyapısı, kamu hizmetine erişim, sosyal-kültürel donatılara uzaklığı, cadde/bulvar cephesi, çevre teşekkülü ve taşınmaz değerine etki eden olumlu-olumsuz diğer etkenler de dikkate alınmıştır.

Bölgede az sayıda konut projesinde satılık emsallerin kış aylarında değerlerinde düşüş beklense de, gayrimenkul piyasasının geleceği ile ilgili belirsizlikler düşünüldüğünde yaz aylarında değerinde ciddi bir artış gözlenmesi beklenmemektedir. Bu durum dünyanın içinde bulunduğu salgın sürecinin seyrine göre değişkenlik gösterebilir. Salgın süresinde turizm sektöründe yaşanan güven problemi, yazlık konutlara olan ilgiyi artırdığından geçtiğimiz yaz

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

piyasa değerlerinde gözlenen artışın devamlılığının olmayacağı ya da sınırlı olacağı kanaatindeyiz.

Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda konut vasıflı gayrimenkullerin toplam alan üzerinden birim değerinin 3600-3900 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği öngörülmektedir. Taşınmazlardan 3 nolu bağımsız bölümlerin yasal alanı ile mevcut alanı arasındaki farkın çok küçük olması sebebiyle mevcut alanları üzerinden değer takdir edilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Taşınmaz Brüt Yasal Alan	Taşınmaz Brüt Mevcut Alan	Birim Değer	Bağımsız Bölüm Bazında Mevcut Değer
D	1	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	3.666 TL/m <sup>2</sup>	550.000,00-TL
D	3	138 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	3.873 TL/m <sup>2</sup>	550.000,00-TL
R	1	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	3.666 TL/m <sup>2</sup>	550.000,00-TL
R	3	138 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	3.873 TL/m <sup>2</sup>	550.000,00-TL

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri ~ **2.200.000,00 –TL** olarak takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

**(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı olması sebebiyle arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazlar kat irtifaklı site içerisinde yer alıyor olması yapı değeri tespiti yapılmamıştır.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmazların değerlemesi emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi ile hesaplanmış olup maliyet hesabı yapılmamıştır.

## **5.3 Gelir Yaklaşımı**

### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçer*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



**→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

**Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmazlar direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadıklarından dolayı İndirgenmiş Nakit Akışı uygulanmamıştır. Taşınmazlar ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 30 yıl civarında olup, meskenler için 0,030 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Söz konusu 4 adet meskenin ortalama tahmini kira değerleri ve 0,045'lük ( 22 yıl ) kapitalizasyon oranı için kullanılan tablo aşağıda verilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Taşınmaz Brüt Mevcut Alan	Tahmini aylık kira değeri	Yıllık Kira Getirisi	Bağımsız Bölüm Bazında Mevcut Değer ( ~ )
D	1	150 m <sup>2</sup>	2000 TL	24.000 TL	535.000,00-TL
D	3	142 m <sup>2</sup>	2000 TL	24.000 TL	535.000,00-TL
R	1	150 m <sup>2</sup>	2000 TL	24.000 TL	535.000,00-TL
R	3	142 m <sup>2</sup>	2000 TL	24.000 TL	535.000,00-TL

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için toplamda **2.140.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 4 bağımsız bölümün her biri için aylık 2.000,-TL toplamda aylık 8.000 TL kira değeri belirlenmiştir.

##### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı arsa değer tespiti yapılmaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında yazlık konut olarak kullanımlarının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

##### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar yazlık mesken olarak kullanılması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin yaklaşık olduğu görülmüş olup değerlendirme yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

##### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

##### 6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, ancak yasal belgelerin onaylanmasından sonra taşınmazlarda büyümeler ve mimari projeye aykırı imalatlar yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu imalatlar için yapı kayıt belgesi alınarak olumsuz durum ortadan kaldırılmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



#### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında bulunan takyidatlar tasarruflarına olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış 4 adet mesken nitelikli taşınmaz bulunmaktadır.

#### **6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

#### **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Edirne ili, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi 320 ada 1 Parselde bulunan 4 adet konutun mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu binanın Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 4 adet konut nitelikli taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.200.000,00-TL** ve Yazıyla; **(İki Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 2.596.000,00 TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,3500 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

## Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 21-12-2020-10:20

**webtapu**  
tapu ve emlak

**Kayıd Oluşturan: AHMET CİHAN SONER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120815380	20201221-919-F02520	81538

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taınmaz Kimlik No:	77929015	AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
İl/ilçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARGIÇI FLİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1+ÇATI/3
Cilt/Sayfa No:	19/1812	Arsa Pay/Payda:	1/88
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik:	21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsaı

**TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	-
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M²İDARI SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615( Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263651096	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-03-2014 8724	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9cjrZ7NGI2L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğı, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2020-10:20



Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120815380	20201221-919-F02520	81538

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929013	AT Yüzölçümü(m2):	18676.78
İl/ilçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARGIÇIFLIĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	19/1810	Arsa Pay/Payda:	1/88
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklü İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	-
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615( Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	-

## EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3177704	Depo	DEPO	Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263651094	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-03-2014 8724	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AOy8-EK2pUL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2020-10:20



## Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120815380	20201221-919-F02520	81538

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929067	AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
İl/ilçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARGIÇI FLİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	R/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	19/1864	Arsa Pay/Payda:	1/88
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Blokluk İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	-
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> DARI SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615( Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	-

## EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3177733	Depo	DEPO	Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
264824944	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10508	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CCX0CfF\_TFZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2020-10:20



Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120815380	20201221-919-F02520	81538

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929069	AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARGIÇI FLİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	R/1+ÇATI/3
Cilt/Sayfa No:	19/1866	Arsa Pay/Payda:	1/88
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklulu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Alanya - 06-06-2012 16:58 - 12472	-
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615( Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
264824945	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10508	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) u-6dLnv-sj0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

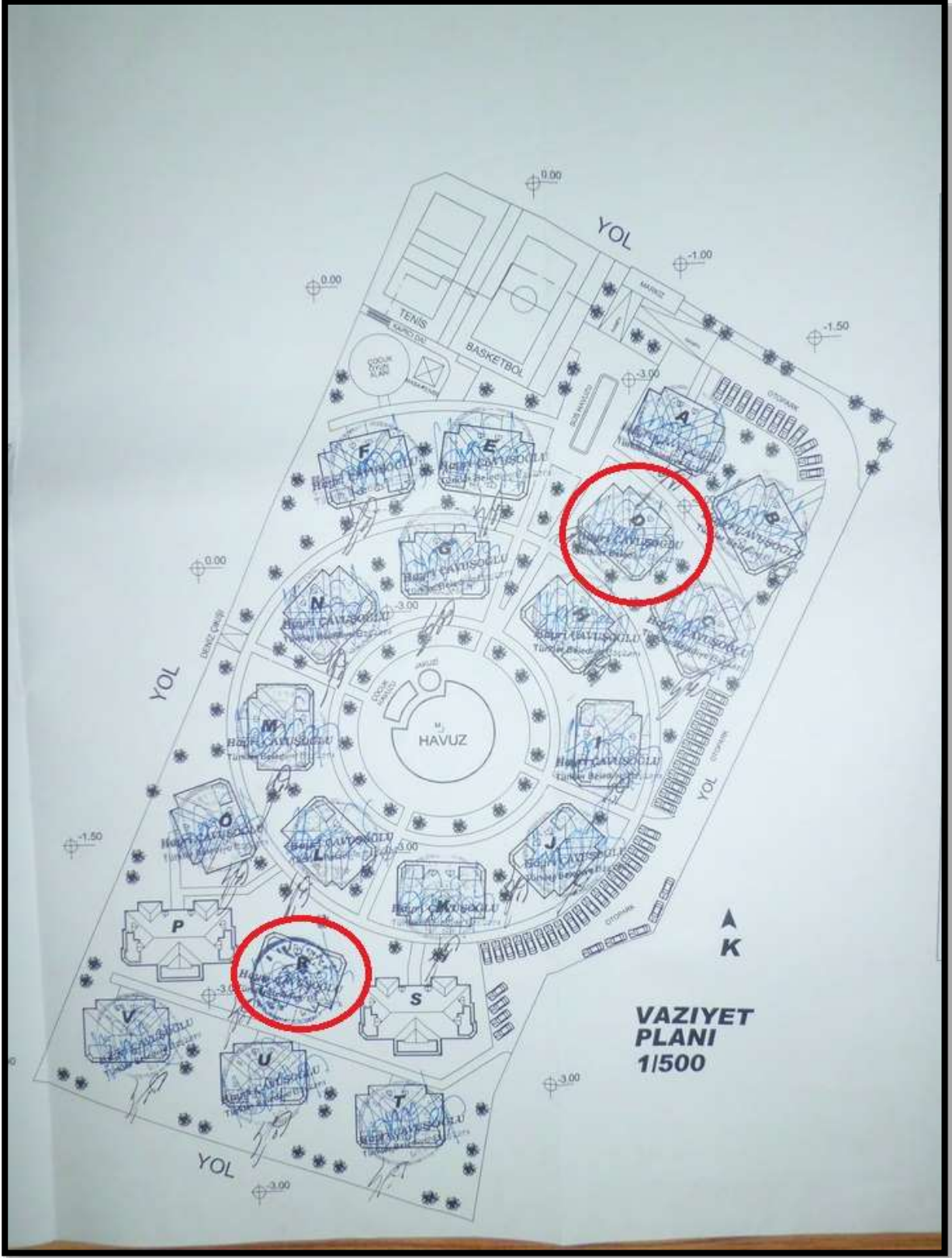




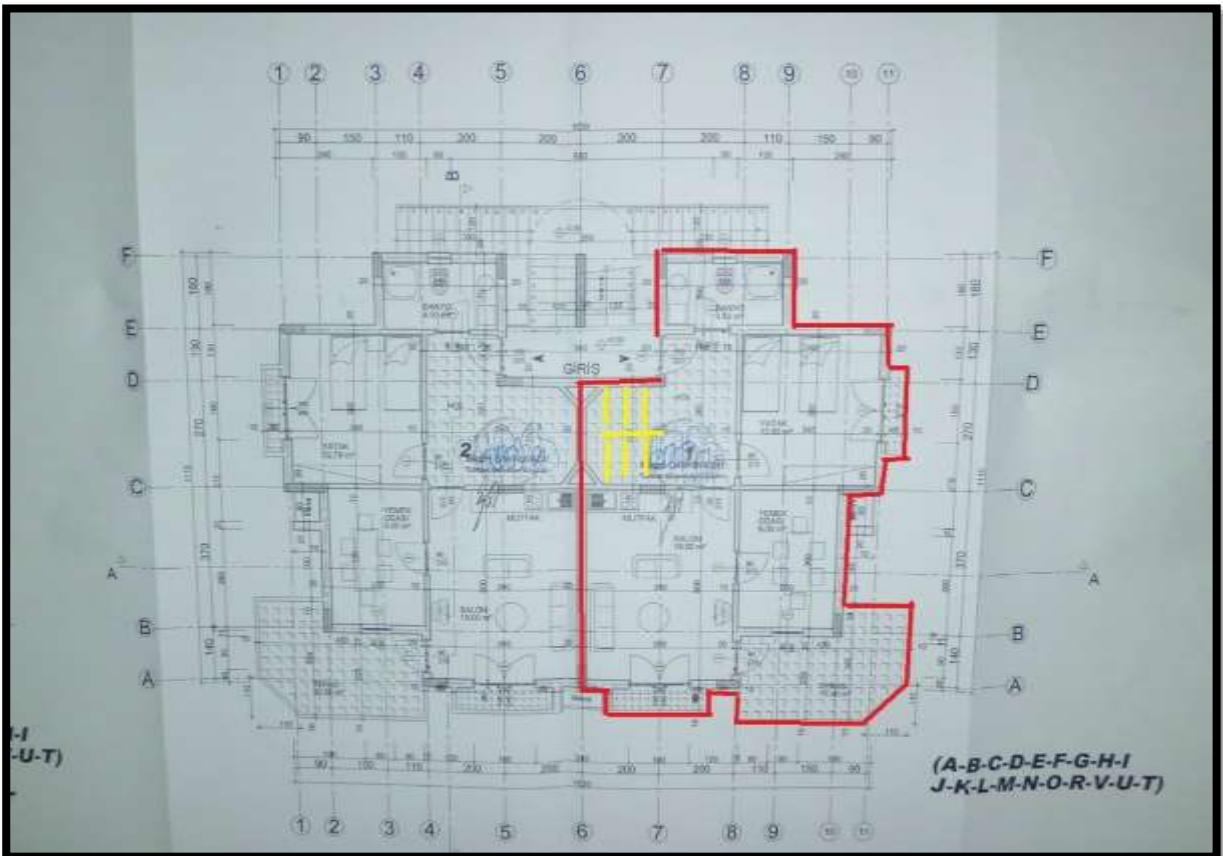
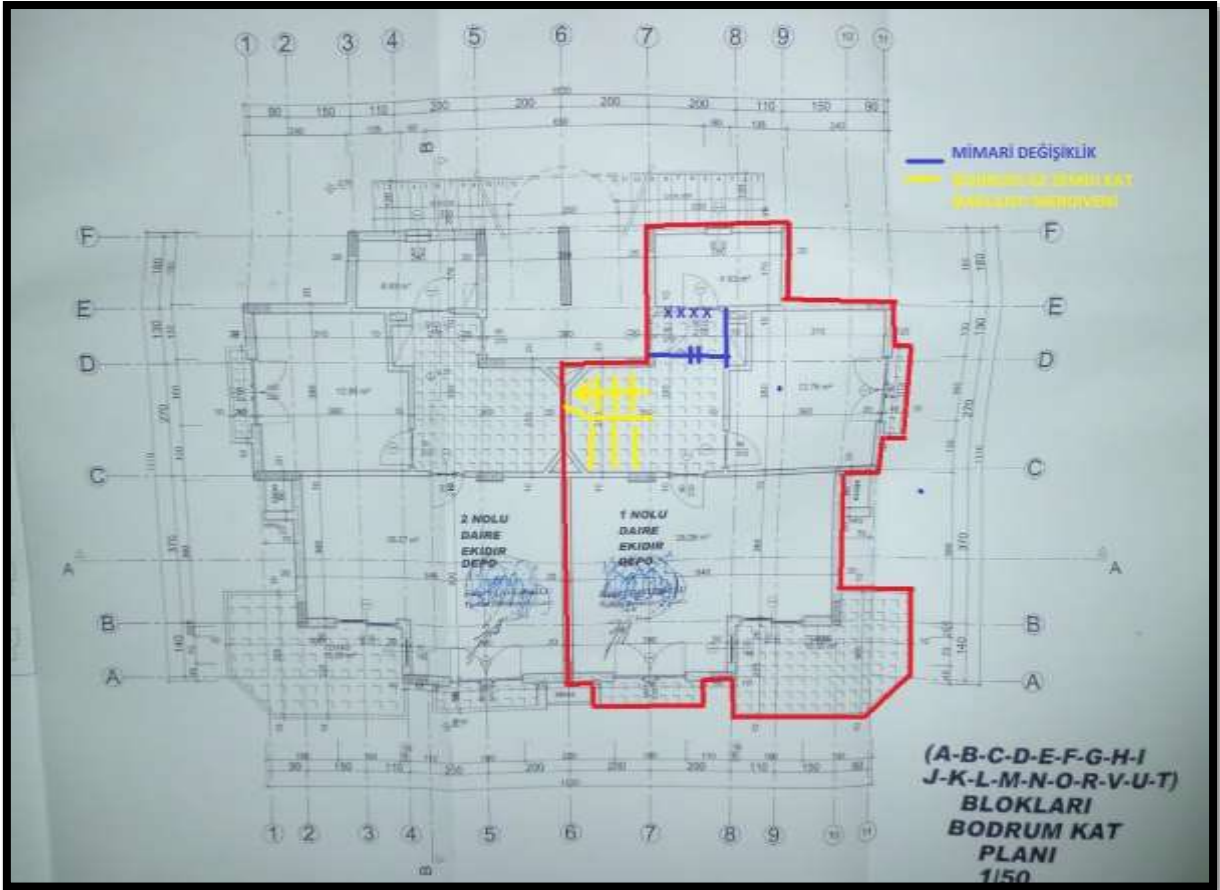
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



<h1>M</h1> -MİMARİ-	<h2>TÜRKLER</h2>		3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.O.B YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN HiÇ BİR DEĞİŞİKLİK TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HiÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26 VE 36. MADDELERİNDEKİ GÖREVİ YERNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.		
	<h3>KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095</h3>				
<b>ARSA</b>		<b>YAPI</b>		<b>MÜTEAHHİT FİRMA</b>	
YERİ : TÜRKLER				ADI SOYADI	FATİH TEZCAN VE MÜST
TAPU KAYDI : TÜRKLER		KULAMACI : KONUT		ADRES	
ADA/PARSEL : 320/1		TAHLAMACI :		VERGİ NO	
ALANI : 18676.78 m2		BİNA İNŞ.SAH. : 5832 m2		İMZASI	
<b>PROJE MÜELLİFİ</b>			<b>MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU</b>		
ADI SOYADI					
ÖN VANI					
MEZ. OL. OKUL TAR.					
BELG. MİMAR KAYIT NO					
VERGİ DAİRESİ VERGİ NO					
ADRES VE TEL					
MÜHÜR					
İMZA					
PAFTA ADI			PAFTA NO		ÖLÇEK
ONAYLAR			<u>Y 12472</u> 06.06.2012		
DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ		B.A.P	SIH.TES.PR.	ELK TES.PR.	
YAPI DENETİM KURULUŞU		ŞANTIYE ŞEFİ			
<b>BELEDİYE ONAYLARI</b>					
320 Blok 1 Parsel					
İçin hazırlanan içiş projeye imar planına ve 16/02/2011 tarihli 2011/02/630 sayılı Kurulur Belediye Başkanlığı İnşaat Ruhsatı					
HAYRİ ÇAVUŞOĞLU Türkler Belediye Başkanı					
TEMEL VİZESİ			SUBASMAN VİZESİ		
<i>Not: Kat irtifakı için onaylanmıştır.</i>					
ALANYA ÜZALTI KOPYALAMA NOK. ALANYA TEL: 3119061					

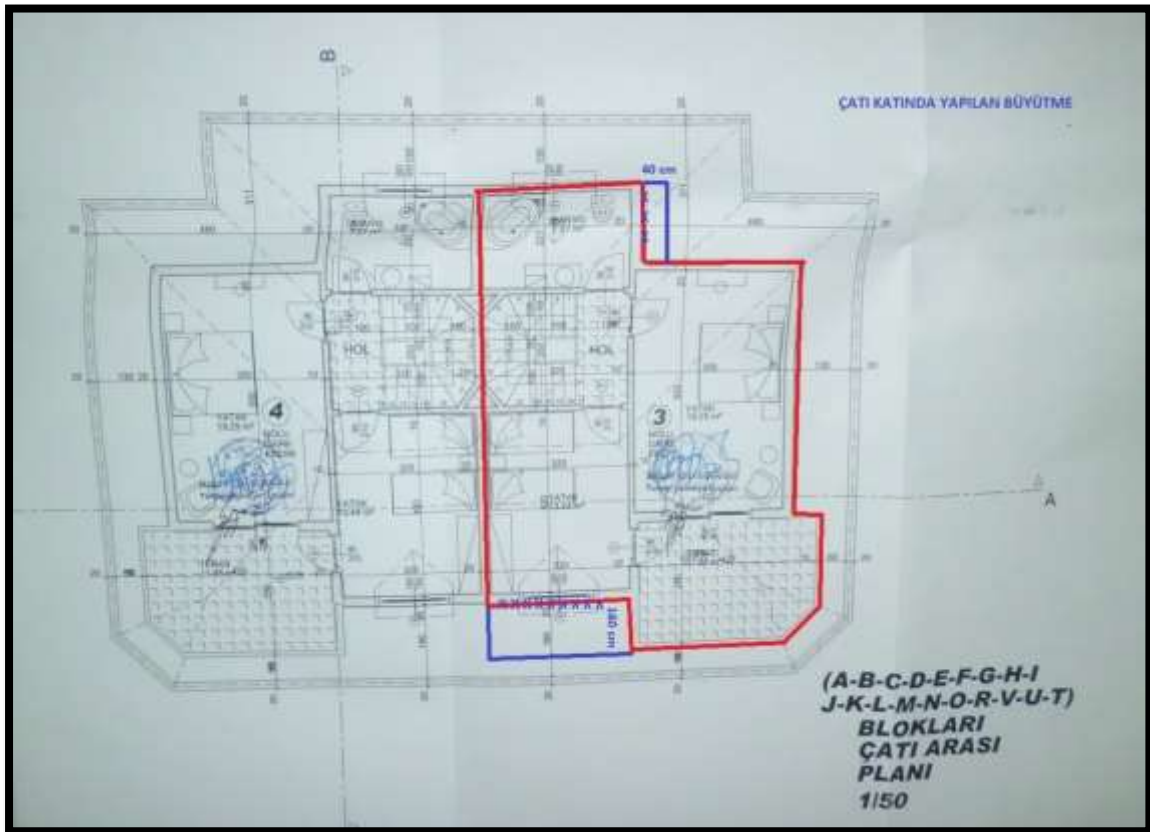
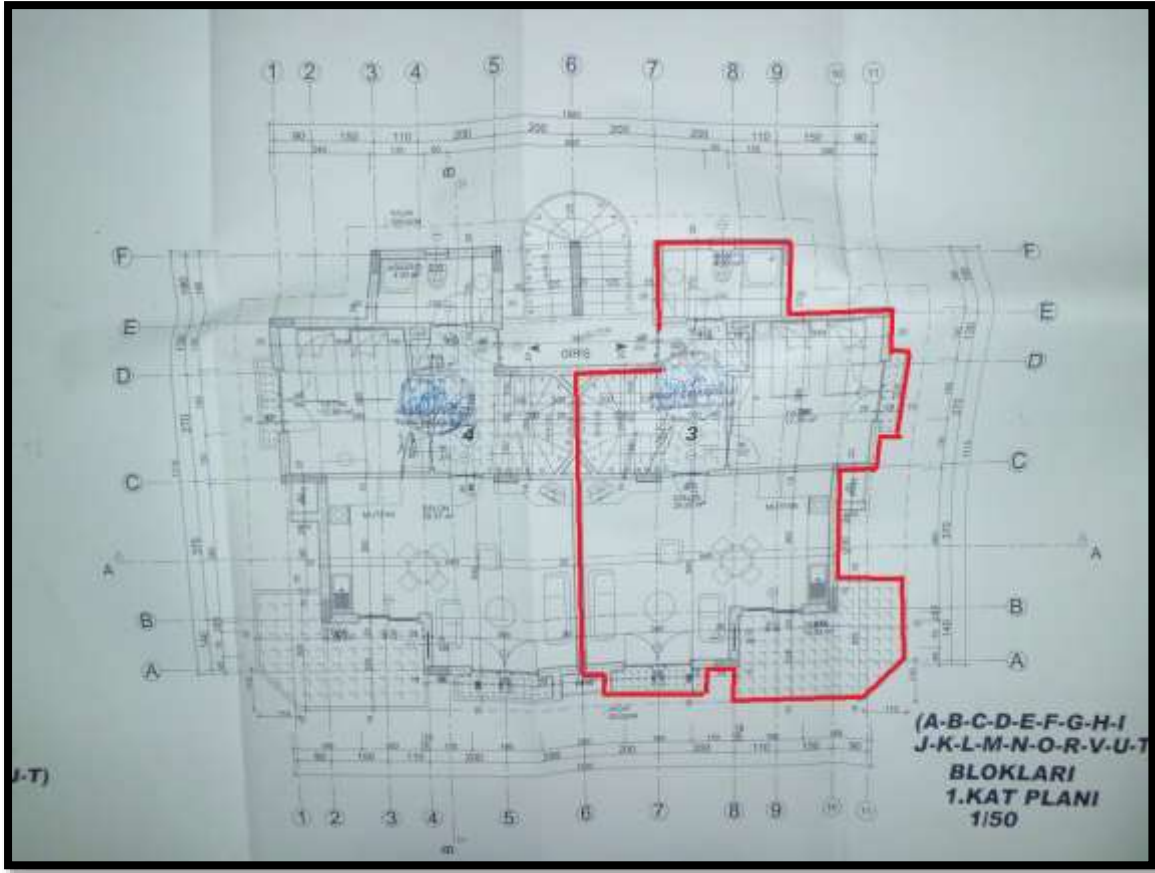


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



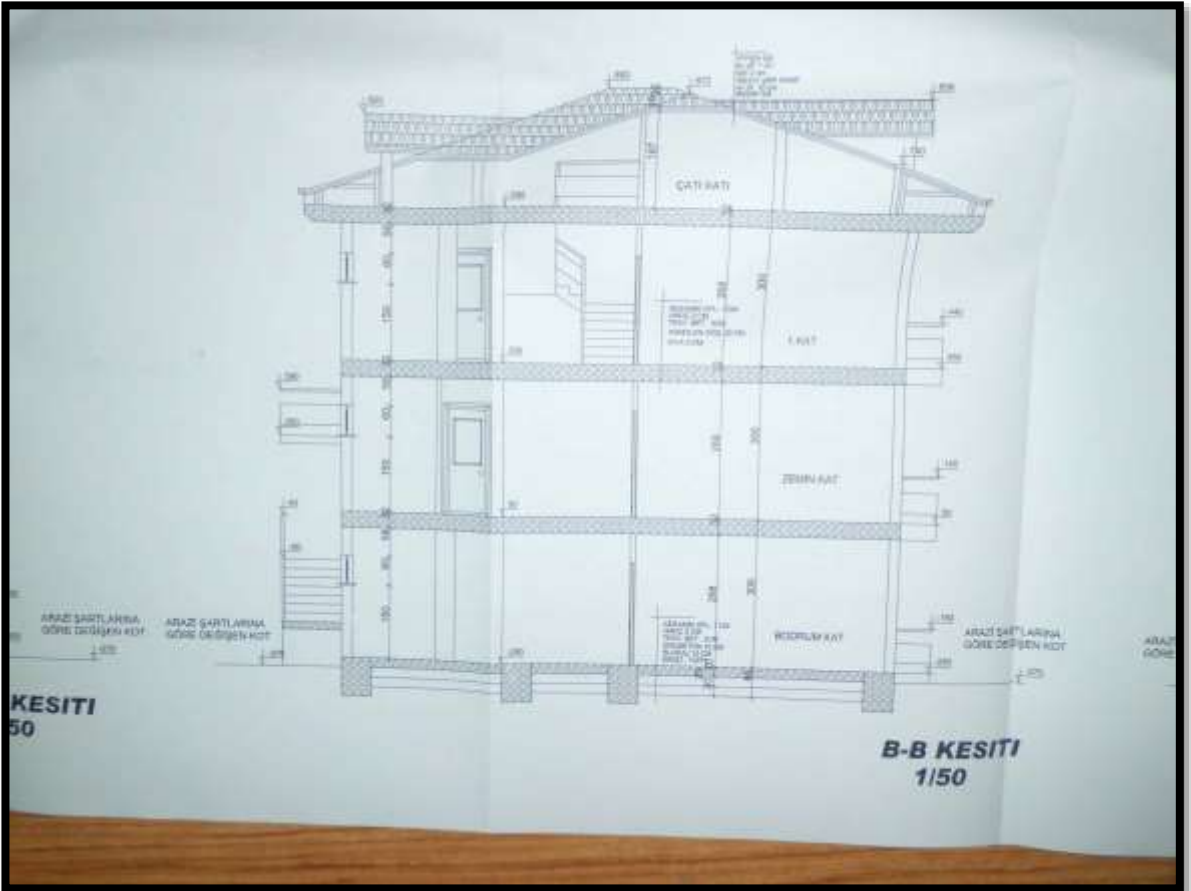
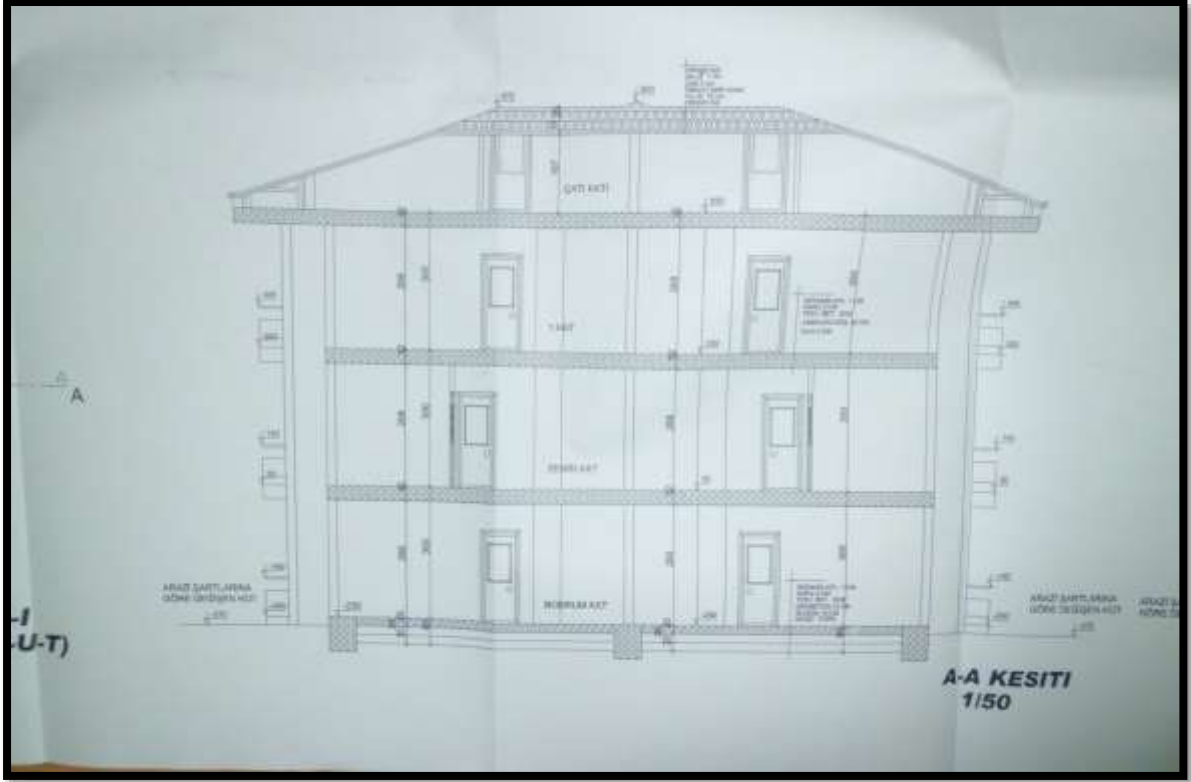
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : Y İ B F 2 2 2 9 5 8

1. Ruhsatı Veren Kurum <b>TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Çatı Kati		3. Ruhsatın onay tarihi <b>05.02.2007</b>		4. Ruhsat no <b>2007/01 (b)</b>			
İli <b>ANTALYA</b> İlçe <b>ALANYA</b> Bucak Köy Belediye <b>TÜRKLER</b> Mahalle <b>MERKEZ</b> Muhtarlık <b>MERKEZ</b>		8. İmar planı onay tarihi <b>07.02.2006</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi <b>13.10.2006</b>		10. İmar durumu tarih ve no <b>19.10.2006 / 265</b>			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>KONUT (18676.78)m<sup>2</sup></b>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Tapu Sicil Md. / ALANYA</b>		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no <b>13.10.2006 / 16928</b>					
14. Zemin etüd onay tarihi: <b>08.12.2006</b>		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi			
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi									
YAPI SAHİBİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı ünvanı Fahri TEZCAN ve <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı ünvanı <b>ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.</b>		25. Hukuki durumu <b>Limited Şirketi</b>		34. Adı soyadı ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>3315</b>		27. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kurumlar-ALN.</b>		28. Vergi dairesi sicil no <b>091 000 7468</b>		36. Büro tescil no			
21. Vergi dairesi sicil no <b>8410078499</b>		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarih ve no <b>26.12.2006</b>		31. Mötöshhidlik kame no			
22. Adres <b>Saray Mah. Atatürk Cad. Kamile Hanım Apt. No: 2/16 ALANYA</b>		32. Adres		33. İmza		40. Adres			
43. Ünite sayısı <b>48</b>		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>1512</b>		45. Benzer yapı sayısı <b>9+2* 12</b>		46. Toplam yapı sayısı <b>11</b>			
47. Yapının toplam kat sayısı <b>48</b>		48. Yapıda bağımsız		49. Yapının toplam kat sayısı <b>48</b>		50. Yapının toplam kat sayısı <b>48</b>			
51. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) <b>5628.00</b>		52. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) <b>5628.00</b>		53. Yapının toplam kat sayısı <b>3</b>		54. Yapının toplam kat sayısı <b>4</b>			
55. İlave kat sayısı <b>—</b>		56. İlave kat sayısı <b>—</b>		57. Yapının sınıfı <b>A</b>		58. Yapının sınıfı <b>A</b>			
59. Yapının grubu <b>A</b>		60. Yapının grubu <b>A</b>		61. 1m <sup>2</sup> maliyeti (Ytl) <b>430</b>		62. Yapının inşaat maliyeti(Ytl) <b>2.420.040</b>			
63. Yapının arsa değeri(Ytl) <b>388.103.49</b>		64. Arsa dahil yapının maliyeti(Ytl) <b>2.808.143.49</b>							
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yağın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma(Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet(Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton	
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		68. SICAK SU Termin Şekli Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> G. Kolektör <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Güneş		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no			
77. Oda belge no		78. Adres		79. İmza					
Mimar		Osman PALA		25534		Saray Mah. Atatürk Cad. No: 59/1 ALANYA			
Statik		Hulki ÇAKICI		28179		Atatürk Cad. Balta İşh. ALANYA			
Elektrik		Hasan ARLI		13629		Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA			
Mekanik tesisat		Musa DAĞ		34125		B.Pınarı Cad. Kalgıdım Sok. No: 1/1 ALANYA			
Jeoteknik Etüd Sr.		Bekir PİR		8339		G.Pınarı Mh. B.Hasbahçe Mezeyyen Canlı Apt. Kat: 1 Daire:1 Alanya			

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

**YAPI RUHSATI**

Ruhsat Takip No : **Y İ B F 2 2 2 9 7 1**

1. Ruhsatı Veren Kurum <b>TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Çatı Kat		3. Ruhsatın onay tarihi <b>05.02.2007</b>		4. Ruhsat no <b>2007/01 (a)</b>			
İli <b>ANTALYA</b> İlçe <b>ALANYA</b> Bucak Köy Belediye <b>TÜRKLER</b> Mahalle <b>MERKEZ</b> Muhtarlık <b>MERKEZ</b>		8. İmar planı onay tarihi <b>07.02.2006</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi <b>13.10.2006</b>		10. İmar durumu tarih ve no <b>19.10.2006 / 265</b>			
		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>KONUT (10676.78)m<sup>2</sup></b>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Tapu Sicil Md. / ALANYA</b>		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no <b>13.10.2006 / 15928</b>			
		14. Zemin etüd onay tarihi: <b>08.12.2006</b>		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi			
				17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>		<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>		<b>ŞANTİYE ŞEFİNİN</b>					
19. Adı soyadı ünvanı Pasha TEZCAN ve <input checked="" type="checkbox"/> Özel Müstahakları <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı ünvanı <b>ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.</b>		25. Hukuki durumu Limited Şirketi		34. Adı soyadı ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no <b>3315</b>		27. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Kurumlar-ALN.</b>		28. Vergi dairesi sicil no <b>091 000 7468</b>			
21. Vergi dairesi sicil no <b>8410078489</b>		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarih ve no <b>26.12.2006</b>		31. Müteahhidlik karnesi no			
22. Adres <b>Saray Mah. Atatürk Cad. Kamile Hanım Apt. No: 2/16 ALANYA</b>		32. Adres		33. İmza		40. Adres			
42. Yapının niteliklerinin kullanma amacı <b>KONUT</b>		43. Ünlü sayısı <b>40</b>		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>3520</b>		45. Benzer yapı sayısı <b>10</b>			
<b>MÜSTEMİLAT</b>		<b>1260</b>		<b>4</b>		<b>40</b>			
				49. Yapıda bağımsız		50. Toplam bağımsız			
				<b>4</b>		<b>40</b>			
				53. Yapının yol kotu altı kat sayısı <b>1</b>		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı <b>2</b>			
				57. Yapının yüksekliği (m) <b>6.50</b>		58. İlave kat yüksekliği (m) <b>-</b>			
				61. 1m <sup>2</sup> maliyeti (Ytl) <b>430</b>		62. Yapının inşaat maliyeti (Ytl) <b>2.055.400</b>			
Toplam		<b>40</b>		<b>4780</b>		<b>388.103.49</b>			
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor Aritma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma(Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet(Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU				72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termostatlı <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> G. Kolektör <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Güneş <input checked="" type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Plak kirliş <input type="checkbox"/> Marinar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
<b>YAPI PROJELERİ</b>									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no			
Mimar		<b>Osman PALA</b>		<b>25534</b>		<b>77. Oda belge no</b>			
Statik		<b>Huiki ÇAKICI</b>		<b>28179</b>		78. Adres			
Elektrik		<b>Hasan ARLI</b>		<b>13529</b>		Saray Mah. Atatürk Cad. No: 59/1 ALANYA			
Mekanik tesisat		<b>Musa DAĞ</b>		<b>34125</b>		Atatürk Cad. Balta İşh. ALANYA			
Jeoteknik Etüd Sr.		<b>Bekir PİR</b>		<b>8339</b>		Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA			
						B. Pınarı Cad. Kağırdım Sok. No: 1/1 ALANYA			
						G. Pınarı Mh. B. Hasbahçe Mezeryen Canlı Apt. Kat: 1 Daire:1 Alanya			

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir





















  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.6851

**Sayın Burak BARIŞ**

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan