



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022-1120

Aralık 2022



Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2022
Rapor Numarası	ÖZEL 2022-1120
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 18.676,78 m ² yüzölçümlü 320 Ada 1 Parsel üzerinde, tapu kaydında "21 Blokluk İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" ana taşınmaz, "Mesken" ve "Dubleks Mesken" bağımsız bölüm vasıflı 3 adet taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Üç (63) 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 Tarih 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	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
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	11
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	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
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	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
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	31
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	31
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	31
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	31
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	ÖZEL 2022-1120/ 29.12.2022
<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 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 ² yüz ölçümlü “21 Bloklı 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 3 bağımsız bölüm
<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>	TOPLAM : 6.000.000,00 TL (Altı Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	TOPLAM : 6.060.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	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
<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 değerleme çalışmaları 10.12.2022 itibariyle başlanmış 29.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2022 tarihinde ÖZEL 2022-1120 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 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 değerleme 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 03.02.2022 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 şirketimiz tarafından 22.12.2020 tarih, ÖZEL 2020-1376 sayılı ve 27.12.2021 tarih, Özel 2021-2011 sayılı değerlendirme raporları düzenlenmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.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 : 111.600.000,-TL
Halka Açıklık : % 99
Telefon : 0 212 344 12 88
E-Posta : info@avrasyagyo.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 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/3 Alanya/Antalya adreslidir. Taşınmazlara ulaşım, Mersin-Antalya Karayolu'na çok yakın mesafede 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 ADŞM 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	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m ²
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)

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇIFTLIĞI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1812
ADA - PARSEL	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m ²
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)

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

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇIFTLIĞI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1866
ADA - PARSEL	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m ²
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 alınan Tapu Kayıt Belgelerine 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: 05/06/2012 (06.06.2012 tarih 12472 yevmiye ile.)
- Beyan: 153 ada 4 Parselin 10194,26 m² 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 numaralı 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 m²'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 taşınmazlar için Avrasya GYO A.Ş. KAP bildirisinde D blok 3 no ve R blok 3 nolu bağımsız bölümlerin kira bedeli değişmeden Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler A.Ş.'ye 1(Bir) yıllığına kiraya verileceği belirtilmiştir. Tarafımızca kira sözleşmesi incelenememiştir.

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 16.11.2021 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, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı yapı kayıt belgesi (Tapu müdürlüğünden sorgusu yapılmış ve tescil yapılmadığı öğrenilmiştir.)

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 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

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

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 km² 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.

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

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 km²'lik bir alana sahiptir.

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.

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 mızdan daha tatlıdır.



Alanya nüfusu 2021 yılına göre 350.636.

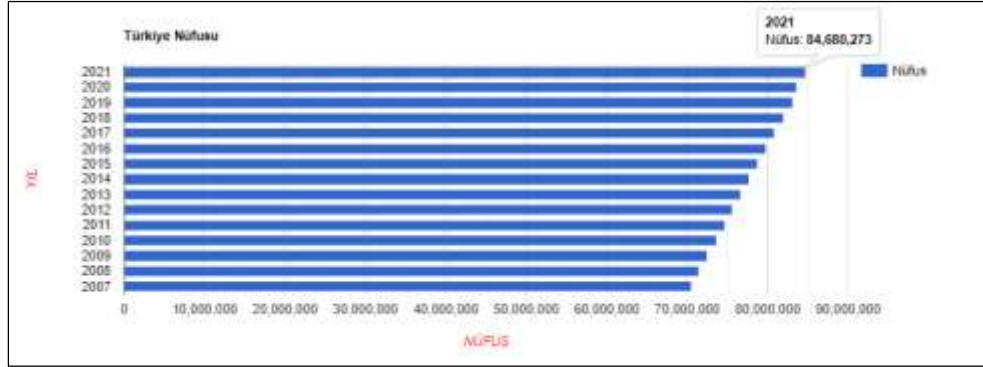
Bu nüfus, 177.093 erkek ve 173.543 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,51 erkek, %49,49 kadındır.

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;

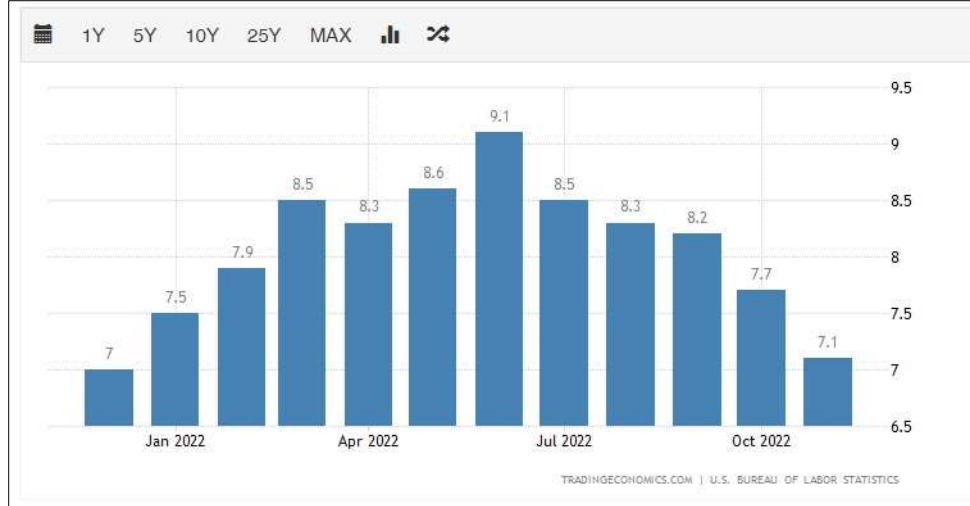


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

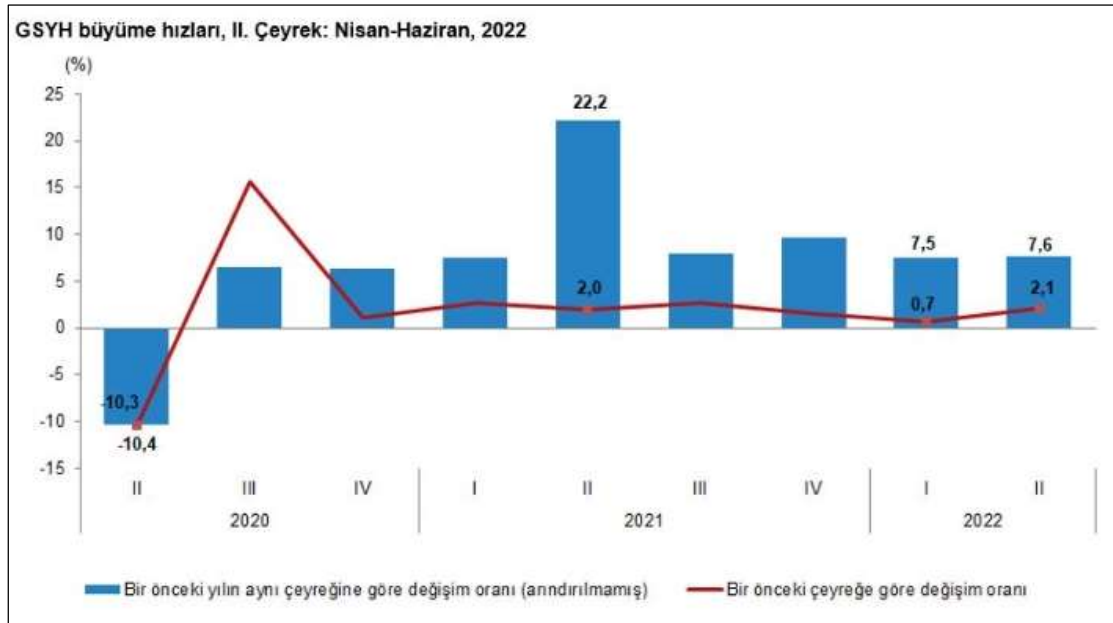


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

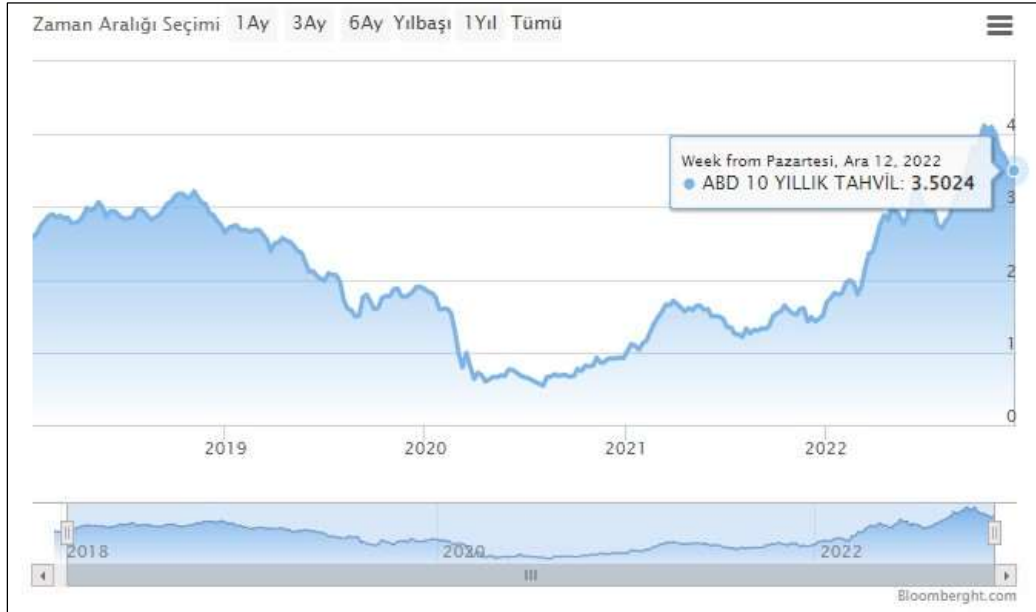
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



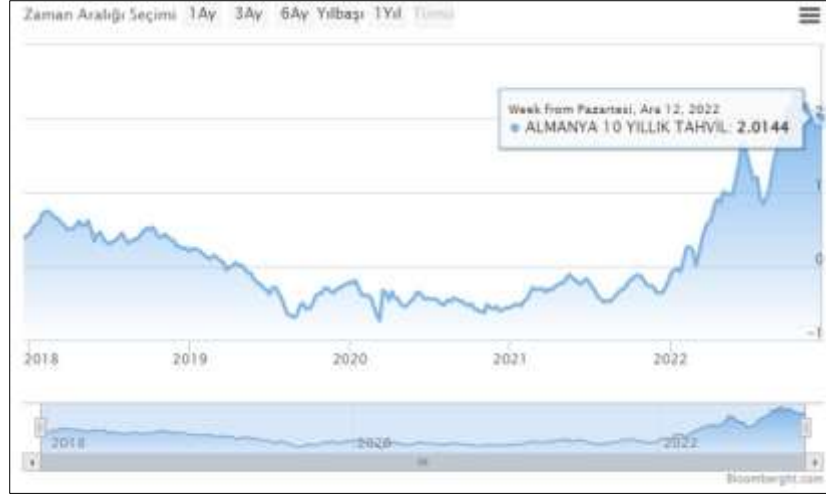
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

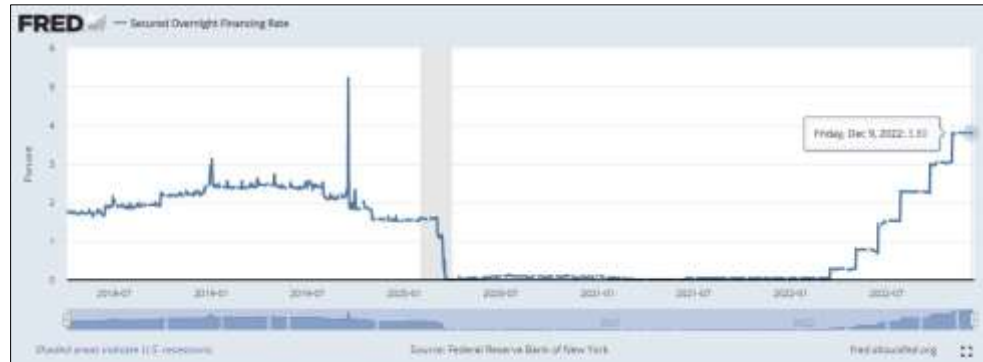


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiştir olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

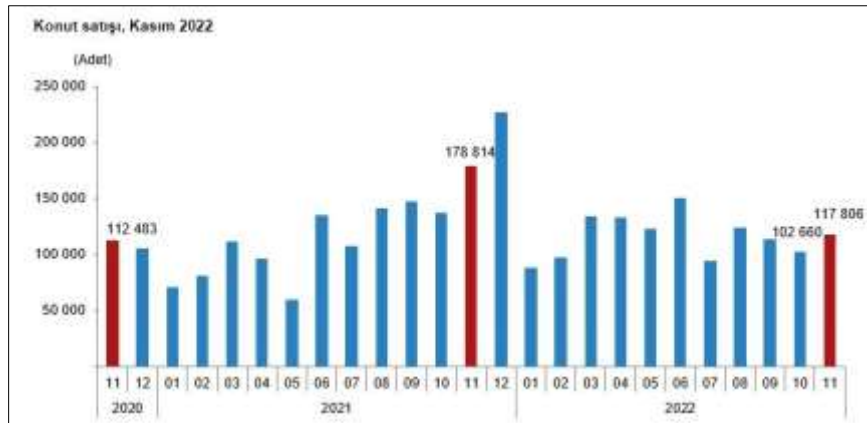
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

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’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

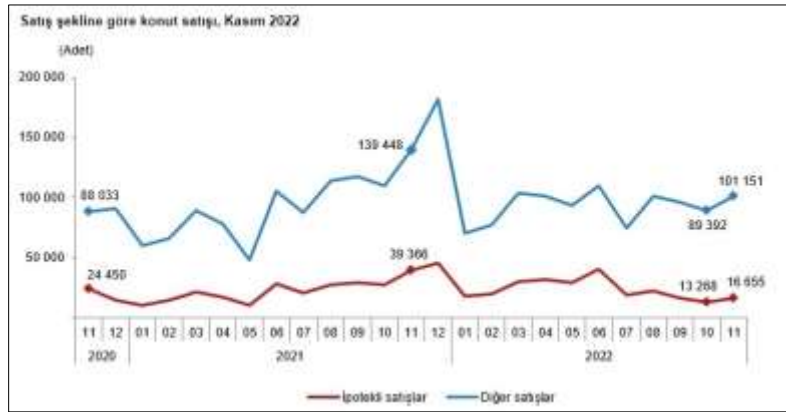


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

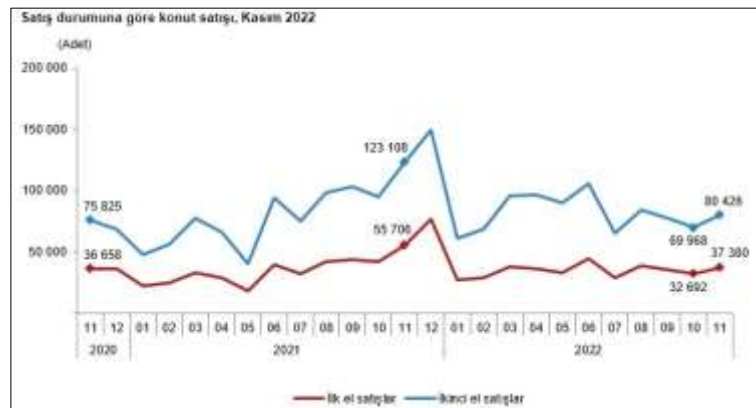
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



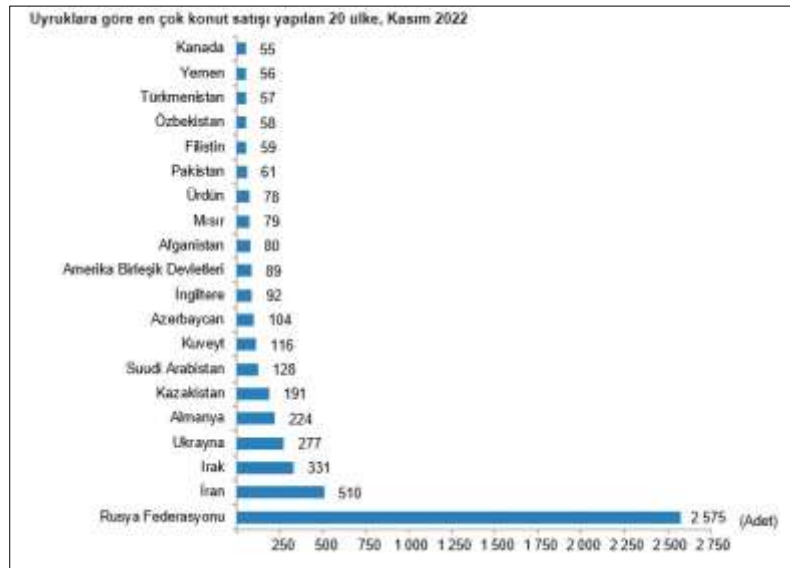
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



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 m² yüzölçümüne sahip 320 ada 1 parsel üzerinde kurulu, “21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflıdır. 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 konumlanmaktadır. R Blok ise güneyden ikinci sırada bulunan bloklardan ortadadır. Parselde bloklar haricinde peyzaj düzenlemesi, açık yüzme havuzu, yarı kapalı sosyal tesis ve sığınak ile kapıcı dairesinin bulunduğu yapı vardır.

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 bloklu 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

Konu mesken onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 75 m² alana sahiptir. Ancak meskene ait depoya mesken içinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmıştır. Bu haliyle dubleks mesken olarak kullanılan taşınmazın mevcut alanı, 75 m² depo alanı da dahil edildiğinde **150 m²** olmaktadır. Bulunduğu bloğun zemin katında bina girişine göre sol cephede konumlanmaktadır. Bu alana ilave olarak 11 m² teras hacmi bulunmaktadır. Mimari projesine göre meskenin 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. Meskenin 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 m2, çatı katı 63 m2 olmak üzere yaklaşık brüt 138 m2 alana sahiptir. Ancak meskenlerin çatı kat banyo hacimleri 1 m2, yatak odası hacimleri ise 3 m2 artırılarak toplam alan **142 m2'ye** çıkarılmıştır. Bu alanlara ilave olarak yaklaşık 12 m2 teras alanları bulunmaktadır. Bulundukları bloğun birinci ve çatı katında bina girişine göre sol cephede konumludurlar. 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.

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

D blok 1 bağımsız bölüm numaralı meskene ait depoya mesken 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 m2, yatak odası hacmi ise 3 m2 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 Gerektirir 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 bilgilili 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 değerin 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 değerleme 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.

(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 kullanımıdır. 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 *gerek* 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 değerlemede 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)**değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme 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 sayısallaştırdıklarına 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 yakın konumda bulunan 120 m2 alana sahip olduğu düşünülen dubleks mesken 1.850.000TL bedelle satılmaktadır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 (530) 112 46 15

[E:2 Satılık Mesken] Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 160 m2 alana sahip olduğu düşünülen dubleks mesken 2.375.000TL bedelle satılmaktadır.

İlgilisi : 0 (536) 611 69 94

[E:3 Satılık Mesken] Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 160 m2 alana sahip olduğu düşünülen dubleks mesken 1.990.000TL bedelle satılmaktadır.

İlgilisi : 0 (553) 898 47 10

[E:4 Satılık Mesken] Konu taşınmazlarla yakın konumda bulunan 150 m2 alana sahip olduğu düşünülen dubleks mesken 2.650.000TL bedelle satılmaktadır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 (532) 308 01 33

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	120,00m ²		160,00m ²		160,00m ²		150,00m ²	
Satış fiyatı	1.850.000 TL		2.375.000 TL		1.990.000 TL		2.650.000 TL	
m ² birim fiyatı	15.417 TL		14.844 TL		12.438 TL		17.667 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	15%	-	0%	+	0%	+	15%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	5%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	13.413 TL		14.398 TL		12.064 TL		14.487 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>13.590TL/m²</u>							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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 m² değerinin 13000-TL ile 15000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölge turizm bakımından özellikle yaz aylarında hareketlidir. Rapora 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 değerde 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 piyasa değerlerinde gözlenen artışın devamlılığının olmayacağı ya da sınırlı olacağı kanaatindeyiz.

Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda konut vasıflı gayrimenkullerin toplam alan üzerinden birim değerinin 13.000-15.000 TL/m² 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 ²	150 m ²	13.333 TL/m ²	2.000.000,00-TL
D	3	138 m ²	142 m ²	14.084 TL/m ²	2.000.000,00-TL
R	3	138 m ²	142 m ²	14.084 TL/m ²	2.000.000,00-TL

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **6.000.000,00 –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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

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 değer, 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 dayanarak 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 içerebilir. 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine 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 durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının 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 25 yıl civarında olup, meskenler için 0,040 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 0,040'lık (25 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 ²	6.500 TL	78.000 TL	1.950.000,00-TL
D	3	142 m ²	6.500 TL	78.000 TL	1.950.000,00-TL
R	3	142 m ²	6.500 TL	78.000 TL	1.950.000,00-TL

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için toplamda **5.850.000,00-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 3 bağımsız bölümün her biri için aylık 6.500,-TL toplamda aylık 19.500 TL kira değeri belirlenmiştir.

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

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

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 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 değerleme 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 değerlemede 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.

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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış, kat irtifakı kurulmuş, mesken nitelikli bağımsız bölümlere ayrılmış 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 (a) ve (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 ANTALYA ili, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi 320 ada 1 Parselde bulunan 3 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 bulundurularak yapılmıştır.

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 3 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; **6.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Altı Milyon Türk Lirası)**

%1 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 6.060.000,00 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\$:18,6966 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;

- Raporla 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 ilgimiz 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 Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-12-2022-11:37

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929015	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:	KARGIÇIĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1+ÇATI/3
Cilt/Sayfa No:	19/1812	Arsa Pay/Payda:	1/88
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-

1 / 2

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 M²İDARİ 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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
263651096	(SN:8301676) 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) W0ZDUJlmC80 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-12-2022-11:37



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929013	AT Yüzölçümü(m2):	18676.78
İl/İlçe:	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:	D/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	19/1810	Arsa Pay/Payda:	1/88
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklı 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
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-

1 / 3

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 M²DARI 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:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-03-2014 8724	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan QR kod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -VdFx4C2qzSQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-12-2022-11:37



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929069	AT Yüzölçümü(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:	KARGIÇIĞI	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 Bloklı İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Alanya - 08-03-2016 16:28 - 8028	-

1 / 2

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 M²İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615(Şablon: Diğer)		Alanya - 17-08-2005 00:00 - 11615	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

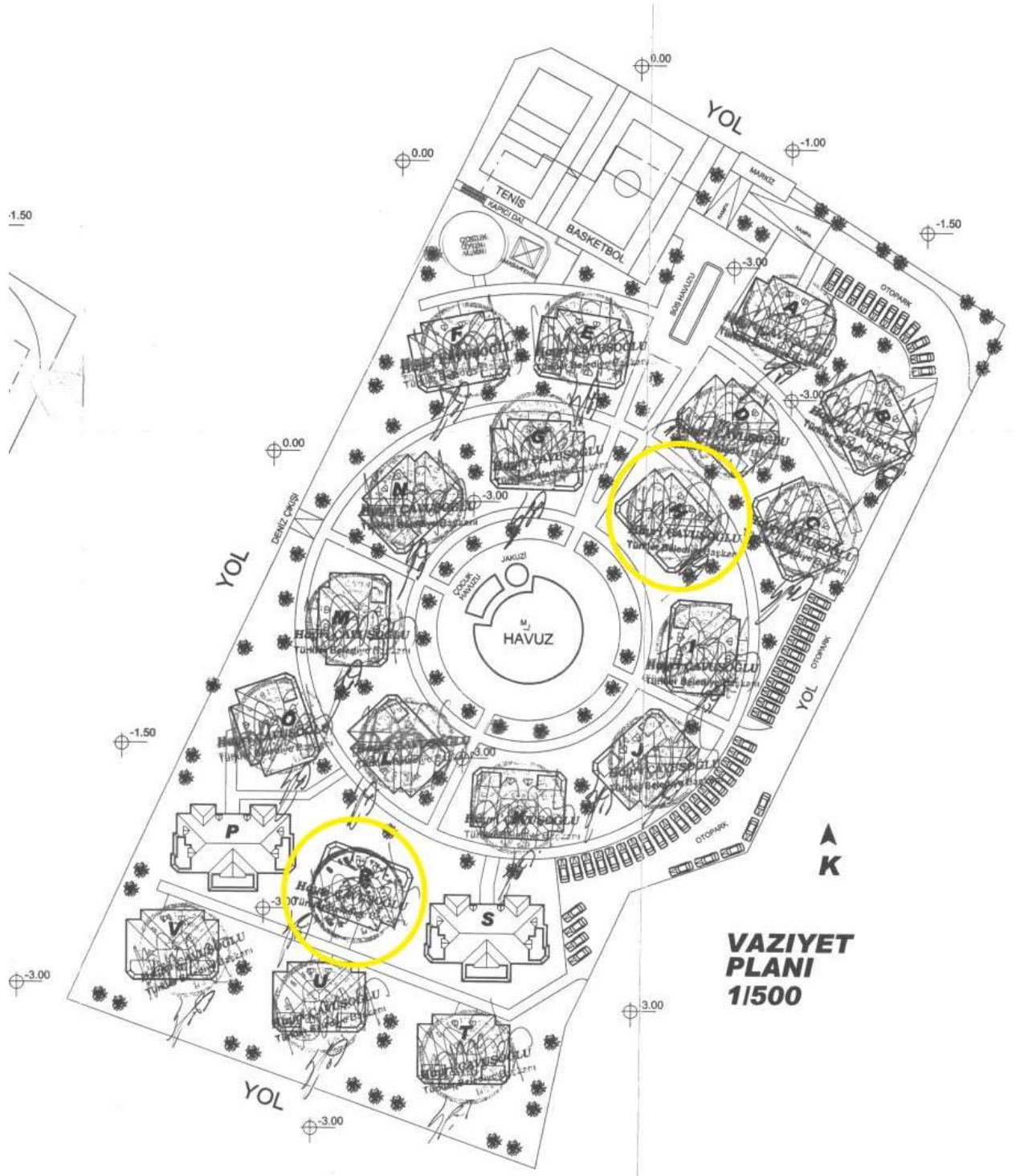
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
264824945	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10508	-

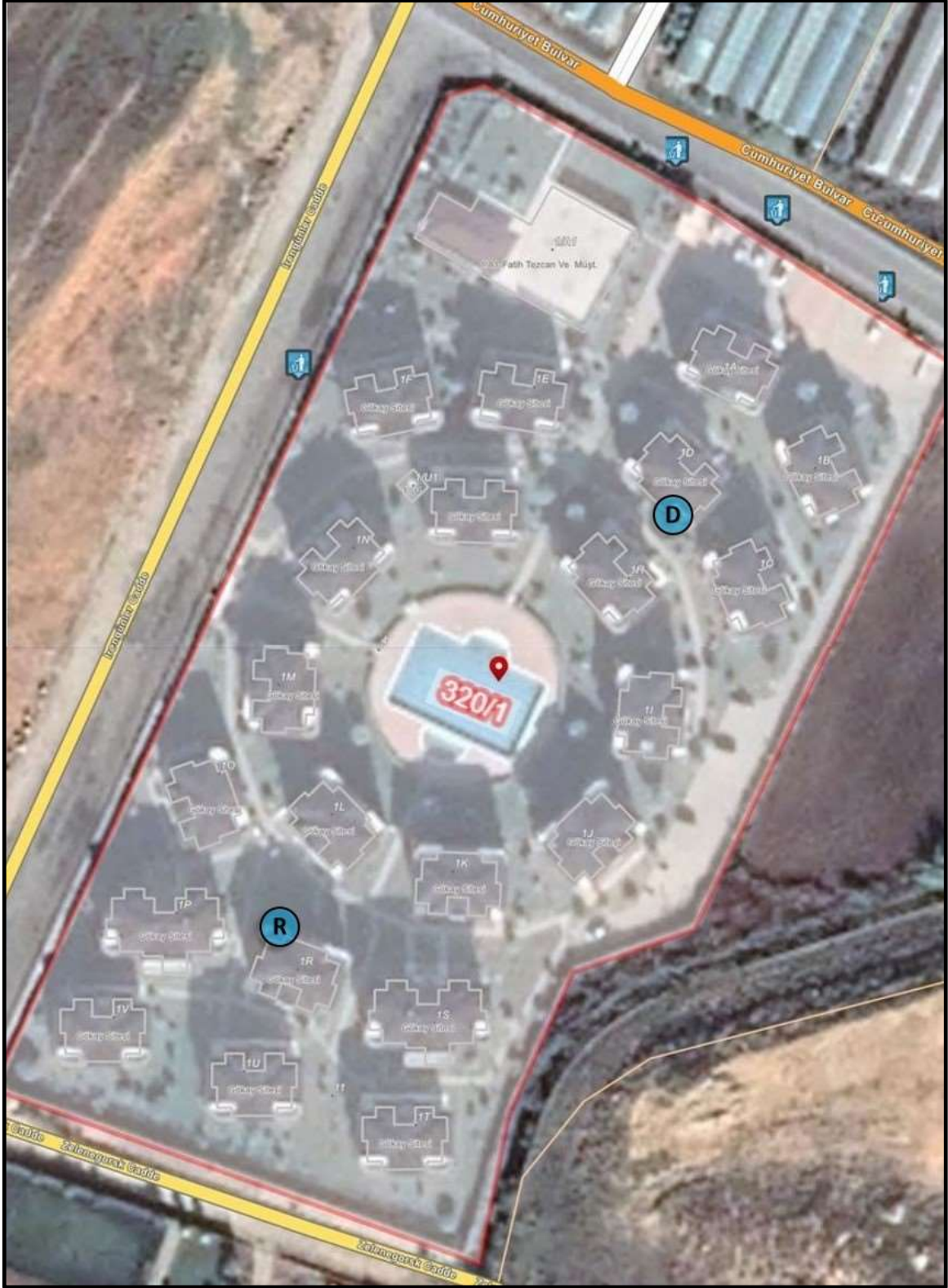
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2



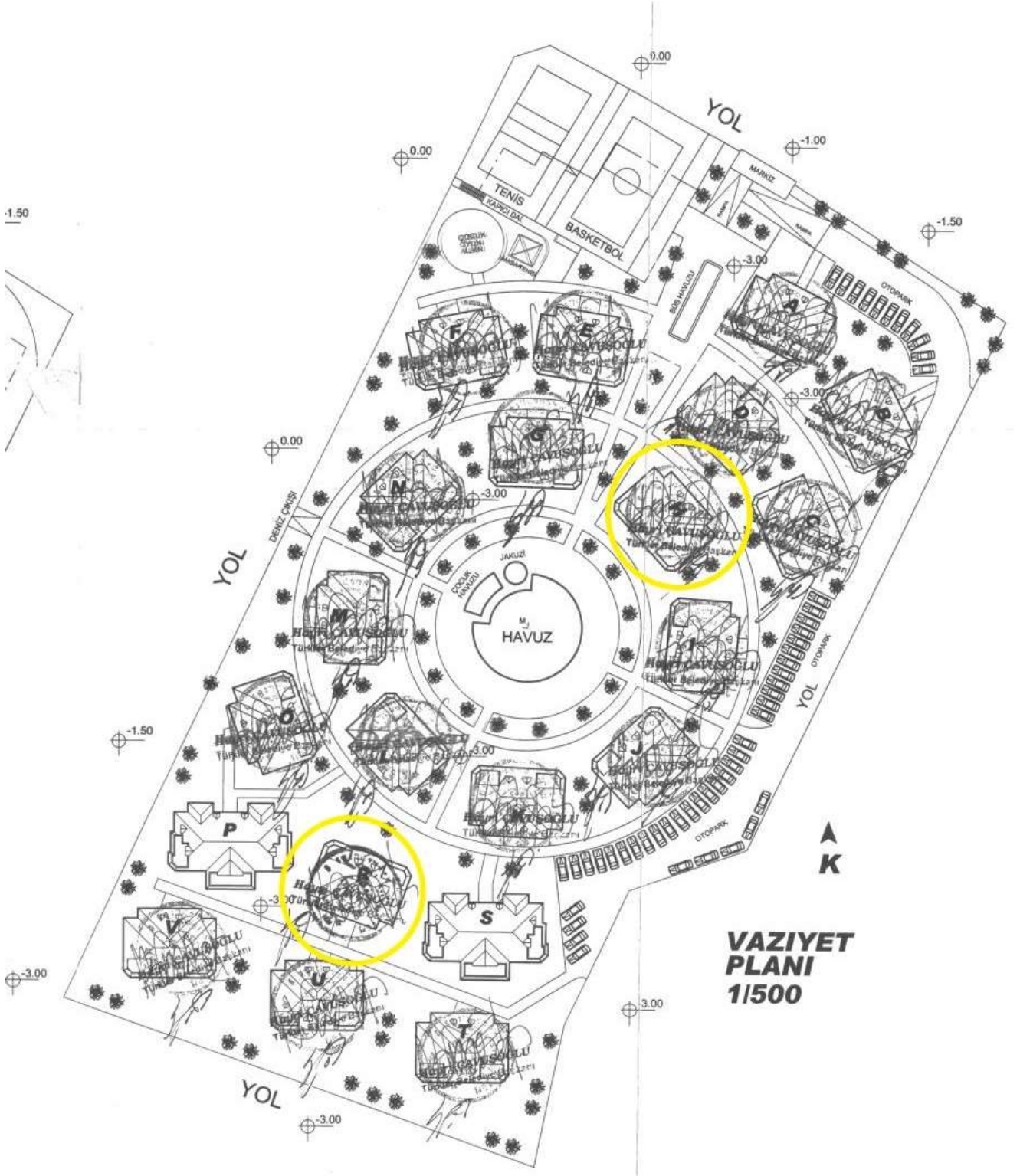




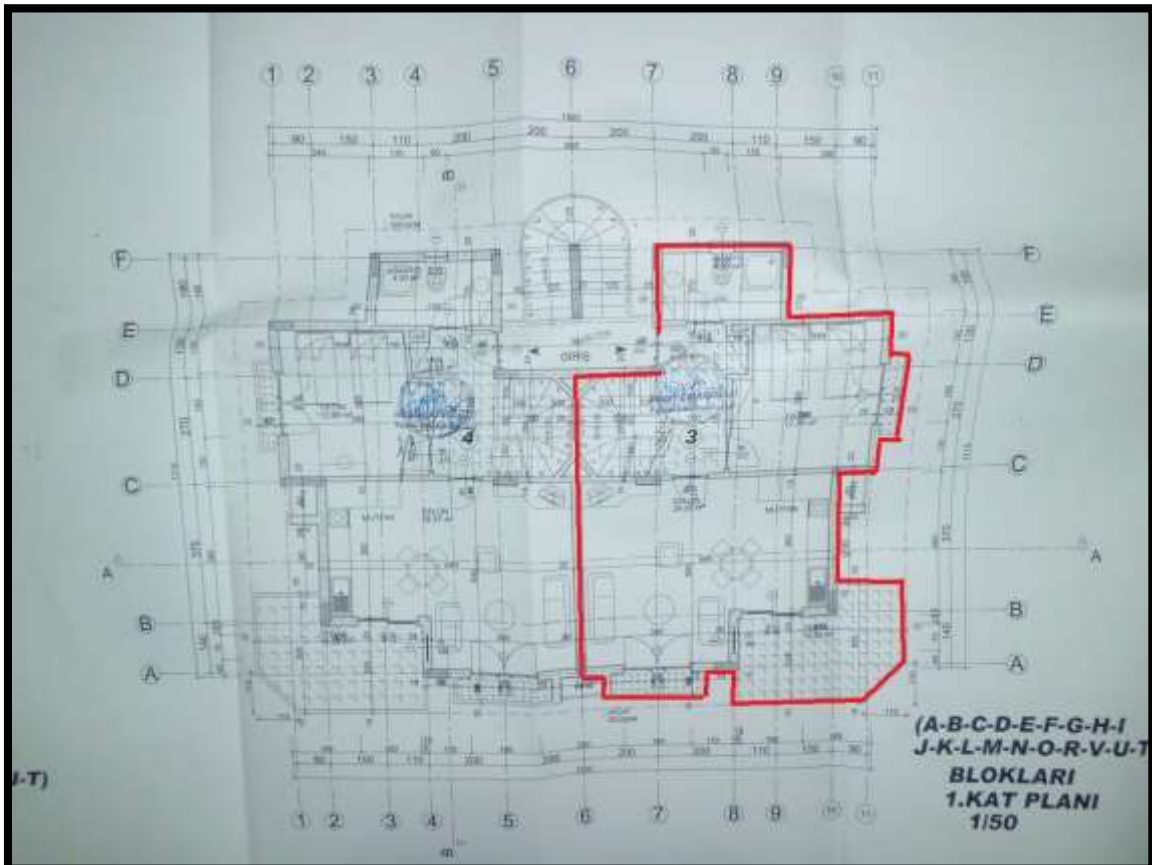
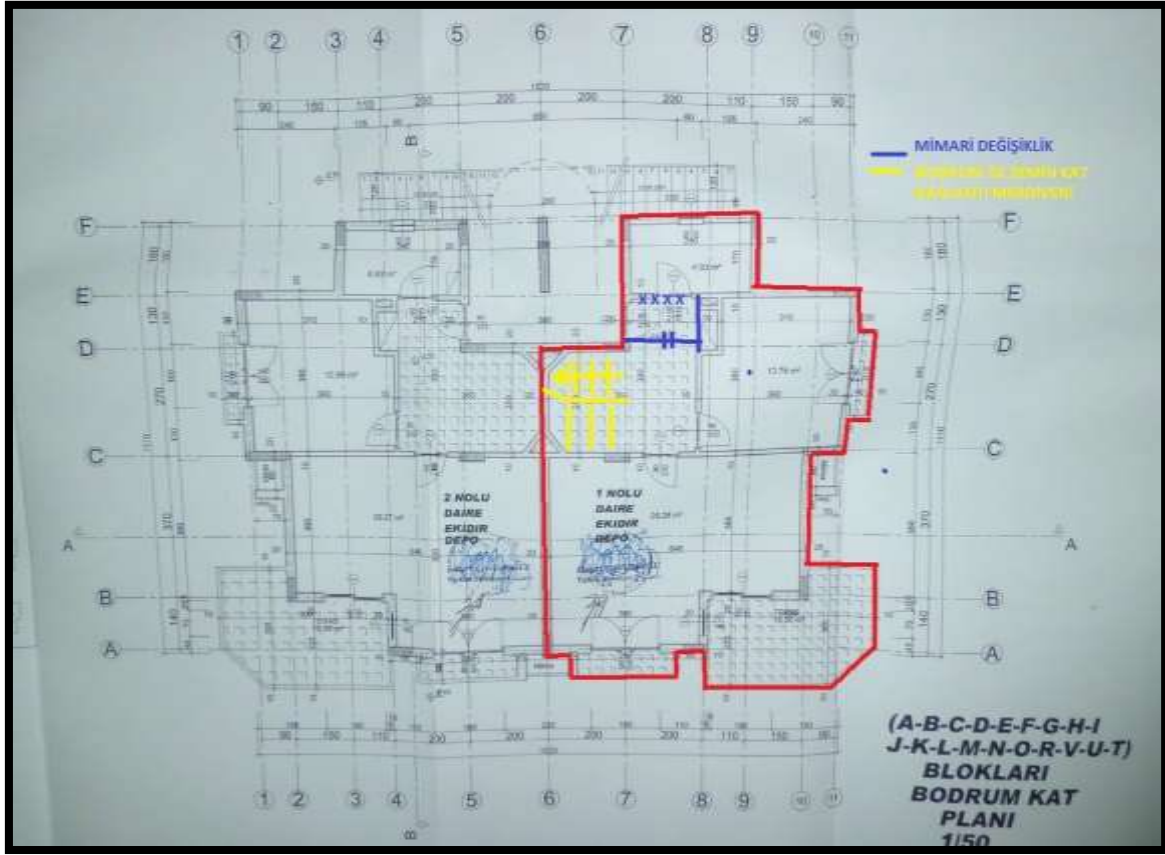
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

M -MİMARİ-	TÜRKLER KAT İRTİFAKI PROJESİ 2015		3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.O.B. YASA İZİN ALMADAN PROJEDE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 26.VE 36. MADDELERİNDEKİ GÖREVİ YERNE GÖTÜRMEKLE SORUMLUDUR.		
ARSA		YAPI		ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT FIRMA
YERİ : TÜRKLER				ADI SOYADI : FATİH TEZCAN VE MÖST.	GÖKAY MİMMÜH.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ.
TAPU KAYDI : TÜRKLER		KUL.AMACI : KONUT		ADRES	
ADA/PARSEL : 320/1		TAH.AMACI :		VERGİ NO	
ALANI : 18676.78 m2		BİNA İNŞ.SAH.: 5832 m2		İMZASI	
PROJE MÜELLİFİ			MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU		
ADI SOYADI : ÖN VANI : MEZ.OL.OKUL TAR : BEL.LL MİMAR KAYIT NO : VERGİ DAİRESİ VERGİ NO : ADRES VE TEL :			ADI SOYADI : ÖN VANI : MEZ.OL.OKUL TAR : BEL.LL MİMAR KAYIT NO : VERGİ DAİRESİ VERGİ NO : ADRES VE TEL :		
MÜHÜR İMZA			MÜHÜR İMZA		
PAFTA ADI			PAFTA NO		
ONAYLAR			ÖLÇEK		
Y 12472 06.06.2012			320 / 1 P.		
DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ		B.A.P	SIH.TES.PR.	ELK TES.PR.	
YAPI DENETİM KURULUŞU		ŞANTİYE ŞEFİ			
BELEDİYE ONAYLARI					
T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI					
320 Ada 1 Parsel 16/02/2011 Tarih 2011/02/16 1/120					
T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI					
T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI					
TEMEL VİZESİ			SUBASMAN VİZESİ		
NOT: Kat irtifakı için onaylanmıştır.					

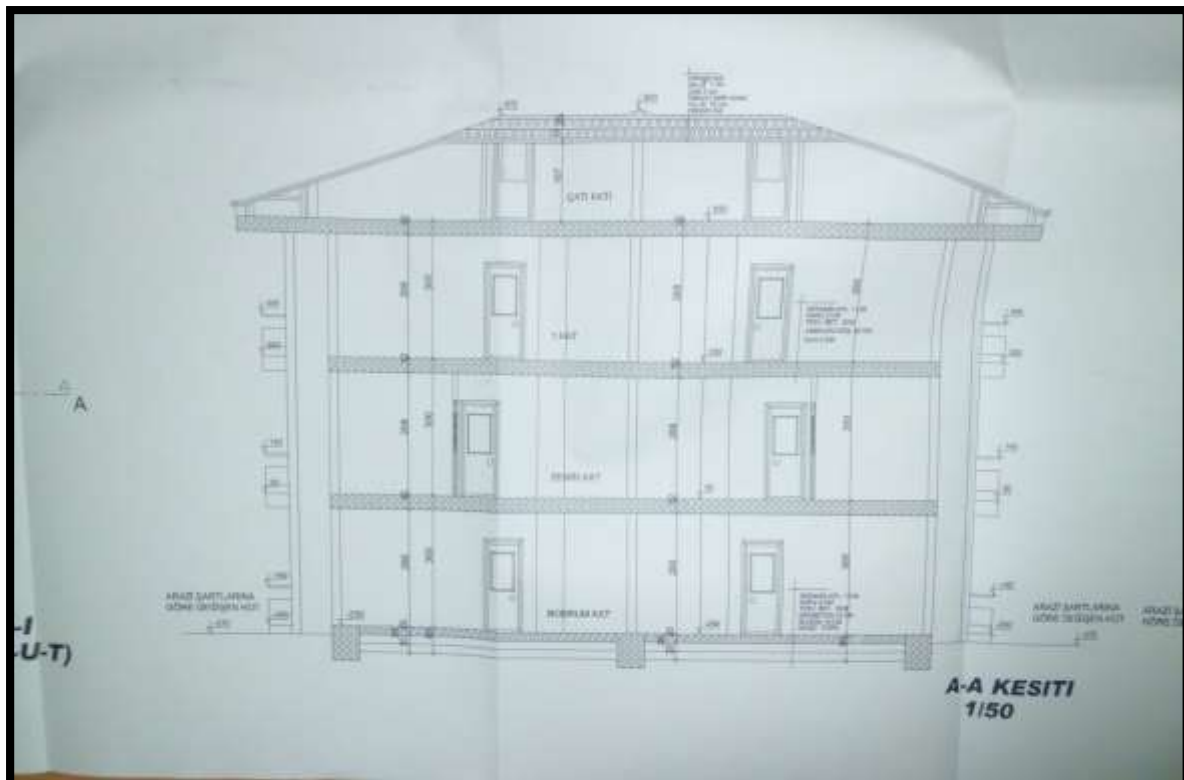
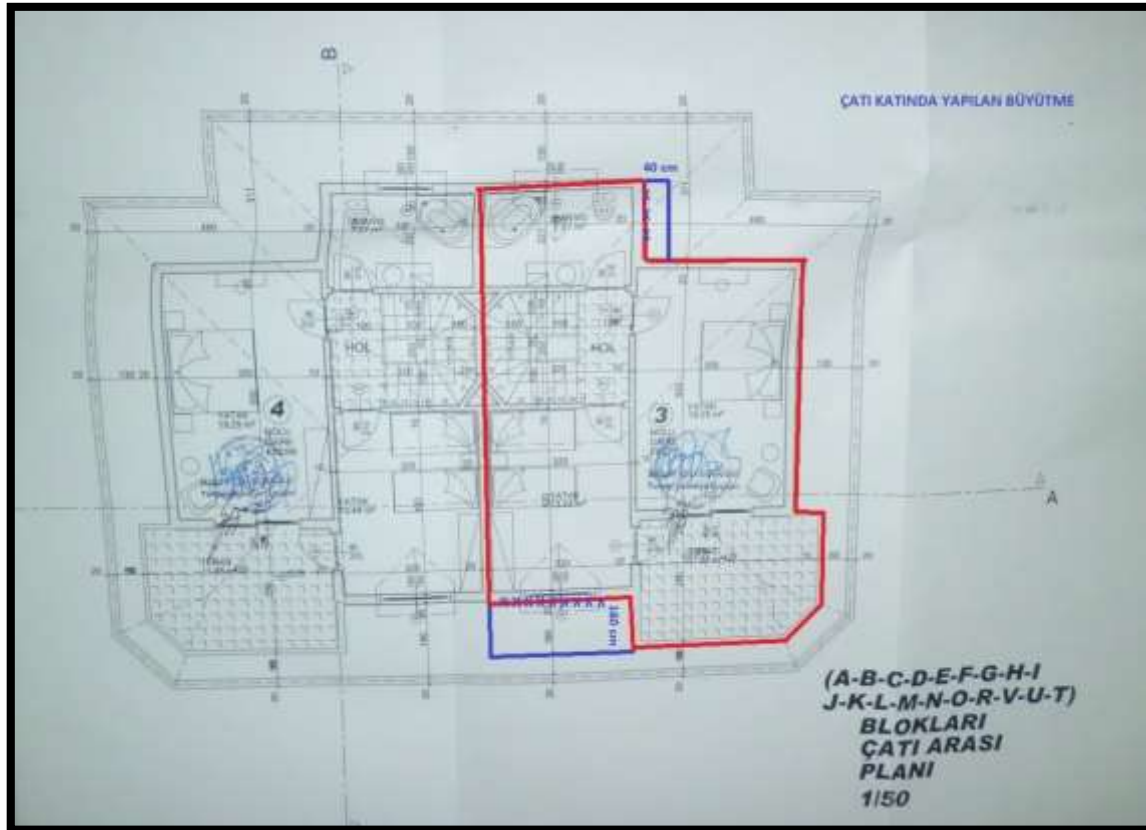
ALANYA ÜZALIT KOPYALAMA MRK./ALANYA TEL:5119561



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



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



YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsatı Veren Kurum TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Çatı Kabi		3. Ruhsatın onay tarihi 05.02.2007		4. Ruhsat no 2007/01 (b)	
5. Pafta no O27C-12D-3c		6. Ada no 330		7. Parsel no 1			
8. İmar planı onay tarihi 07.02.2006		9. Parçelasyon planı onay tarihi 13.10.2006		10. İmar durumu tarih ve no 19.10.2006 / 265			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) KONUT (18676.78)m2		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Md. / ALANYA		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 13.10.2006 / 15928			
14. Zemin etüd onay tarihi 08.12.2006		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
18. Ruhsatın geçertlik tarihi							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı ünvanı PAKIR TEZCAN ve ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı ünvanı ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.		25. Hukuki durumu Limited Şirketi		34. Adı soyadı ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no 3315		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Kurumlar-ALN.		28. Vergi dairesi sicil no 091 000 7468	
21. Vergi dairesi sicil no 8410078499		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarih ve no 26.12.2006		31. Mülteahhidlik kame no	
22. Adres Saray Mah. Atatürk Cad. Kamile Hanım Apt. No: 2/15 ALANYA		32. Adres		33. İmza		40. Adres	
43. Ünite		44. Yüzölçümü		45. Benzer yapı sayısı 9+2= 12		46. Toplam yapı sayısı 11	
47. Yapının taban alanı 1512.00 m2		48. Toplam taban alanı 1512.00		49. Yapıda bağımsız		50. Toplam bağımsız	
51. Yapı inşaat alanı(m2) 5628.00		52. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 5628.00		53. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	
55. Yapının toplam kat sayısı 3		56. İlave kat sayısı --		57. Yapının yüksekliği (m) 6.50		58. İlave kat yüksekliği(m) --	
59. Yapının sınıfı 4		60. Yapının grubu A		61. 1m ² maliyeti (Ytl) 430		62. Yapının inşaat maliyeti(Ytl) 2.420.040	
63. Yapının arsa değeri(Ytl) 388.103.45		64. Arsa dahil yapının maliyeti(Ytl) 2.808.143.49					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☒ Kİma ☐		☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☒ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma ☐		☐ Kömürlük ☒ Sigınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☒ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu ☐		☐ Yığma(Kagir) ☒ İskelet(Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ ☐ Kompozit ☐ Prefabrik ☐	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Katı yakıt ☒ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☒ Elektrik ☐		68. Sıcak su Temin Şekli: ☐ Termostifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☒ Kombi ☒ LPG ☒ G. Kolektör ☒ Elektrik ☒ Müsterek ☐ Katı Yakıt ☐ Termal ☐ Güneş ☐		☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☒ Kerpiç ☐ ☐ Gârbeton ☐		☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☒ Asmolen ☐ Ahşap ☐ ☐	
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		Hütki ÇAKICI		28179		Atatürk Cad. Balta İşh. ALANYA	
Elektrik		Hasan ARLI		13529		Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA	
Mekanik tesisat		Musa DAĞ		34125		B. Pınar Cad. Kalgıdım Sok. No: 1/1 ALANYA	
Jeoteknik Etüd Sr.		Bekir PİR		8339		G. Pınar Mh. B. Hasbahçe Mezeryen Canlı Apt. Kat: 1 Daire:1 Alanya	

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : Y I B F 2 2 2 9 7 1

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

[illegible]



CSB01000435964401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 5F2FL1EY
Başvuru Numarası : 4259644
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KONUT
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:ALANYA, Mahalle:TÜRKLER,
Cadde/Sokak:BİLA, Bina:BİLA, Ada:320, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı : 155,00 m²
Arsa Alanı : 848,94 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na alt
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

CSB01000425992701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 1LVN1NNC
Başvuru Numarası : 4259927
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KONUT
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:ALANYA, Mahalle:TÜRKLER,
Cadde/Sokak:BİLA, Bina:BİLA, Ada:320, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı : 157,00 m²
Arsa Alanı : 848,94 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





CSB01000425983601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2YPZ5S3A
Başvuru Numarası : 4259836
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : KONUT
Yapının Adresi : İl:ANTALYA, İlçe:ALANYA, Mahalle:TÜRKLER,
Caddesi/Sokak:BİLA, Bina:BİLA, Ada:320, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı : 155,00 m²
Arsa Alanı : 848,94 m²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.







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

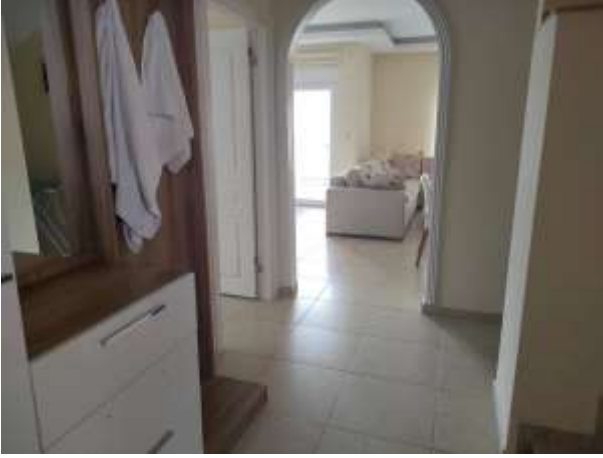


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

D Blok 1 Nolu B.b



D Blok 3 Nolu B.b



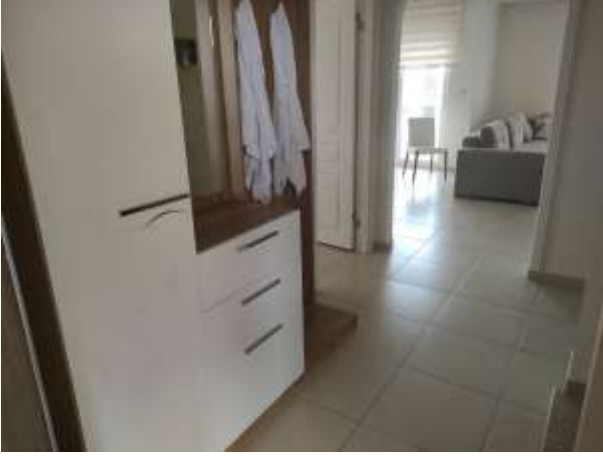
R BLOK

3 Nolu B.b



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

R Blok - 3 Nolu B.b







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: 43933302186- 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