NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2021-2011

Aralık, 2021

Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2021
Rapor Numarası	ÖZEL 2021-2011
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 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" ana taşınmaz, "Mesken" ve "Dubleks Mesken" bağımsız bölüm vasıflı 4 adet taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış iki (62) 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.

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

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 11
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 12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 15
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22
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 22
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 22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23
5.1 Pazar Yaklaşımı 25
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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	ÖZEL 2021-2011/ 27.12.2021
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Türkler Mah. Cumhuriyet Cad. No:1D/1 ve 3 ile No:1R/1 ve 3 Alanya/Antalya UAVT: 1161492903, 1972664591, 3748908211, 1335187140
Tapu Kayıt Bilgisi	Antalya ili, Alanya İlçesi, Türkler Mah., Kargıçiftliği Mevkii, 18.676,78 m^2 yüz ölçümlü "21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde, "mesken" ve "dubleks mesken" bağımsız bölüm vasıflı D blok 1 ve 3 bağımsız bölümler, R blok 1 ve 3 bağımsız bölümler
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar yazlık konut olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	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.
Piyasa Değeri	**TOPLAM : 4.00.000,00 TL** **(Dört Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**TOPLAM : 4.720.000,00-TL** **(Dört Milyon Yedi Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)**
Açıklama	Taşınmazlardan D blok 1 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin içine girilememiştir, R blok 1 ve 3 no' bağımsız bölümler yerinde incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak Barış – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 15.11.2021 itibariyle başlanmış 23.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 27.12.2021 tarihinde ÖZEL 2021-2011 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların mevcut durum piyasa değerlerinin tespitine yönelik 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 değerleme 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 değerleme 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 15.01.2021 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 değerleme raporu düzenlenmiştir.

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

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	:	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.trwww.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.
Sermayesi	:	111.600.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 99
Telefon	:	0 212 344 12 88 Pbx
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 1 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Talep sahibi tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Koordinatlar

Enlem:**36,5993** Boylam:**31,8224**

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇİFTLİĞİ MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1810
ADA - PARSEL	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m²
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 - KARGIÇİFTLİĞİ MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1812
ADA - PARSEL	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m²
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"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇİFTLİĞİ MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1864
ADA - PARSEL	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 21 BLOKLU İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
BLOK NO	: R BLOK
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: MESKEN
KAT/ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: ZEMİN / 1 NOLU B.B.
TAŞINMAZ ID	: 77929067,
ARSA PAY/PAYDA	: 1/88
MALİK - HİSSE	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1 / 1)
EDİNME SEBEBİ	: Satış (Tarih: 28.03.2014 – Yevmiye: 10508)

İL – İLÇE	: ANTALYA-ALANYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TÜRKLER MAHALLESİ - KARGIÇİFTLİĞİ MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 19-1866
ADA - PARSEL	: 320 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 18.676,78 m²
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)

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

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

TKGM TAKBİS Portal Sistemi'nden 15.11.2021 tarih, 17.18'de 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: 05/05/2012 (06.06.2012 tarih 12472 yevmiye ile.)
- Beyan: 153 ada 4 Parselin 10194,26 m^2 İdari sınıra göre Payallar Belediyesi'nde kalmaktadır. (17/08/2005 tarih 11615 yevmiye ile.)

Not: Beyanlar tüm taşınmazlar için müşterektir. 153 ada 4 parsel ile ilgili beyan parselin ifrazından öncesine ait olup mevcut durumla ilgisi bulunmamaktadır.

Eklenti Bilgileri:

- Depo: Depo (06.06.2012 tarih 12472 yevmiye ile.)

Not: Eklentiler yalnızca D blok 1 ve R blok 1 bağımsız bölüm içindir.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Plan notlarına göre:

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

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

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

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

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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 (2019 yılı raporundan tespit edilmiştir. Tapu müdürlüğünden sorgusu yapılmış ve tescil yapılmadığı öğrenilmiştir.)

Yapı Kayıt Belgesi : R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi (2019 yılı raporundan tespit edilmiştir. Tapu müdürlüğünden sorgusu yapılmış ve tescil yapılmadığı öğrenilmiştir.)

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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerleme, 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.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

ANTALYA İli Hakkında:

Antalya, tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alan ve Antalya Körfezi ile Batı Torosların arasında kurulmuş olan bir büyükşehirdir. 20.177 km^2 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 değişle 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. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik faaliyettir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır.

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

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. Nüfusu 2020 yılı verilerine göre 333.104 kişidir. Bu nüfusun %51' i kadın, %49' u erkektir.

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 resmilik 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 muzdan daha tatlıdır.

Alanya nüfusu 2020 yılına göre **333.104**.

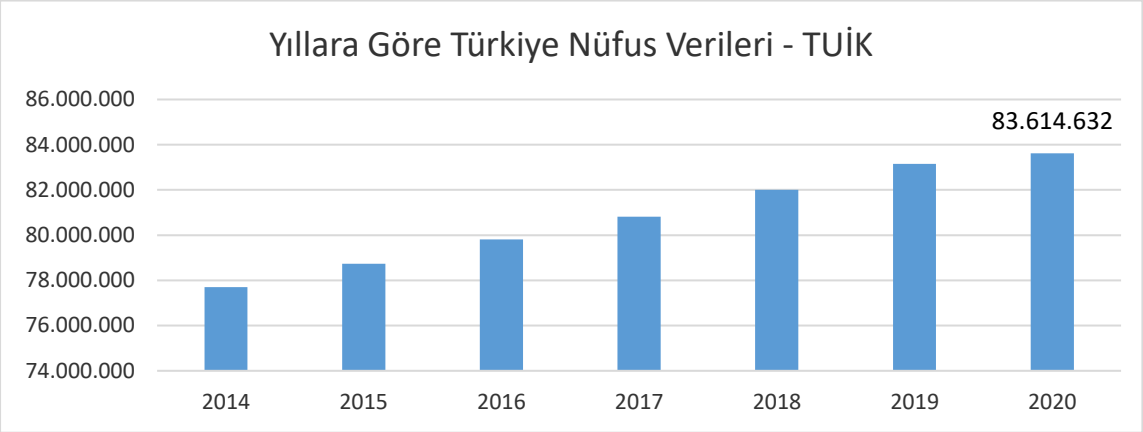
Bu nüfus, **169.227** erkek ve **163.877** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%50,80** erkek, **%49,20** kadındır.

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

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

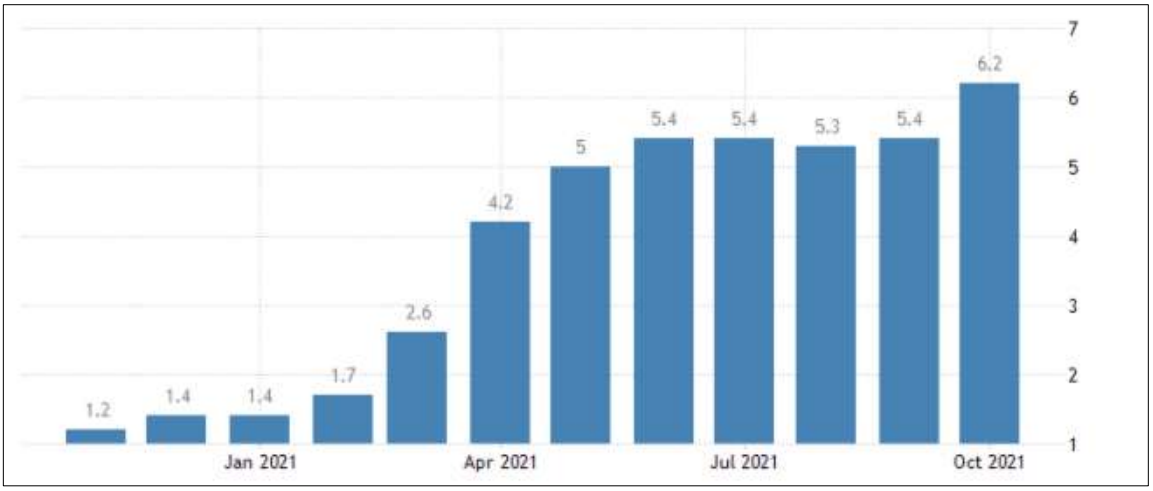


Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 632 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 915 bin 377 kişi oldu. kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TUİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

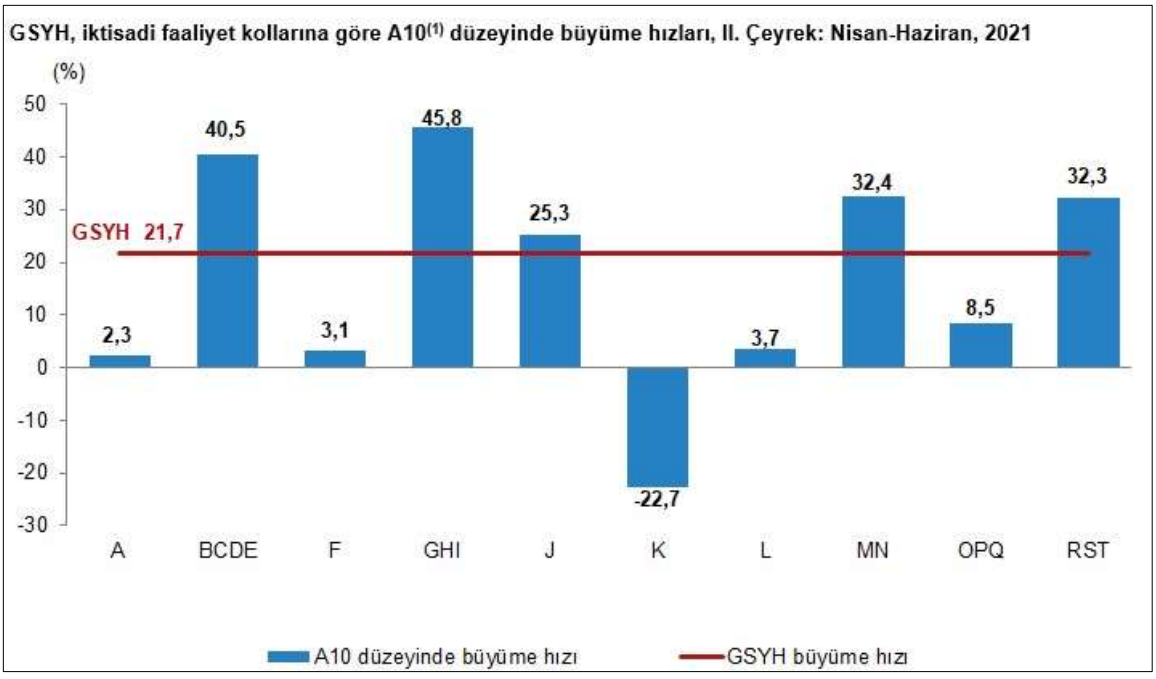
TÜFE'de (2003=100) yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TUİK.)

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



A.B.D son yıl 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 Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir.

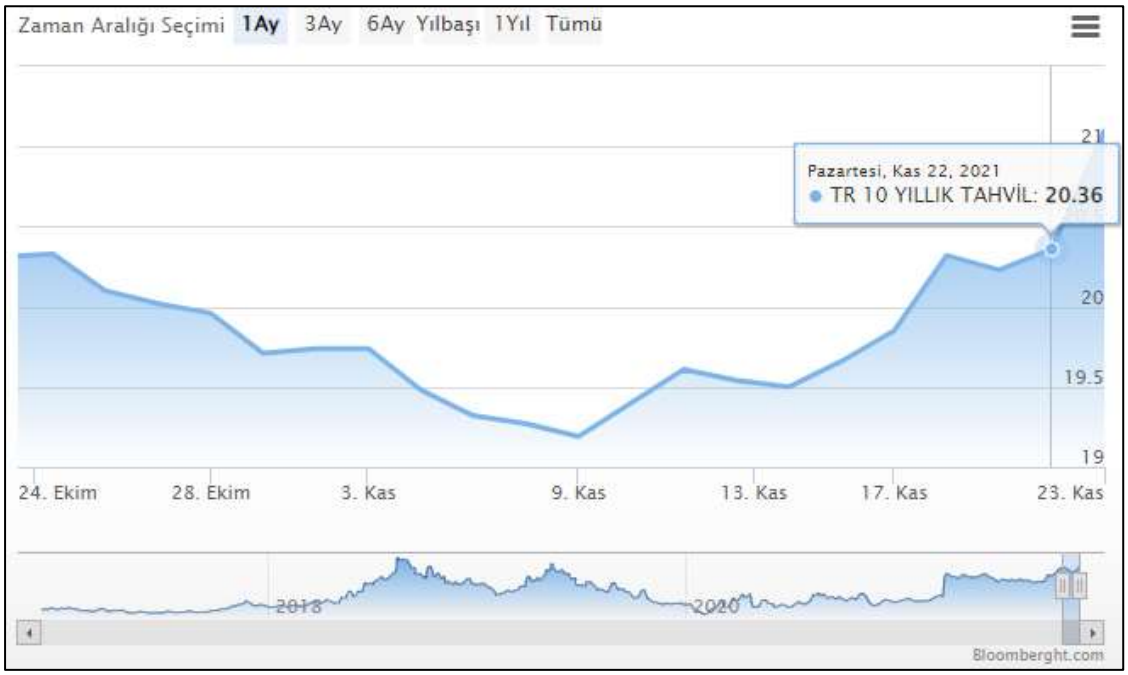
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



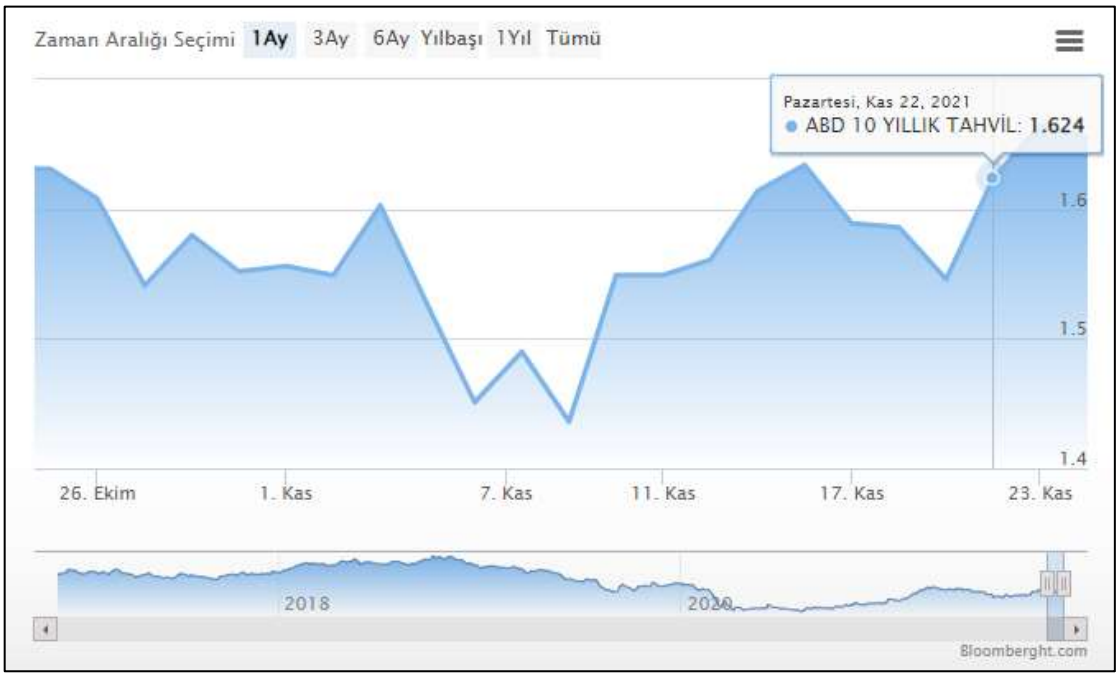
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı. (TUİK)

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

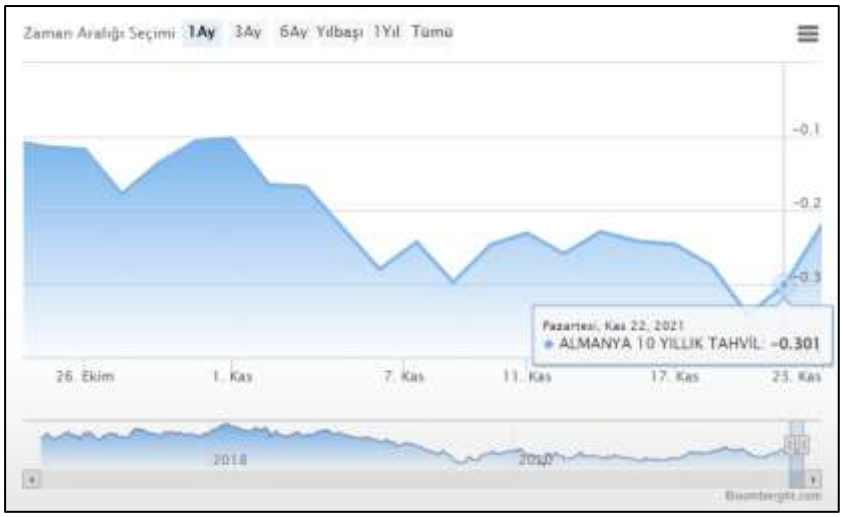


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Kasım 2021 itibariyle ortalama %20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



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 Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Kasım 2021 itibariyle ortalama 1,6 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

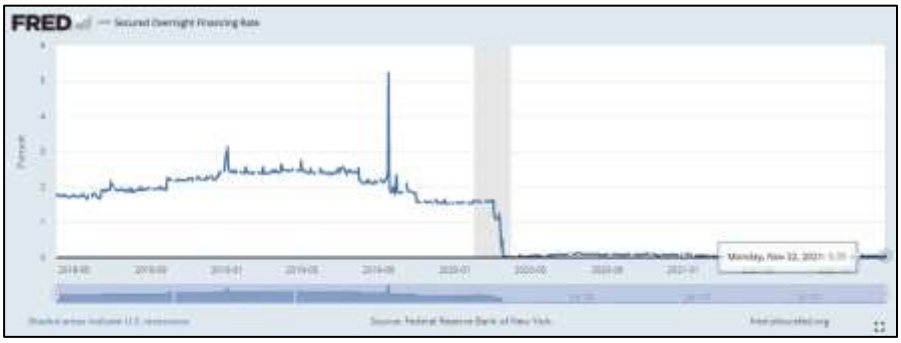
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Kasım 2021 itibariyle ortalama -0,3 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim ortasından sonra %negatif yönlü düşüşü devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Kasım itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Kasım ayının 3. Hafta başında %15'dir.

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 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

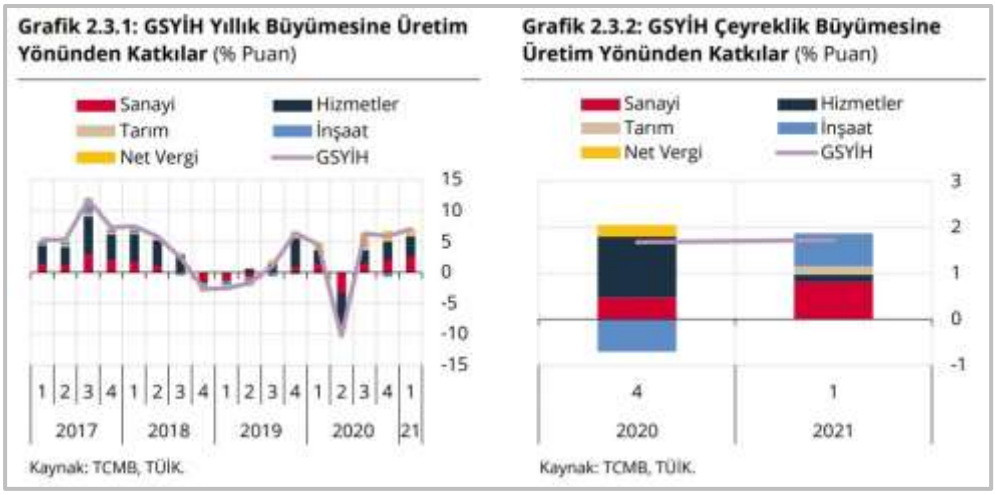
2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre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

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

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

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



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme 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 konumludur. R Blok ise güneyden ikinci sırada bulunan bloklardan ortadakidir. Parselde bloklar haricinde peyzaj düzenlemesi, açık yüzme havuzu, yarı kapalı sosyal tesis ve sığınak ile kapıcı dairesinin bulunduğu yapı vardır.

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

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 kovasından 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 – R Blok 1 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken

Konu iki mesken onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 75 m2 alana sahiptir. Ancak meskenlere ait depoya meskenler içinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmıştır. Bu haliyle dubleks mesken olarak kullanılan taşınmazların mevcut alanı, 75 m2 depo alanı da dahil edildiğinde **150 m2** olmaktadır. Bulundukları bloğun zemin katında bina girişine göre sol cephede konumludurlar. Bu alana ilave olarak 11 m2 teras hacmi bulunmaktadır. Mimari projesine göre meskenlerin zemin kat alanında salon+mutfak, yemek odası, yatak odası, banyo-wc ve teras balkon bulunmaktadır. Mevcutta ise hole bir duvar örülmüş, holden bodrum kat depoya merdiven açılmış, mutfak depoya taşınmıştır. Bodrum kat depo alanında ise salon+mutfak, banyo, yatak odası ve teras balkon vardır. Meskenlerde zeminler karo seramik kaplamadır. Islak hacimler dışında tüm duvarlar saten alçı üzeri sentetik boyadır. Tefriş mutfak ve ıslak hacimde tamdır. Elektrik tesisat ve aksesuarlarında eksik yoktur.

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

Konu iki mesken onaylı mimari projesine göre alt kat 75 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 <u>Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler</u>

D ve R blok 1 bağımsız bölüm numaralı meskenlere ait depoya meskenler içinden merdiven vasıtasıyla erişim sağlanmıştır. Ayrıca mutfak depoya taşınmış, hole duvar örülmüştür. D ve R blok 3 bağımsız bölüm numaralı meskenlerde ise banyo hacmi 1 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 <u>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar yazlık konut olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 arttırılmış 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 değerleme tarihi itibariyle, 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.

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

(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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ol*abilir*. 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.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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 değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Mesken] Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 142 m2 alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken 975.000TL bedelle satılmaktadır.

975.0000 TL / 142 m2 x 0,90 pazarlık payı: 6.180 TL/m2

Mikayil Gökçe: 0 (536) 611 69 94

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

[E:2 Satılık Mesken] Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 142 m2 alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken 1.120.000TL bedelle satılmaktadır.

1.200.0000 TL / 150 m2 x 0,90 pazarlık payı: 7.200 TL/m2

Yetkin Gayrimenkul: 0 (551) 644 44 47

[E:3 Satılık Mesken] Konu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 142 m2 alana sahip olduğu bilinen dubleks mesken 1.100.000TL bedelle satılmaktadır.

1.100.0000 TL / 142 m2 x 0,90 pazarlık payı:6.972 TL/m2

Fatih Çalış: 0 (553) 898 47 10

[E:4 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu, taşınmazlarla yakın yaşta ve malzeme kalitesine sahip olan ve alanı 250 m2 beyan edilen mesken 1.650.000TL bedelle satılmaktadır. Emsalin konum avantajı vardır. Emsal gerçek brüt alanının 220 m2 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

1.650.000 TL / 220 m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,90 konum şerefiyesi: 6.000 TL/m2

Remax Art Alanya: 0 (532) 063 99 17

[E:5 Beyan] Site Görevlisi Mustafa Bey ile yapılan görüşmede yaklaşık 4 ay önce çatı dubleksli meskenin 750.000TL bedelle alıcı bulduğu mevcutta evlerin satış fiyatlarının 900.000-1.000.000 aralığında olduğu Taşınmazların kira bedellerinin ise aylık 2500 TL ile 3000 TL aralığında olduğu beyan edilmiştir.

950.000 TL / 142 m2: 6.690 TL/m2

Mustafa Bey: 0 (530)155 04 48

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m²)	142.00m²		150.00m²		142.00m²		220.00m²	
Satış fiyatı	975,000 TL		1,200,000 TL		1,100,000 TL		1,650,000 TL	
m² birim fiyatı	6,866 TL		8,000 TL		7,746 TL		7,500 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve cephe şerefiye	0%	+	0%	-	0%	-	10%	-
Yapı Kalitesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	6,180 TL		7,200 TL		6,972 TL		6,000 TL	
Ortalama Birim fiyat	6,588TL/m²							

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

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

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda **konut birim m² değerinin 6500-TL** ile **7500-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, değerleme 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 6.500-7.500 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.

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

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	6.666 TL/m^2	1.000.000,00-TL
D	3	138 m^2	142 m^2	7.042 TL/m^2	1.000.000,00-TL
R	1	150 m^2	150 m^2	6.666 TL/m^2	1.000.000,00-TL
R	3	138 m^2	142 m^2	7.000 TL/m^2	1.000.000,00-TL

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri ~ **4.000.000,00 –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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 sebebiyle yapı değeri tespiti yapılmamış olup değer takdiri yalnızca Pazar değeri analizi ile belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

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

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	3000 TL	36.000 TL	900.000,00-TL
D	3	142 m^2	3000 TL	36.000 TL	900.000,00-TL
R	1	150 m^2	3000 TL	36.000 TL	900.000,00-TL
R	3	142 m^2	3000 TL	36.000 TL	900.000,00-TL

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için toplamda **3.600.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 4 bağımsız bölümün her biri için aylık 3.000,-TL toplamda aylık 12.000 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 değerleme analizi yapılmamıştır.

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

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 Tebliğ’’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.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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 4 adet konut nitelikli taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

Rakamla; **4.000.000,00-TL** ve Yazıyla;***(Dört Milyon Türk Lirası)***

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 4.720.000,00 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 itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:11,3900 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2021.12.30 13:14:09 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Digitally signed by RACİ GÖKCEHAN SONER DN: SERIALNUMBER=43933302186, C=TR, L=ANKARA, CN=RACİ GÖKCEHAN SONER Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.12.30 13:07:14+03'00' Foxit PDF Reader Version: 11.1.0	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2021.12.30 13:11:42 +03'00'

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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

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

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-17:18

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	77929013
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA
Kurum Adı:	Alanya
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ
Cilt/Sayfa No:	19/1810
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/1
AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	1/88
Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu 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 M²İDARİ 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 karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-17:18

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	77929015
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA
Kurum Adı:	Alanya
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ
Cilt/Sayfa No:	19/1812
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/1
AT Yüzölçüm(m2):	18676,78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	D/1+ÇATI//3
Arsa Pay/Payda:	1/88
Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu 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	-

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	Terkin 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) **bxFWRtH66fX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 15-11-2021-17:18

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	77929067
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA
Kurum Adı:	Alanya
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ
Cilt/Sayfa No:	19/1864
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/1
AT Yüzölçüm(m2):	18676,78
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	R/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	1/88
Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu 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	-

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	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
264824944	(SN: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) **DFnH5q9TXTp** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-11-2021-17:18

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz Kimlik No:	77929069	AT Yüzölçüm(m2):	18676.78
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KARGIÇİFLİĞİ	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 Bloklu 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	-

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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
264824945	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10508	-

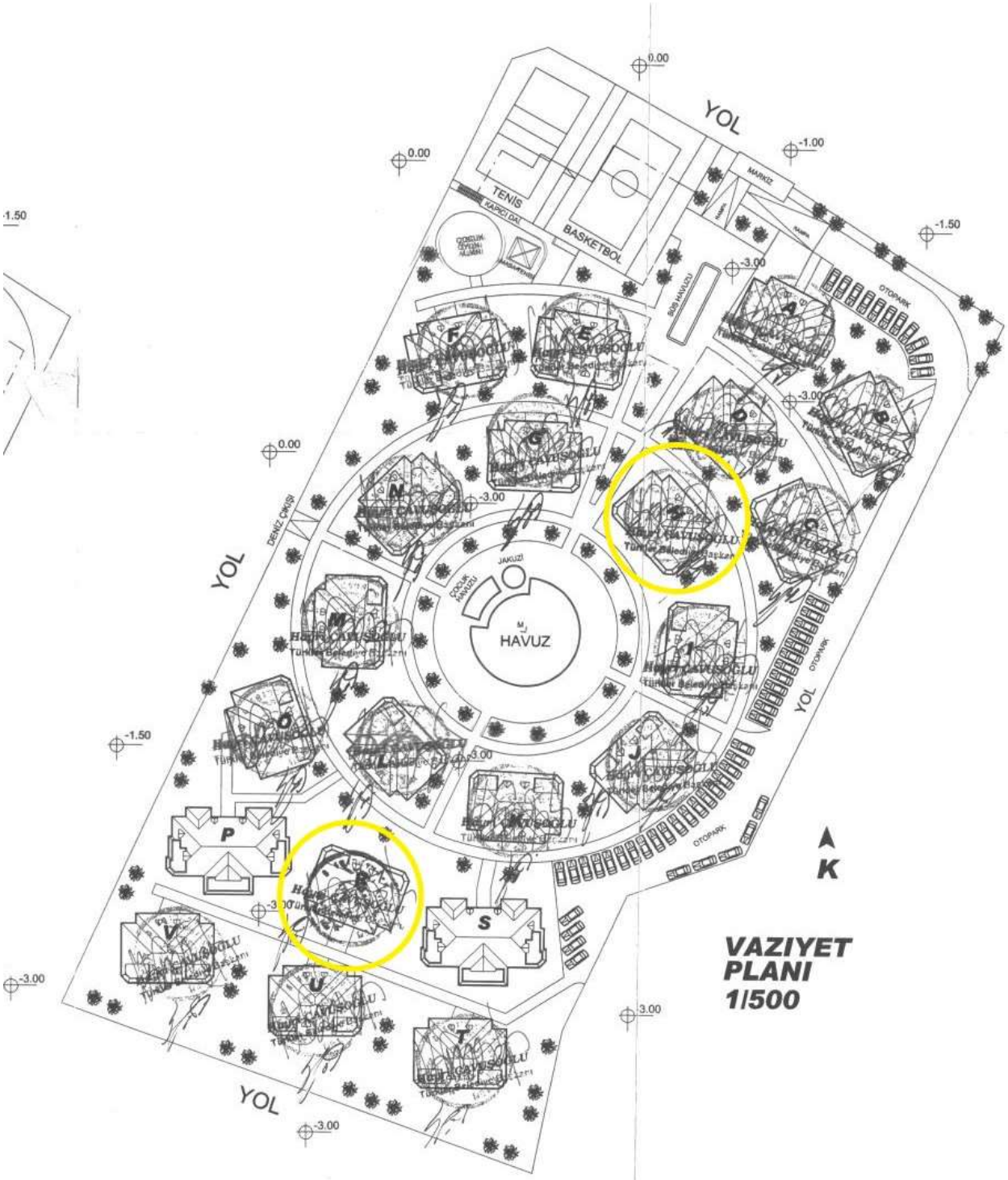
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

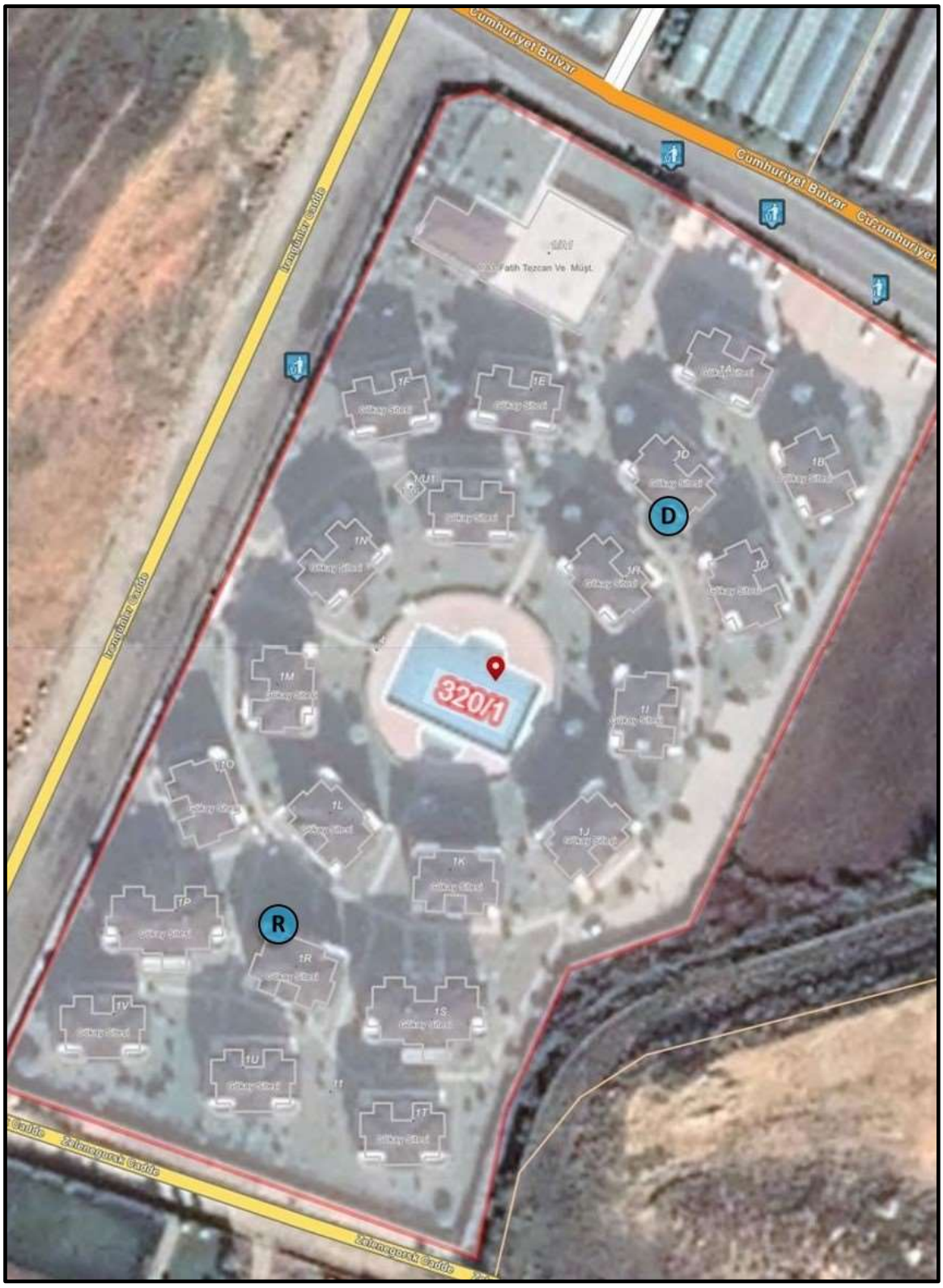
veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **hbdWrh4os1U** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

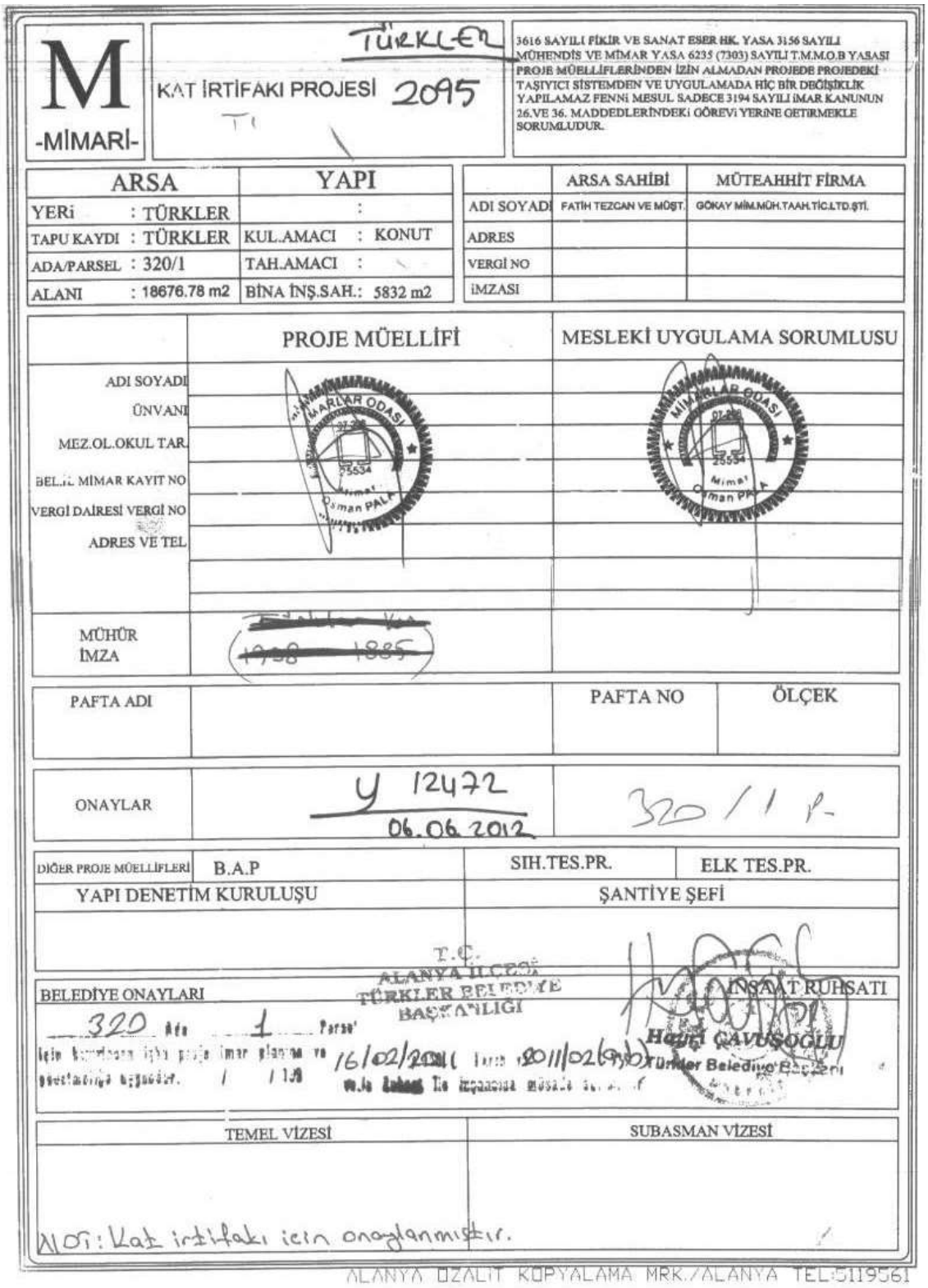
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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


YOL
TENİS
BASKETBOL
HAVUZ
YOL
YOL
OTOPARK
K
VAZIYET
PLANI
1/500



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



M -MİMARİ-

KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095 TÜRKLER

3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.O.B YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 26.VE 36. MADDEDLERİNDEKİ GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.

ARSA	YAPI
YERİ : TÜRKLER	:
TAPU KAYDI : TÜRKLER	KUL.AMACI : KONUT
ADA/PARSEL : 320/1	TAH.AMACI :
ALANI : 18676.78 m2	BİNA İNŞ.SAH.: 5832 m2

	ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT FİRMA
ADI SOYADI	FATİH TEZCAN VE MÜŞT.	GÖKAY MİM.MÜH.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ.
ADRES		
VERGİ NO		
İMZASI		

	PROJE MÜELLİFİ	MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU
ADI SOYADI		
ÜNVANI		
MEZ.OL.OKUL TAR.		
BEL.İL MİMAR KAYIT NO		
VERGİ DAİRESİ VERGİ NO		
ADRES VE TEL		
MÜHÜR İMZA		

PAFTA ADI		PAFTA NO	ÖLÇEK

ONAYLAR: 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 — IV. İNŞAAT RUHSATI

T.C. ALANYA II.Cosa TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

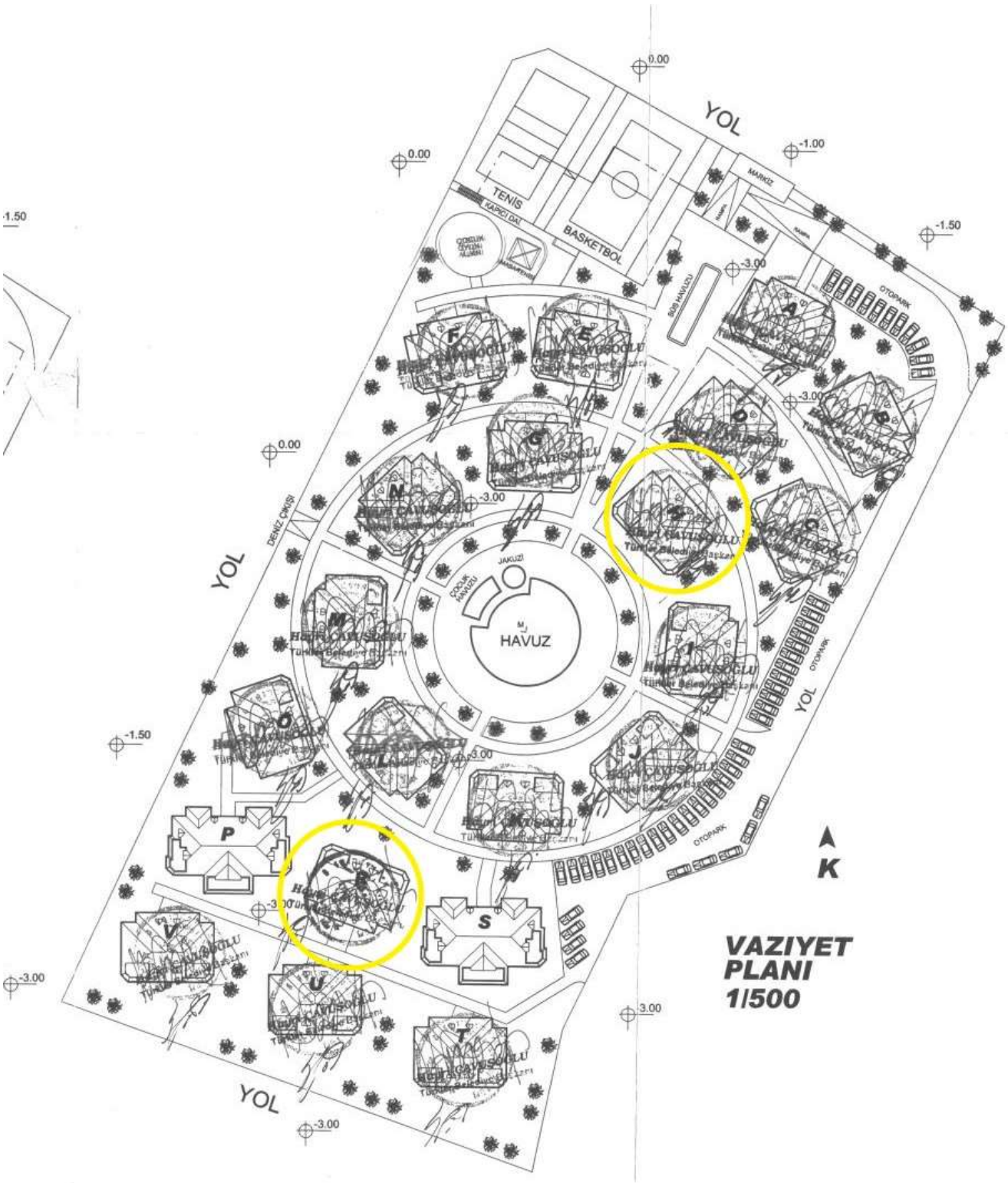
320 Ada 1 Parsel

16/02/2011 Hayri ÇAVUŞOĞLU Türkler Belediye Başkanı

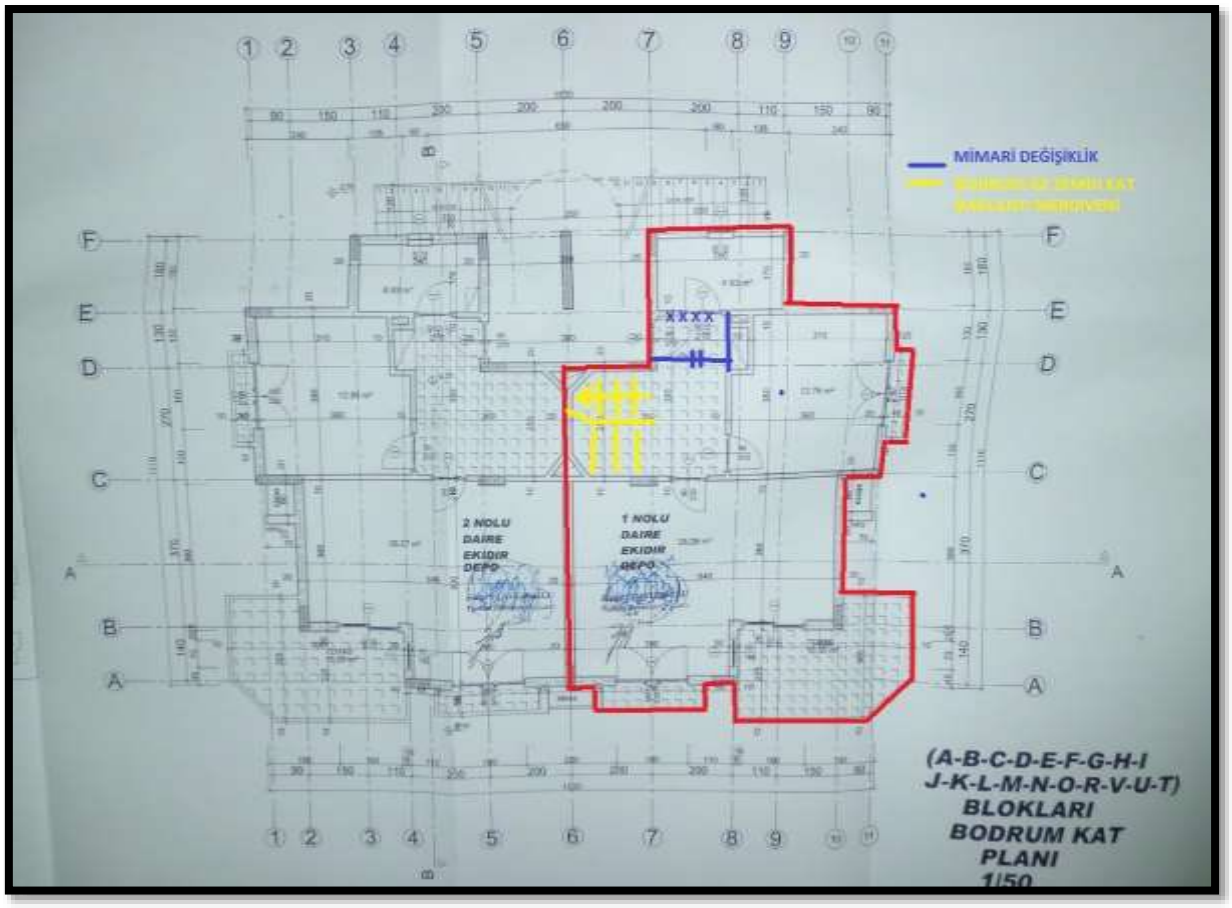
TEMEL VİZESİ	SUBASMAN VİZESİ

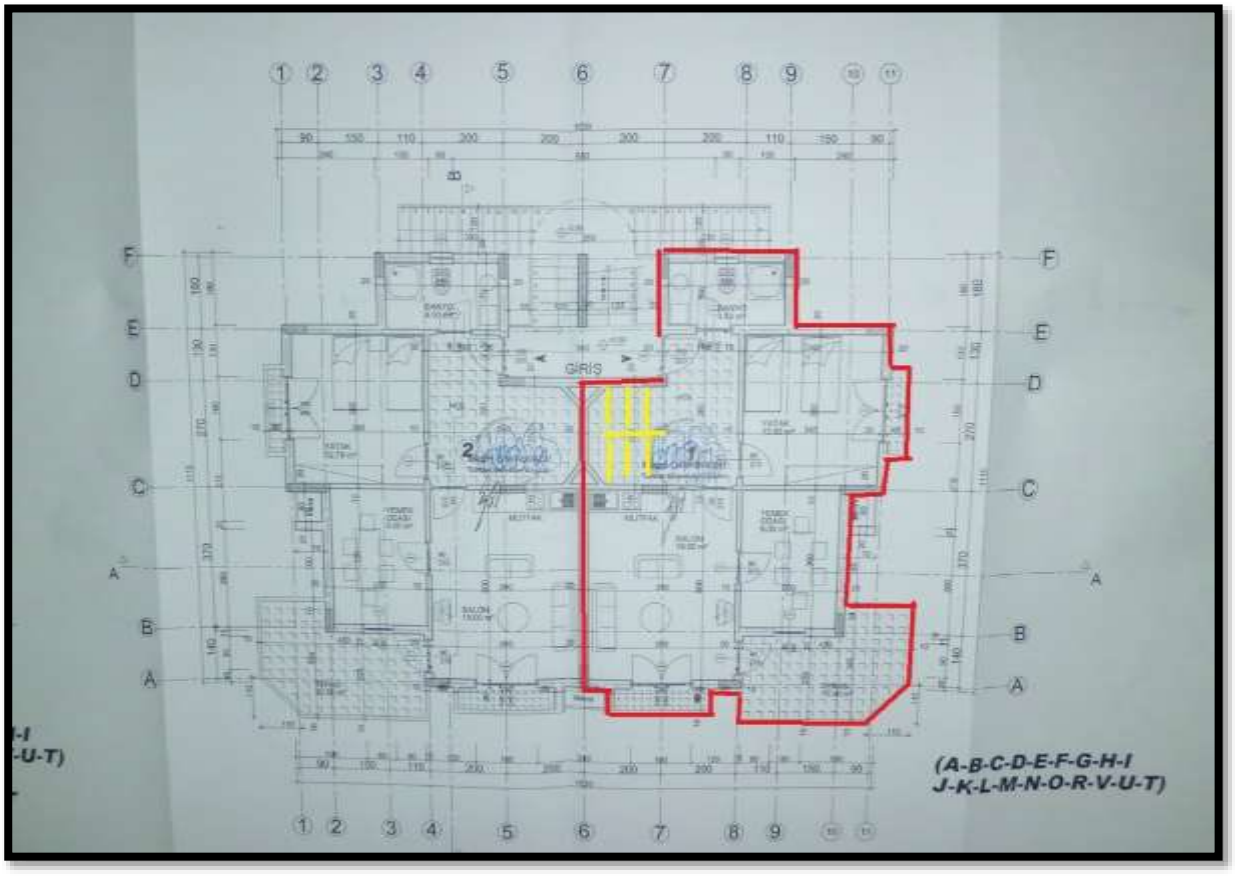
Not: Kat irtifakı için onaylanmıştır.

ALANYA ÖZALİT KOPYALAMA MRK./ALANYA TEL:5119561

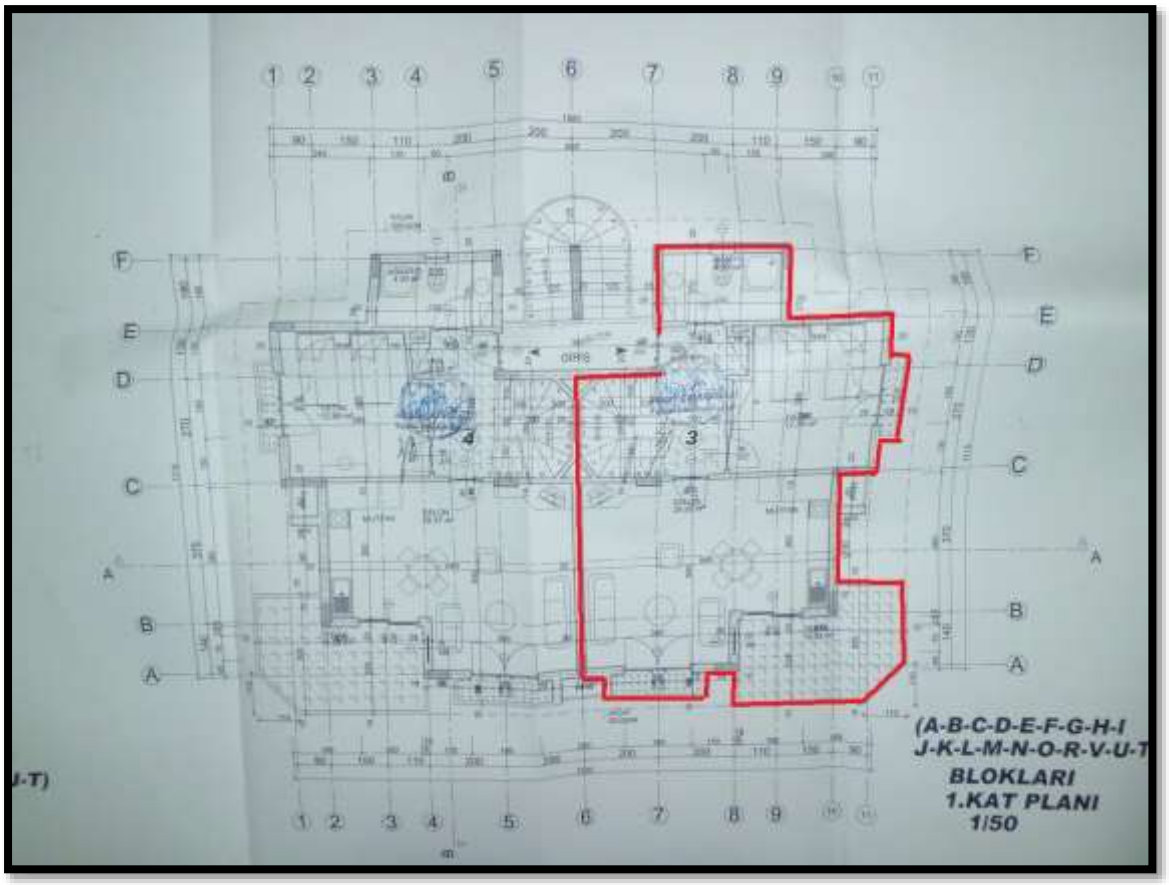


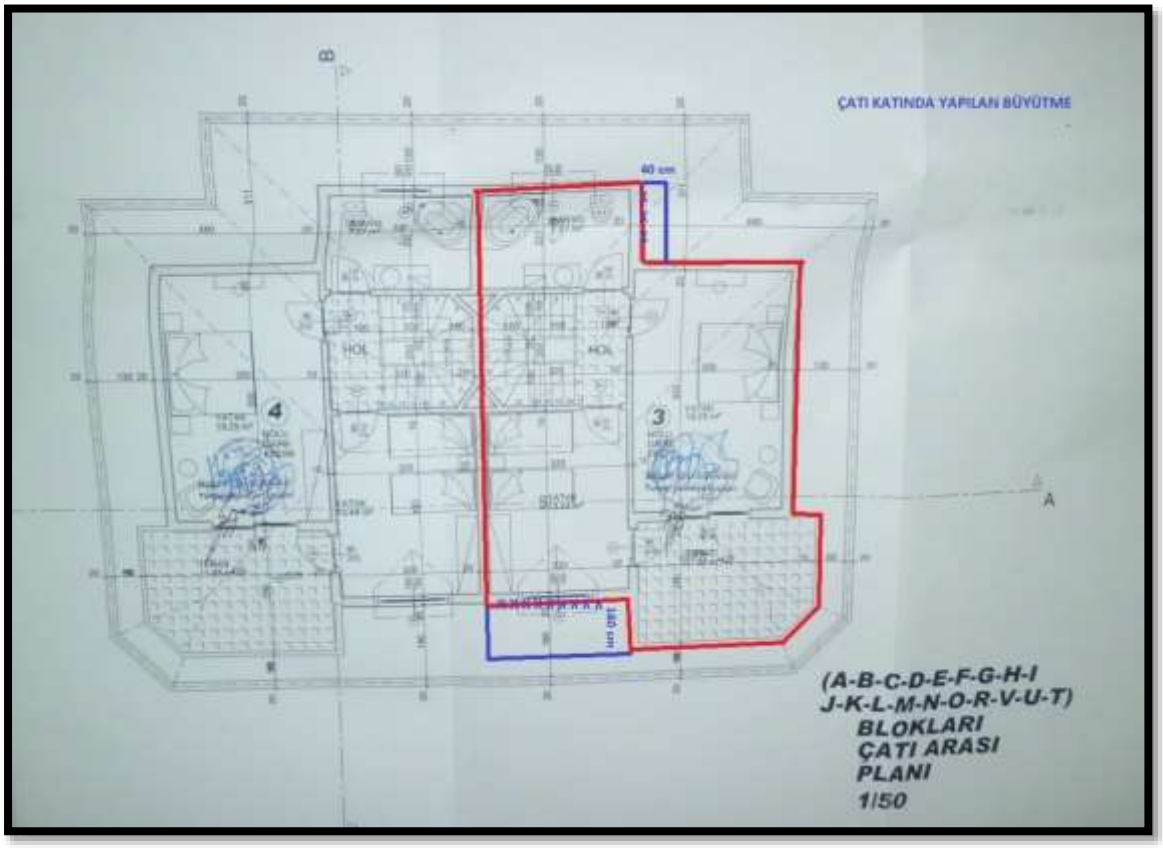
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



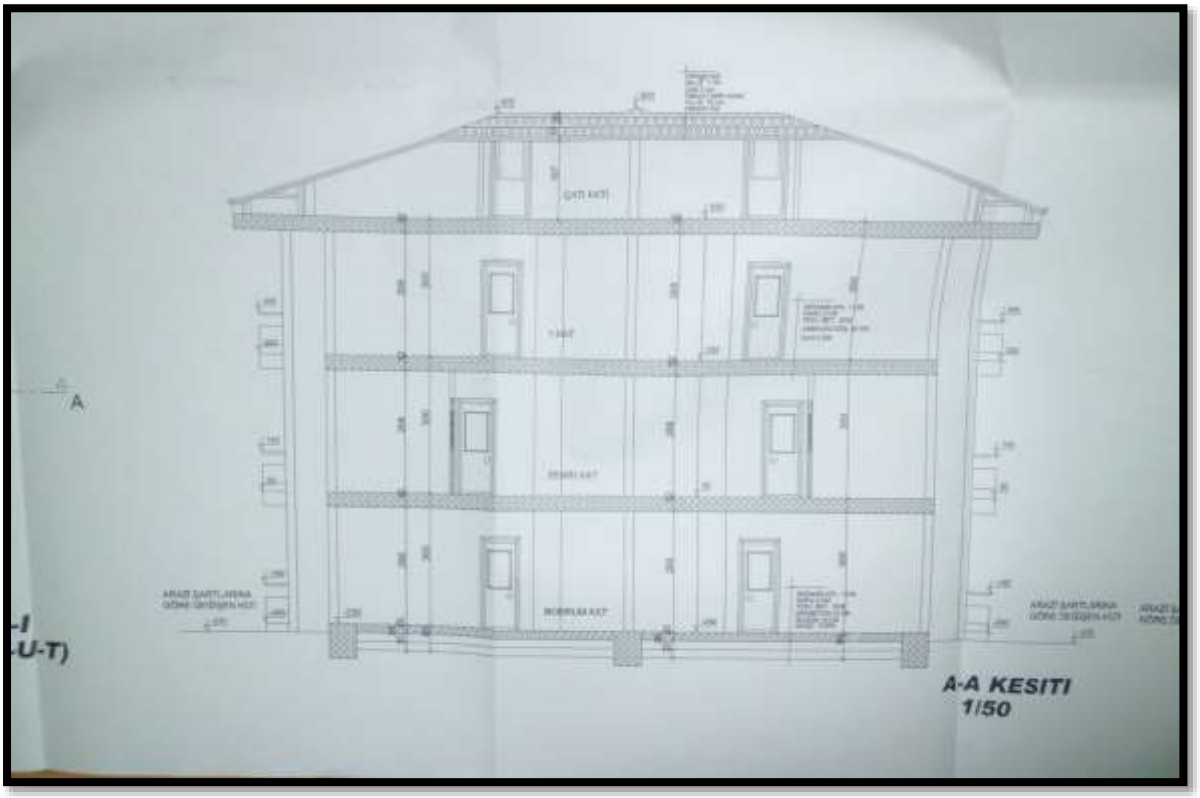


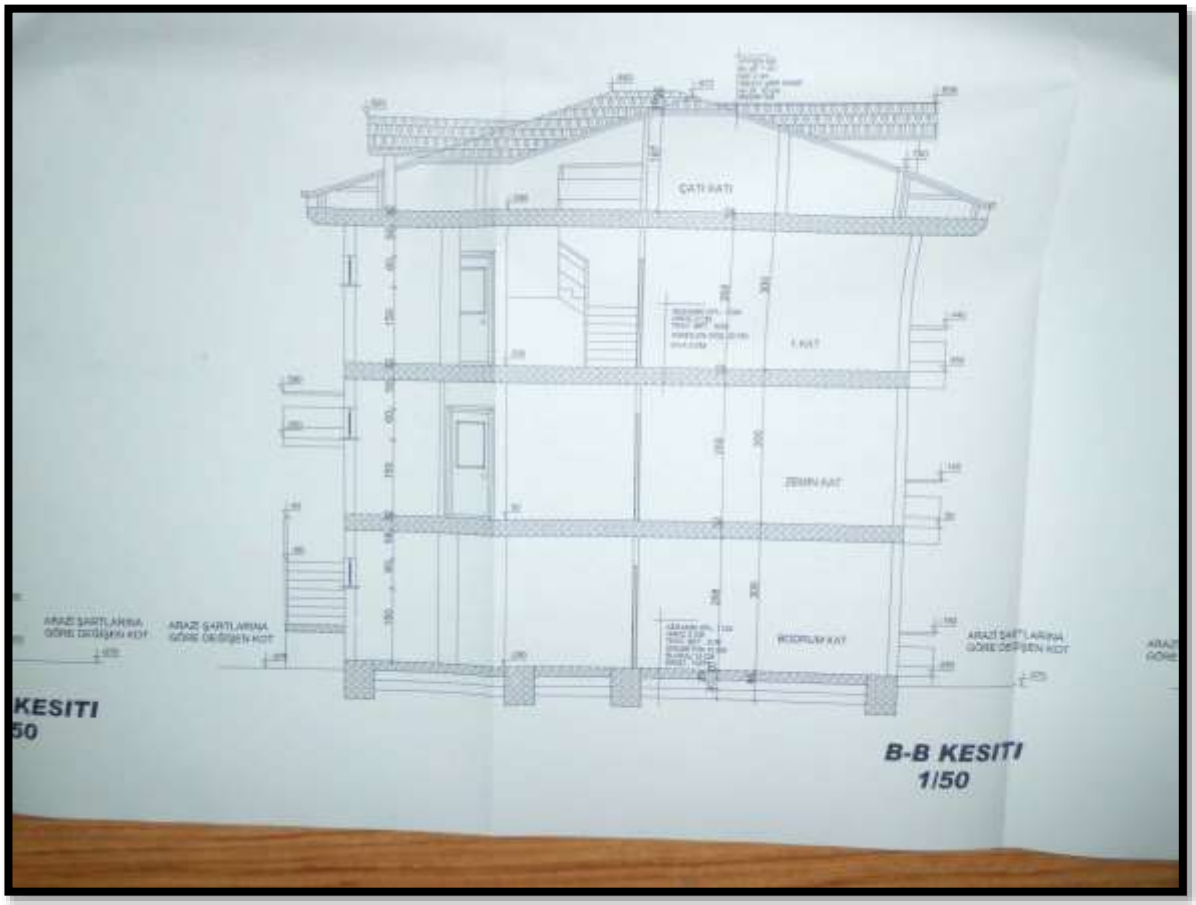
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





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


A
A-A KESITI
1/50


ÇATI KATI
1.KAT
ZEMİN KAT
B-B KESITI
1/50

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: Y İ B F 2 2 2 9 5 8

1.Ruhsatı Veren Kurum: TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İl: ANTALYA İlçe: ALANYA Bucak: Köy: Belediye: TÜRKLER Mahalle: MERKEZ Muhtarlık: MERKEZ	2.Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Çatı Katı			3.Ruhsatın onay tarihi: 05.02.2007	4.Ruhsat no: 2007/01 (b)	
				5.Pafta no: O27C-12D-3c	6.Ada no: 320	7.Parsel no: 1
	8.İmar planı onay tarihi: 07.02.2006	9.Parselasyon 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 inşaata başlama tarihi	17.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	18.Ruhsatın geçerlilik tarihi	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19.Adı soyadı unvanı: Fatih TEZCAN ve Ortakları ☒ Özel ☐ Kamu	24.Adı soyadı ünvanı: ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.		25.Hukuki durumu: Limited Şirketi	34.Adı soyadı ünvanı	35.Oda sicil no
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	36.Büro tescil no	37.Oda belge no
21.Vergi dairesi sicil no: 8410078499	29.Sigorta sicil no	30.Sözleşme tarih ve no: 26.12.2006	31Müteahhitlik karne no	38.Sigorta sicil no	39.Sözleşme tarih ve no
22.Adres 23.İmza	32.Adres: Saray Mah. Atatürk Cad. Kamile Hanım Apt. No: 2/16 ALANYA		33.İmza	40.Adres	41.İmza

42.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43.Ünite sayısı	44.Yüzölçümü (m^2)	45.Benzer yapı sayısı: 9+2= 12	46.Toplam yapı sayısı: 11	47.Yapının taban alanı: 1512.00 m2	48.Toplam taban alanı (m2): 1512.00
KONUT	48	4116	49.Yapıda bağımsız: 48	50.Toplam bağımsız: 48	51.Yapı inşaat alanı(m2): 5628.00	52.Toplam yapı inşaat alanı(m^2): 5628.00
MÜŞTEMİLAT		1512	53.Yapının yol kotu altı 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
Toplam	48	5628	61.1m^2 maliyeti (Ytl): 430	62.Yapının inşaat maliyeti(Ytl): 2.420.040	63.Yapının arsa değeri(Ytl): 388.103.49	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	71.KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer	☐ Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐ Yığma(Kagir)	☐ Briket	☐ Beton blok
☐ Bina içi kalorifer	☐ Haberleşme tes.	☒ Elektrik	☒ Sığınak	☒ İskelet(Karkas)	☒ Tuğla	☐ Hafif panel
☐ Kat kalorifleri	☐ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☐ Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğal gaz sobası	☒ Fosseptik	☐ Hidrofor	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	Arıtma	☐	☐ Asansör	☒ Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☒ Klima	68.SICAK SU		☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐	Temin Şekli	Yakıt Cinsi	☒ Kapıcı dairesi	☒ Yerinde dökme	72.DÖŞEME	
66.YAKIT CİNSİ	☐ Termosifon	☐ Doğalgaz	☐ Bekçi kulübesi	☐	☐ Plak kiriş	
☐ Katı yakıt ☒ Güneş	☐ Şofben	☒ LPG	☐ Su deposu	☐ Kompozit	☐ Mantar döşeme	
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☒ Kombi	☐ Fuel-oil	☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik	☒ Asmolen	
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☒ G. Kollektörü	☒ Elektrik	☒ Şehir suyu	☐	☐ Ahşap	
☐ LPG ☐	☐ Müşterek	☐ Katı Yakıt	☐		☐	
☒ Elektrik ☐	☐	☐ Termal	☐		☐	
		☒ Güneş	☐		☐	

YAPI PROJELERİ

		73.Onay tarihi	74.Adı soyadı	75.Oda sicil no	76.Büro tescil no	77.Oda belge no	78.Adres	79.İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN		Osman PALA	25534			Saray Mah. Atatürk Cad. No: 59/1 ALANYA	
Statik			Hulki ÇAKICI	28179			Atatürk Cad. Baita İşh. ALANYA	
Elektrik			Hasan ARLI	13529			Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA	
Mekanik tesisat			Musa DAĞ	34125			B.Pınarı Cad. Kalgıdım Sok. No: 1/1 ALANYA	
Jeoteknik Etüd Sr.			Bekir PİR	8339			G.Pınarı Mh. B.Hasbahçe Mezeyyen Canlı Apt. Kat: 1 Daire:1 Alanya	

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

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: Y İ B F 2 2 2 9 7 1

1.Ruhsatı Veren Kurum: TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İl: ANTALYA İlçe: ALANYA Bucak: Köy: Belediye: TÜRKLER Mahalle: MERKEZ Muhtarlık: MERKEZ	2.Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Çatı Katı			3.Ruhsatın onay tarihi: 05.02.2007	4.Ruhsat no: 2007/01 (a)		
				5.Pafta no: O27C-12D-3c	6.Ada no: 320	7.Parsel no: 1	
	8.İmar planı onay tarihi: 07.02.2006	9.Parselasyon 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 inşaata başlama tarihi	17.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	18.Ruhsatın geçerlilik tarihi		

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19.Adı soyadı unvanı: Fatih TEZCAN ve Müştarekleri	☒ Özel ☐ Kamu	24.Adı soyadı ünvanı: ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.		25.Hukuki durumu: Limited Şirketi	34.Adı soyadı ünvanı	35.Oda sicil no
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	36.Büro tescil no	37.Oda belge no
21.Vergi dairesi sicil no: 8410078499		29.Sigorta sicil no	30.Sözleşme tarih ve no: 26.12.2006	31Müteahhidlik karne no	38.Sigorta sicil no	39.Sözleşme tarih ve no
22.Adres	23.İmza	32.Adres: Saray Mah. Atatürk Cad. Kamile Hanım Apt. No: 2/16 ALANYA		33.İmza	40.Adres	41.İmza

42.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43.Ünite sayısı	44.Yüzölçümü (m^2)	45.Benzer yapı sayısı: 10	46.Toplam yapı sayısı: 10	47.Yapının taban alanı: 1260.00 m2	48.Toplam taban alanı (m2): 1260.00
KONUT	40	3520	49.Yapıda bağımsız: 4	50.Toplam bağımsız: 40	51.Yapı inşaat alanı(m2): 4780.00	52.Toplam yapı inşaat alanı(m^2): 4780.00
MÜŞTEMİLAT		1260				
			53.Yapının yol kotu altı 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
Toplam	40	4780	61.1m^2 maliyeti (Yti): 430	62.Yapının inşaat maliyeti(Yti): 2.055.400	63.Yapının arsa değeri(Yti): 388.103.49	64.Arsa dahil yapının maliyeti(Yti): 2.443.503.49

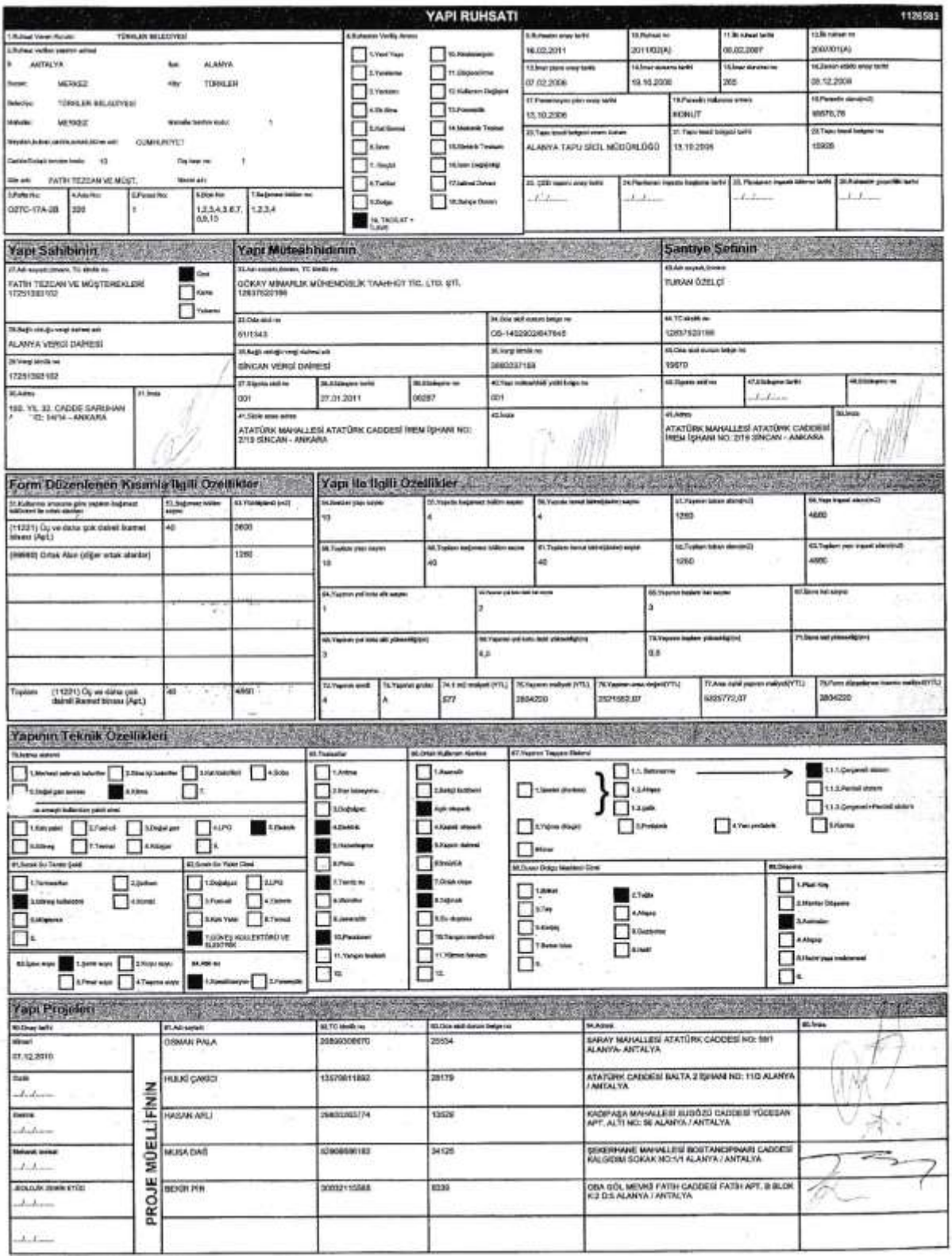
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65.ISITMA SİSTEMİ	67.TESİSATLAR		68.ORTAK KULLANIM ALANLARI	70.YAPIM SİSTEMLERİ	71.KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kaloriifer	☐ Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐ Yığma(Kagir)	☐ Briket	☐ Beton blok
☐ Bina içi kaloriifer	☐ Haberleşme tes.	☒ Elektrik	☒ Sığınak	☒ İskelet(Karkas)	☒ Tuğla	☐ Hafif panel
☐ Kat kaloriferi	☐ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☐ Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğal gaz sobası	☒ Fosseptik	☐ Hidrofor	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	Arıtma	☐	☐ Asansör	☒ Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☒ Klima	68.SICAK SU		☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐	Temin Şekli	Yakıt Cinsi	☒ Kapıcı dairesi	☒ Yerinde dökme	72.DÖŞEME	
☐	☐ Termosifon	☐ Doğalgaz	☐ Bekçi kulübesi	☐	☐ Plak kiriş	
66.YAKIT CİNSİ	☐ Şofben	☒ LPG	☐ Su deposu	☐ Kompozit	☐ Mantar döşeme	
☐ Katı yakıt ☒ Güneş	☒ Kombi	☐ Fuel-oil	☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik	☒ Asmolen	
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☒ G. Kollektörü	☒ Elektrik	☒ Şehir suyu	☐	☐ Ahşap	
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☐ Müşterek	☐ Katı Yakıt	☐		☐	
☐ LPG ☐	☐	☐ Termal	☐		☐	
☒ Elektrik ☐		☒ Güneş	☐		☐	

YAPI PROJELERİ

73.Onay tarihi		74.Adı soyadı	75.Oda sicil no	76.Büro tescil no	77.Oda belge no	78.Adres	79.İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	Osman PALA	25534			Saray Mah. Atatürk Cad. No: 59/1 ALANYA	
Statik		Hulki ÇAKICI	28179			Atatürk Cad. Balta İşh. ALANYA	
Elektrik		Hasan ARLI	13529			Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA	
Mekanik tesisat		Musa DAĞ	34125			B.Pınarı Cad. Kalgıdım Sok. No: 1/1 ALANYA	
Jeoteknik Etüd Sr.		Bekir PİR	8339			G.Pınarı Mh. B.Hasbahçe Mezeyyen Canlı Apt. Kat: 1 Daire:1 Alanya	

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



YAPI RUHSATI

1126583

5.Ruhsat Verilen Parselin: GÜZC-17A-2B	6.Ada No: 220	7.Pafta No: 1	8.Ada No: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,15
9.Bağımsız bölüm no: 1,2,3,4	10.Ruhsat onay tarihi: 16.02.2011	11.Ruhsat no: 2011/02(A)	12.Ruhsat tarihi: 08.02.2007
13.İmar planı onay tarihi: 07.02.2006	14.İmar durumu tarihi: 19.10.2006	15.İmar durumu no: 265	16.Zemin etüdü onay tarihi: 08.12.2006
17.Parselasyon planı onay tarihi: 13.10.2006	18.Parselin bulunduğu mevki: KONUT	19.Parselin alanı(m2): 69570,76	
20.Tapu kaydı belgesini veren kurum: ALANYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu kaydı belgesi tarihi: 13.10.2006	22.Tapu kaydı belgesi no: 15926	
23. İSKİ onayı onay tarihi:	24.Planlanan inşaata başlama tarihi:	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: FATİH TEZCAN VE MÜŞTEREKLERİ 17251382102 — ☐ Gerçek ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALANYA VERGİ DAİRESİ

29.Vergi kimlik no: 17251382102

30.Adres: 198. YIL 32. CADDE SARIBAHAR / [illegible] ID: 34764 – ANKARA

31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: GÖKAY MİMARLIK MÜHENDİSLİK TAAHHÜT TİC. LTD. ŞTİ. 1283762219

33.Oda sicil no: 6U1343

34.Oda sicil durum belgesi no: OS-1402202647645

35.Bağlı vergi dairesi vergi dairesi adı: SİNCAN VERGİ DAİRESİ

36.Vergi kimlik no: 3680337169

37.Sözleşme sicil no: 001

38.Sözleşme tarihi: 27.01.2011

39.Sözleşme no: 06287

41.Şirket ortak adresi: ATATÜRK MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ İREM İŞHANI NO: 2/19 SİNCAN - ANKARA

42.İmza:

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı/ünvanı: TURAN ÖZELÇİ

44.TC kimlik no: 12837522186

45.Oda sicil durum belgesi no: 19570

46.Diploma seri no:

47.Diploma tarihi:

48.Diploma no:

49.Adres: ATATÜRK MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ İREM İŞHANI NO: 2/19 SİNCAN – ANKARA

50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(11231) Üç ve daha çok dairesi ihtiva eden (Apt.)	40	3600
(99999) Ortak Alan (diğer ortak alanlar)		1260
Toplamı (11231) Üç ve daha çok dairesi ihtiva eden (Apt.)	40	4860

Yapı ile İlgili Özellikler

54.Bodrum yapı sayısı	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda temel bitmiş(askıdan) sayısı	57.Yapının toplam alanı(m2)	58.Yapı inşaat alanı(m2)
10	4	4	1260	4860
59.Yapının yapı sayısı	60.Yapının bağımsız bölüm sayısı	61.Yapının temel bitmiş(askıdan) sayısı	62.Yapının toplam alanı(m2)	63.Yapının yapı inşaat alanı(m2)
10	40	40	1260	4860
64.Yapının yol kotu altı sayısı	65.Yapının bodrum kat sayısı	66.Bina kat sayısı		
1	3	3		
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının bodrum yüksekliği(m)	70.Bina kat yüksekliği(m)	
3	6,3	0,9		

71.Yapının cinsi	72.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (YTL)	75.Yapının maliyeti (YTL)	76.Yapının arsa değeri(YTL)	77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL)	78.Form düzenlenen inşaatın maliyeti(YTL)
4	A	577	2804220	2521682,07	6895772,07	2804220

Yapının Teknik Özellikleri

79.Isıtma sistemi: 1.Merkezi sabit kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

Isıtmada kullanılan yakıt cinsi: 1.Kömür; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Katı yakıt; 9.

81.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü ve elektrik; 4.Kombi; 5.

82.Sıcak Su Yıldız Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Odunlu; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.GÜNEŞ KOLEKTÖRÜ VE ELEKTRİK

83.Işıklandırma: 1.Şamdan sayısı; 2.Kristal sayısı; 3.Pirzi sayısı; 4.Taşıma sayısı

84.ASM ile: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

85.Yapının: 1.Anıtsal; 2.Sıradışı özellikteli; 3.Apartmanlaşmış; 4.Kaliteli sitelerde; 5.Kaçak; 6.Gecekondu; 7.Ortak oturma; 8.Diğerleri; 9.Su depolu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükseltme tertibatı; 12.

86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Sıradışı özellikteli; Aşırı oturmalık; 4.Kaliteli oturmalık; 5.Kaçak; 6.Bilinçsiz; 7.Ortak oturma; 8.Diğerleri; 9.Su depolu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yükseltme tertibatı; 12.

87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme; 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Prefabrik; 3.Yığma (Kagir); 4.Yarı prefabrik; 5.Alaşma; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

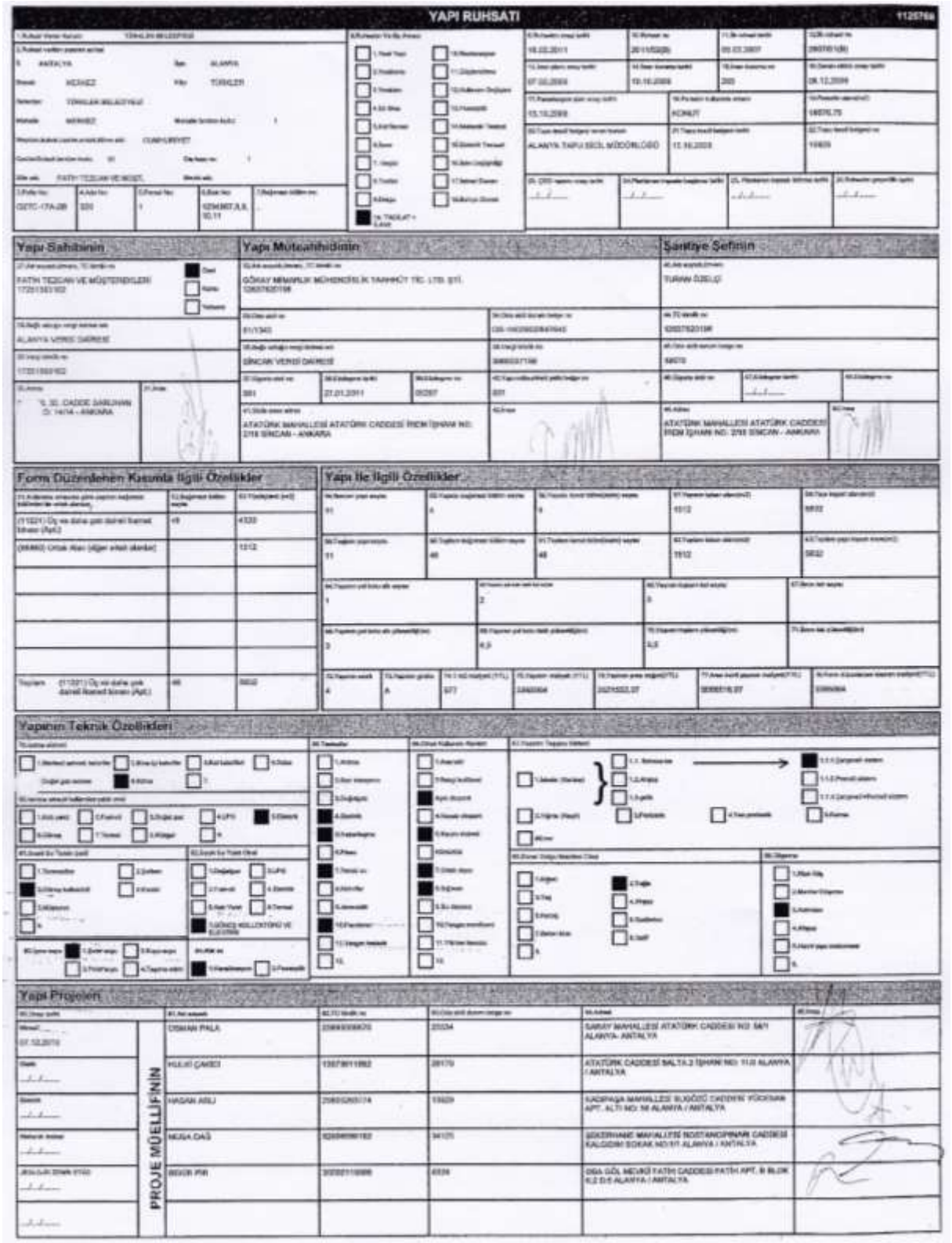
88.Dışarıdan Görülen Malzeme Cinsi: 1.Beton; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Betonarme; 8.Metal

89.Dışarıda: 1.Plastik Kaplı; 2.Mantolu Düzenle; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Metal yapı malzemesi; 6.

Yapı Projesini

90.Düzenleme Tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belgesi no	94.Adres	95.İmza
07.12.2010	PROJE MÜELLİFİNİN	OSMAN PAŞA	20890008870	25554	SARAY MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ NO: 59/1 ALANYA- ANTALYA	
		HULKİ ÇAKICI	13570611892	28179	ATATÜRK CADDESİ BALTA 2 İŞHANI NO: 11/D ALANYA / ANTALYA	
		HASAN APLI	29403200774	13529	KADİPAŞA MAHALLESİ İSKİDÜZÜ CADDESİ YÜCESAN APT. ALTI NO: 56 ALANYA / ANTALYA	
		MUSA DAĞ	62908898183	34125	ŞEKERHANE MAHALLESİ BOSTANCIPINARI CADDESİ KALGIDEMİ SOKAK NO:1/1 ALANYA / ANTALYA	
		BEKİR PEK	30003215568	6339	OBA GÖL MEVKİİ FATİH CADDESİ FATİH APT. B BLOK K:2 D:5 ALANYA / ANTALYA	

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



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

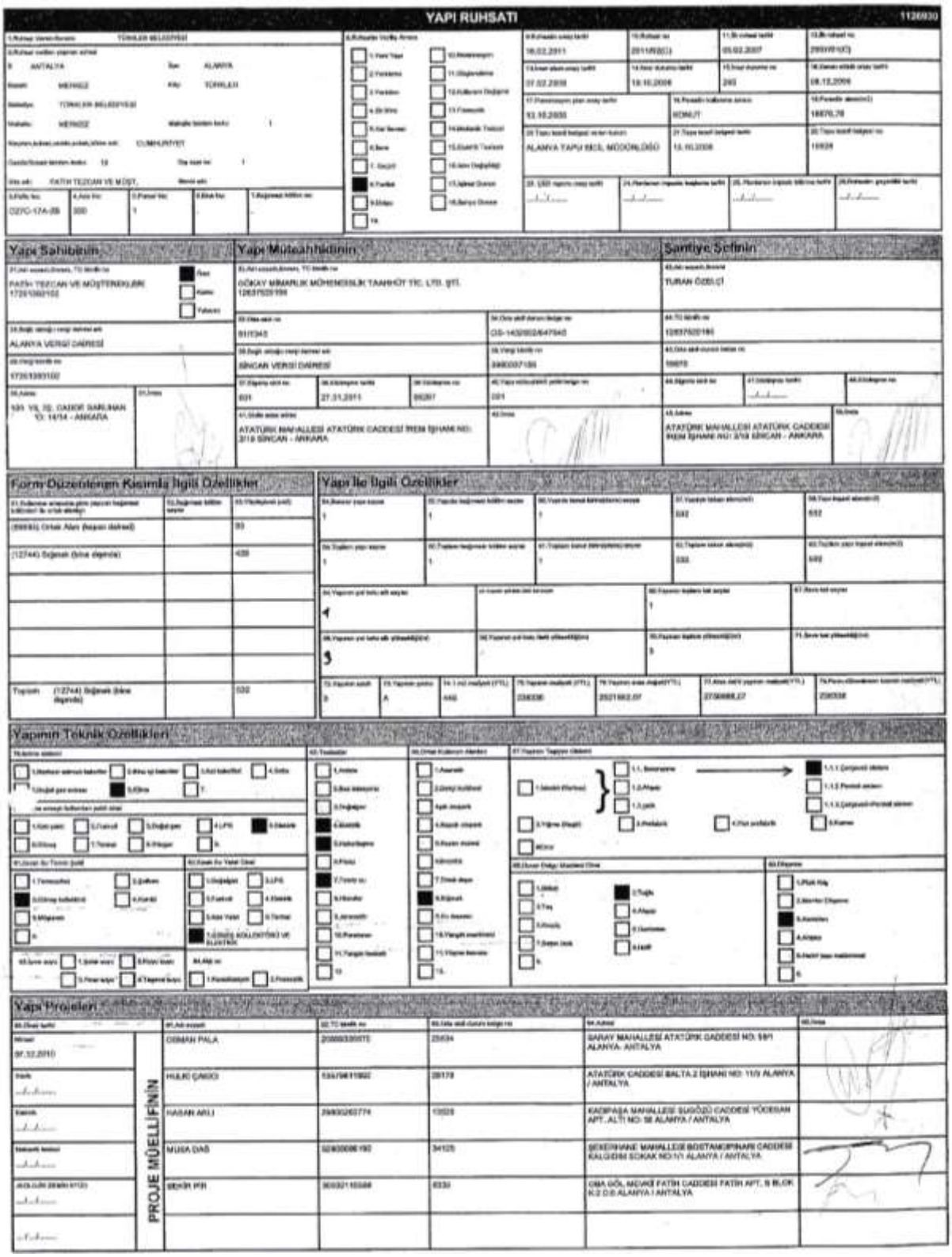
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

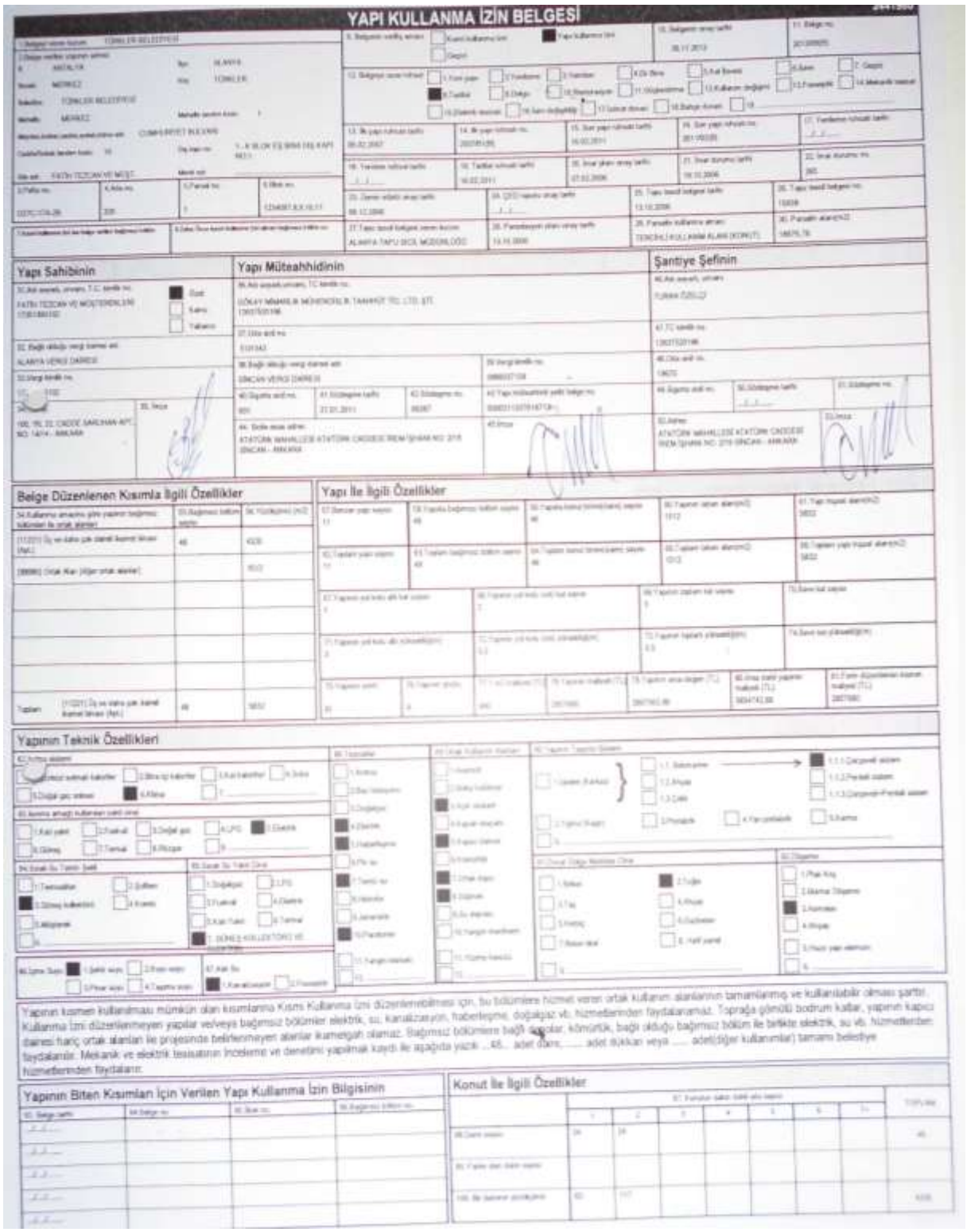
Form Düzeltilen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

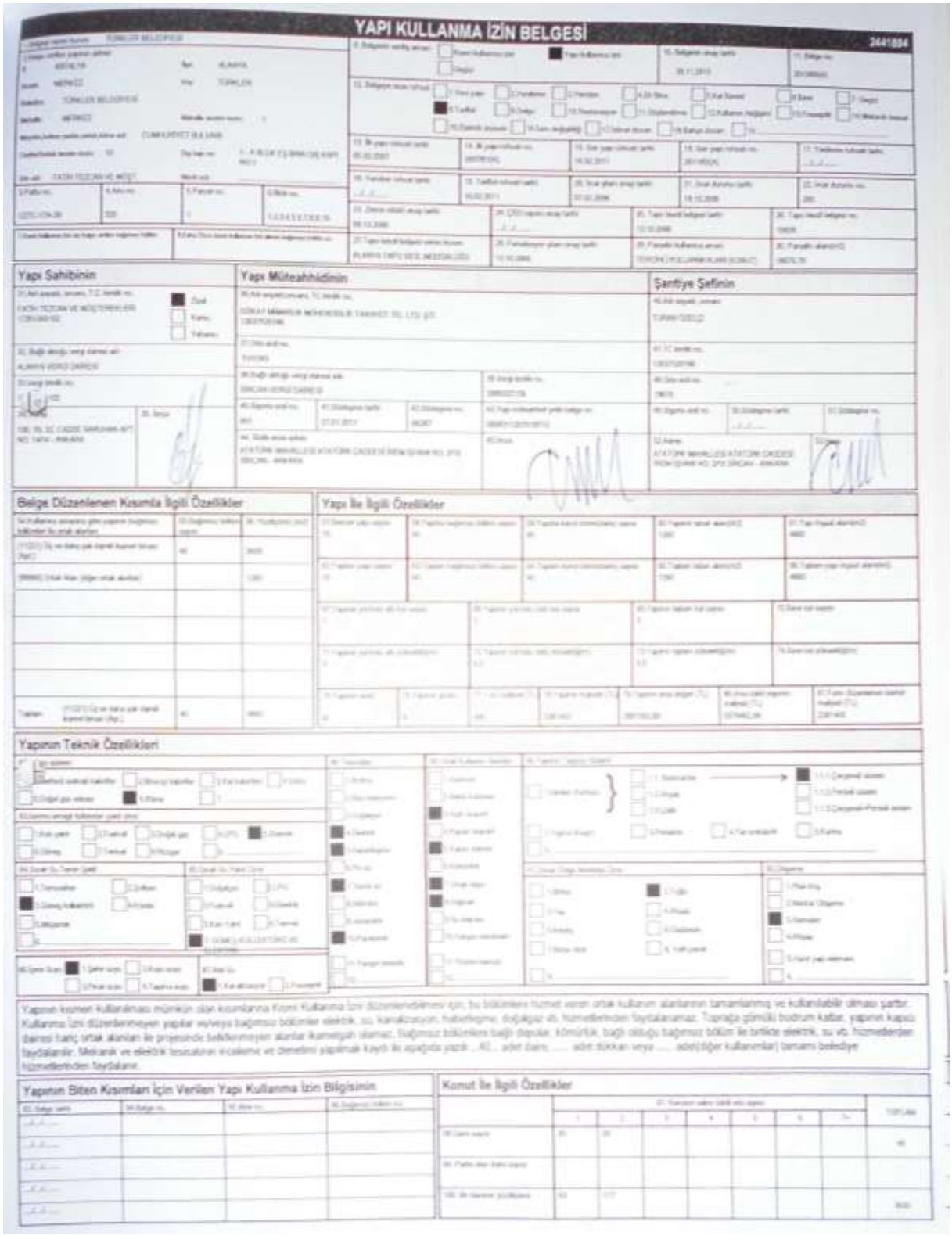
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

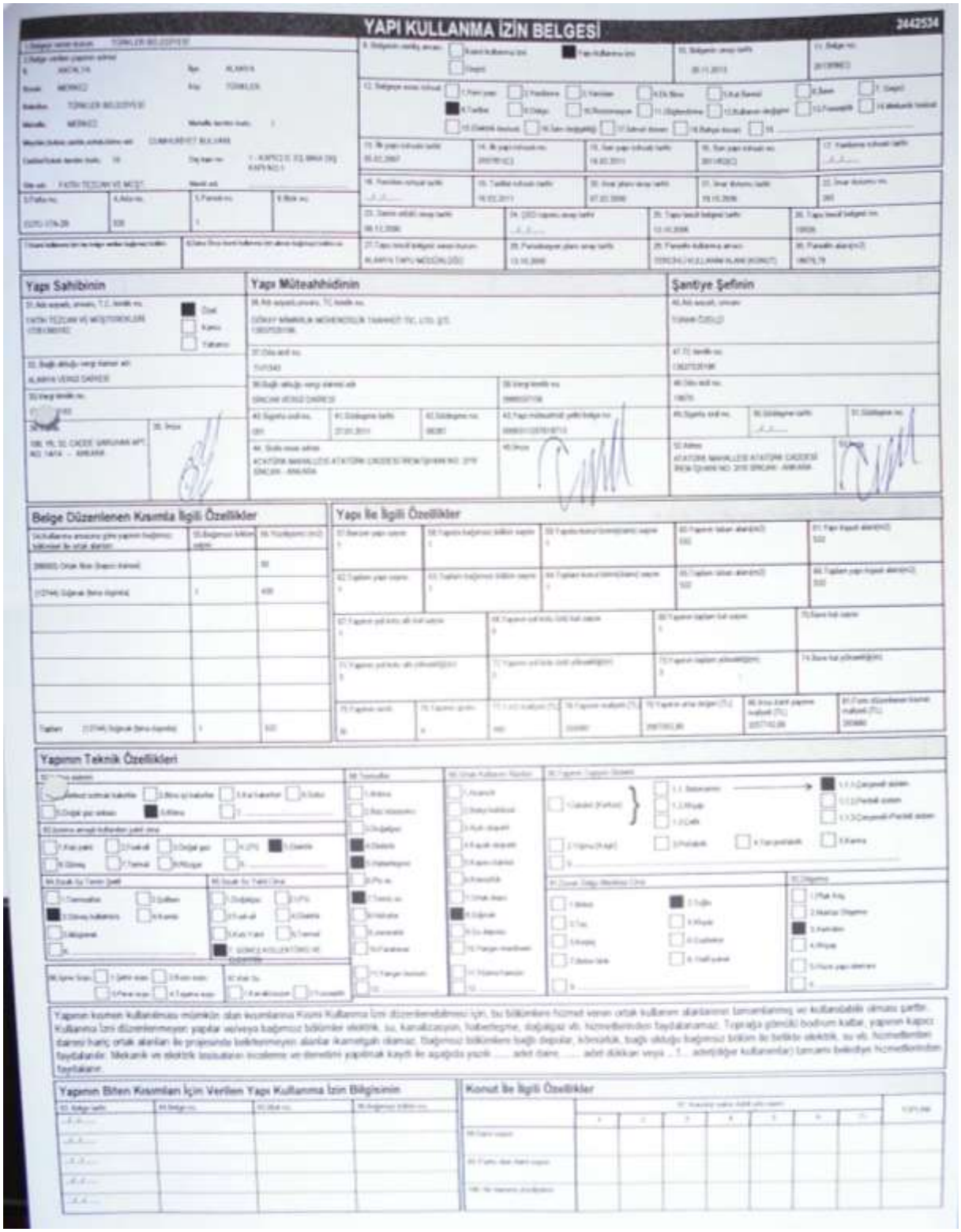
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2442534

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

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

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

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

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

B BLOK
3 NO'LU BB.
1 NO'LU BB.

3 NO'LU BB.
1 NO'LU BB.

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

3 NO'LU BB.

SPL

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

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 değerleme 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

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