

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Didim / AYDIN
(1 adet villa)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 27 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 12 Aralık 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1758
Değerleme Konusu	: Parlemlenterler Sitesi, (13710 parsel) H Blok, No:49 (Tapu kayıtlarına göre 25. Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm)
Gayrimenkullerin Adresi	: Didim /Aydın
Tapu Bilgileri Özeti	: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, Kocaharırp Mevkii, 13710 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli kargir altmış sekiz adet dubleks ev" vasıflı ana taşınmazda 25. Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: İmar planları, Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER		
Taşınmazın Pazar Değeri	230.000,-TL	128.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	


Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1758

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	10
4.4.2	Belediye İncelemesi	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.1.	Emsal Analizi	19
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	21
8.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	21
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	22

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Aydın İli, Didim İlçesi, Parlementerler Sitesi'nde 1 adet bağımsız bölüm
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	07 Aralık 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, Kocaharıp Mevkii, 13710 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli kargir altmış sekiz adet dubleks ev" vasıflı ana taşınmazdaki 25. Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken
MEVCUT KULLANIM	:	Taşınmazın noter satışı yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir. İçerisinde noter satışında alıcı olan şahıs ikamet etmektedir.
İMAR DURUMU	:	İmar planı, Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Taşınmazın Pazar Değeri	:	230.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE
RESMİ KURUMLARDA YAPILAN
İNCELEMELER**

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Aydın
İLÇESİ	: Didim
MAHALLESİ	: Didim
MEVKİİ	: Kocaharap
PAFTA NO	: N18.A3.IIB
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 13710
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Bahçeli kargir altmış sekiz adet dubleks ev (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.942 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: Dubleks mesken
ARSA PAYI	: 1/68
BLOK NO	: 25
KAT NO	: Zemin ve 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
YEVMIYE NO	: 16043
CİLT NO	: 19
SAYFA NO	: 1820
TAPU TARİHİ	: 09.11.2010

(*) Taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.

4.1 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Aydın İli, Didim İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 27.11.2012 tarihli takyidatlı tapu kayıt örneği belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- o Yönetim Planı: 13.08.1993 tarihli.
- o 13706, 13709, 13712 parseller ve 13705 parseldeki 9. Bloktaki (2) nolu bağımsız bölüm ortak kullanımdır. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)

- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13706 parsel. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13712 parsel. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13709 parsel. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13705 parsel Blok/Giriş: 9/2 no'lu bağımsız bölüm. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (06.06.1996 tarih ve 1863 yevmiye no ile)

Serhler Bölümü:

- o Didim İcra Hukuk Mahkemesi'nin 07.12.2010 tarih ve 2010/313 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir. (08.12.2010 tarih ve 17268 yevmiye no ile)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin yazısına göre;

- Aydın ili, Didim ilçesi, Kocaharap mevkii, 13710 parselde kain, 25. Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, Didim İcra Müdürlüğü'nün 2009165 talimat sayılı dosyasından yapılan açık arttırma ihalesi ile satın alınmıştır.
- Bu ihale ile ilgili olarak Servet BATUMLU vasisi Sezin BATUMLU tarafından Didim İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2010/313 E. sayılı dosyası ile ihalenin feshi davası açılmış ve mahkemece dava sonuçlanıncaya kadar taşınmazın üçüncü kişilere satış ve devrinin önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmiştir.
- Bahse konu dava, Didim İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2010/313 E. 2011/19 K. sayılı 10.02.2011 tarihli kararı ile reddedilmiştir. Davacı tarafından temyiz edilen bu karar Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 19.01.2012 tarih ve 2011/13535 E. 2012/855 K. sayılı kararı ile onanmıştır.
- İlgili kararlar rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin terkin edilmesi durumunda (ihtiyati tedbir şerhine gerekçe olan karar yukarıda belirtilen bilgiler doğrultusunda geçerliliğini yitirmiştir) taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Didim Belediye Başkanlığı'nın 28.11.2012 tarih ve M.09.3.DİD.0.13./622.03.-2390-11141 sayılı yazısına göre rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin bulunduğu Didim ilçesi imar planları Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir. Bölgenin Turizm Bakanlığı'nın planlama yetki sahasında kaldığı ve planların onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Rapor konusu taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'nde değerlendirme konusu taşınmaza ait 14.03.1991 tarihli mimari proje incelenmiş olup işbu mimari projedeki kat planlarına göre taşınmaz zemin ve normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Proje kesitlerinde çatı katı da gösterilmiştir. Ancak kat planlarında gösterilmemiş olması nedeni ile zemin kat 38 m², normal kat 47 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 85 m²'dir.
- Didim Belediyesi'nde incelenen mimari projede ise taşınmaz zemin, normal ve çatı katı olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Mimari projeye göre zemin kat 38 m², normal kat 47 m², çatı katı ise 47 m² olmak üzere taşınmazın toplam kullanım alanı 132 m²'dir.
- Taşınmazın konumlu olduğu 13710 no'lu parsel üzerinde bulunan yapılar için düzenlenmiş olan 18.07.1991 tarih ve Cilt: 1 / Sahife: 19 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi 68 adet her biri 90 m² alanlı, hmax: 6.50 m yüksekliğindeki meskenler için toplam 6.120 m² alan için düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı görülememiş olup incelenen yapı kullanma izin belgesinden yapı ruhsatının tarihinin 04.06.1987 tarih ve Cilt: 10 / Sahife: 20 sayılı olduğu anlaşılmaktadır.
- Didim Tapu Sicil Müdürlüğü ve Didim Belediyesi'nde incelenen mimari projeler arasındaki alansal farklılıklar ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilen alan farklılığı da dikkate alınarak, işbu değerlendirme raporunda takdir edilen değerde güvenli tarafta kalmak amacıyla değerlemede Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas mimari proje üzerinden hesaplanan kullanım alanı (85 m²) dikkate alınmıştır.
- İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın imar planında belirsizlik söz konusudur. Ancak taşınmazın kat mülkiyetli ve iskanlı olması nedeniyle yapısal olarak kazanılmış hakları dikkate alınarak imar planındaki belirsizliğin olumsuz bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bölgede imar planları iptal edilmiş olsa da taşınmazın iskanlı (yapı kullanma izin belgesi) ve kat mülkiyetli olması nedeniyle bu durum taşınmazı etkilememektedir.

4.3 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın 09.11.2010 tarihinde 16043 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine satış işleminden tescil edildiği tespit edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformundaki özel durum açıklamasına göre taşınmaz 03.04.2012 tarihindeki ihalede KDV dahil 228.000,-TL bedelle satılmıştır. Ancak satış işlemi henüz tapu kütüğünde tescil edilmemiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre imar planlarının Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edildiği öğrenilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE FİZİKİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, Parlemerterler Sitesi (13710 no'lu parsel) bünyesinde bulunan H Blok'taki 49 no'lu villadır.

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Didim Marina'ya yakın konumdadır. Altinkum Plajı'na yaklaşık 2 km, Didim merkeze yaklaşık 4 km mesafede olan site denize ilk site konumundadır. Site içinde taşınmaz denize 3. sırada konumlu olup, yaklaşık 80 m mesafededir.

Konumu, marinaya yakınlığı, denize ilk site olması, şehir merkezine yakın mesafede olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Didim Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 21
KAT ADEDİ	: Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre: 2 (Zemin + 1 normal kat) Didim Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine göre: 3 (Zemin +1 normal + çatı katı) Mevcut duruma göre: 3 (Zemin + 1 normal + çatı katı)
BRÜT ALAN	: Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre: 85 m ² (38 m ² zemin kat + 47 m ² 1. normal kat) Didim Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesine göre: 132 m ² (38 m ² zemin kat + 47 m ² 1. normal + 47 m ² çatı katı) Mevcut duruma göre: 130 m ² (45 m ² zemin kat + 47 m ² 1. normal + 47 m ² çatı katı)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
GÜVENLİK	: Mevcut

NOT: Kat irtifakı 85 m² kullanım alanlı projeye göre kurulmuş olup konum tespitinde kat irtifak projesi dikkate alınmıştır. Ancak Didim Belediyesi'nde tüm izinleri alınmış 132 m² kullanım alanlı proje bulunmaktadır. İşbu mimari projenin Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'ne iletilmesi önerilmektedir.

Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre 25. Blok'ta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks meskendir.

Rapora konu taşınmaz brüt 38 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içinde ikamet eden kişi izin vermediğinden içerisi görülememiştir. Tüm tespitler dışarıdan ve fakat yerinde yapılmıştır. Bu nedenle rapora konu taşınmaza değer takdir edilirken içerisine girilememesi hususu dikkate alınarak güvenli tarafta kalınmış, iç mekan özellikleri vasat kabul edilerek değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı Parlementerler Sitesi 13703 parsel, 13704 parsel, 13705 parsel, 13707 parsel, 13708 parsel, 13710 parsel, 13711 parsel ve 13713 parsel üzerinde kurulmuş bir sitedir. 8 (13710 parselde 68 adet bağımsız bölüm

olmak üzere) 1 tanesi yönetim odası olarak kullanılan adada toplam 352 adet dubleks mesken bulunmaktadır. Site içerisinde 1 adet havuz, 2 adet pastane, 1 adet kafeterya, 1 adet market, internet kafe, 2 adet çocuk parkı, 4 adet artezyan kuyu ve 24 saat güvenlik bulunmaktadır. Genellikle ikincil konut olarak kullanılan sitede yaz aylarında doluluk oranı %90'larda iken, kış aylarında 35-40 adedi kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz projesine göre; zemin katta salon-mutfak-wc bölümlerinden; normal katta 3 oda ve banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Kat irtifakına esas mimari projesinde zemin + 1 katlı olarak projelendirilmiş olan taşınmaz; Didim Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesinde ise zemin, normal ve çatı katlı olarak projelendirilmiştir. Değerlemede kat irtifakına esas mimari projesi esas alınmıştır. Didim Belediyesi'nde incelenen projesine göre çatı katında da 3 oda, 1 banyo ve bölümleri de eklenerek toplam 6 oda, 2 banyo, 1 salon, 1 mutfak 1 wc bölümlerinden oluşan bir tripleks mesken haline dönüştürülmüştür.

Tapu Müdürlüğü'nde incelenen projesinde zemin kat 38 m², normal 47 m² alanlı olmak üzere zemin teras alanları hariç, balkonlar dahil brüt 85 m² alanlıdır. Didim Belediyesi'nde incelenen projesinde ise yaklaşık 47 m² alanlı çatı katı da bulunmaktadır. Mevcut durum Belediye projesi ile uyumlu olup, zemin kat terasından yaklaşık 7 m²'lik kısım kapalı alana dahil edilmiştir.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçeneği olan **"ikinci konut (yazlık)"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Aydın ili

Aydın ili Ege Bölgesi'nde yer almakta olup kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla yer almaktadır. Batı sınırları ise Ege Denizi kıyılarına cephelidir.

İlin denizden yüksekliği 64 metredir. Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Aydın'da; 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplamaktadır. İlde 5 Baraj; Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı ve Çine Adnan Menderes Barajı mevcuttur. Aydın; zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye'de 1. sırada, pamuk üretiminde 3. sırada yer almaktadır. En yağışlı mevsim kıştır. Yaz mevsiminde yok denecek kadar az yağış almaktadır. Kar yağışı ender görünür.

Büyük Menderes ırmağının suladığı bereketli ovalar üzerinde 800.700 ha alanda kurulu ilin % 49'unda yani 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak, iklim, topografik yapı ve ekolojik özellikleri ile polikültür tarıma elverişlidir. Tarım her kolunda yüksek bir potansiyele sahiptir.

Aydın İlinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 ha ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplamaktadır. Geriye kalan arazilerin 314.766 hektarı orman, 24.705 hektarı çayır-mera, 14.271 hektarı göl-bataklık, 51.464 hektarı tarım dışı arazilerdir.

Aydın'da; 395.494 hektar alanın 175.545 (%44.3) hektarında sulu tarım yapılmaktadır. (DSİ sulamaları 106.496 ha; Toprak ve Su Kooperatifleri 2.199 ha; Özel İdare gölet ve yerüstü sulamaları 6.079 ha; Halk Sulamaları 60.771 ha olmak üzere toplam 175.545 ha.

2011 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilin nüfusu 999.163 kişidir. İl nüfusunun % 60'ı (599.973 kişi) şehirlerde, % 40'i ise (399.190 kişi) kırsal kesimde yaşamaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı binde 9,35'dir.

Aydın'da 16 İlçe, 53 belediye, 490 köy, 265 mahalle bulunmaktadır.

Aydın; çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış, Antik Çağda Afrodiasias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerdir. Bugünkü Aydın ;Tralles Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş, VII. yy.da Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır. Aydınöğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811'de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi olmuştur. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur.

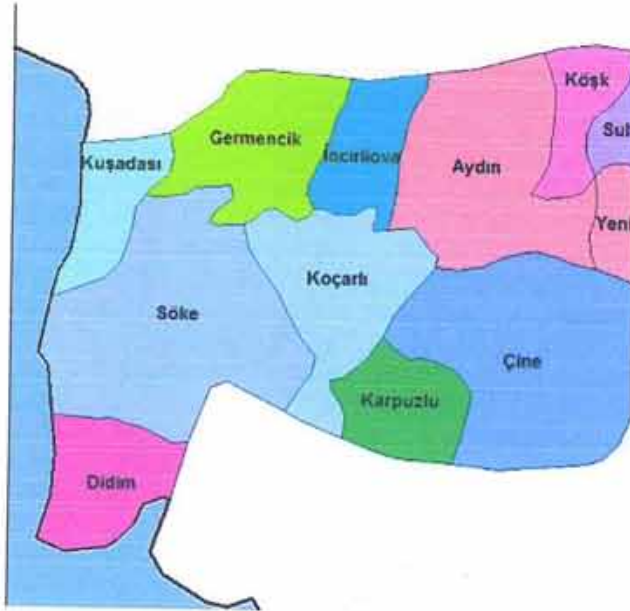
Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır.

Aydın İlinde Aydın Müzesi ve buna bağlı Yörük Ali Efe Etnografya Müzesi, Afrodisias Müzesi ve buna bağlı Karacasu Etnografya Müzesi, Milet Müzesi, Çine Kuva-i Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi ve Nazilli Etnografya Müzesi olmak üzere 8 müze ile 21 önemli öğren yeri mevcuttur.

Önemli öğrenyerleri Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli) ,Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis, (Aydın-Merkez)'dir.

Yaklaşık 680 tesiste 78 000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası ilçesinde 54.000, Didim ilçesinde ise 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı(Kalamaki), Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir. Aydın merkezde Kipa, Forum Aydın; Söke'de Ege outlet mağazaları ve Novada Alışveriş merkezi, Kuşadası'nda ise Scala Nouva ve Kipa alışveriş merkezleri yer almaktadır.

Didim İlçesi



Didim, Aydın'ın turistik bir ilçesidir. Doğuda Muğla il sınırı ve Güllük Körfezi ve Akbük Koyu, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Menderes Nehri ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. Yüzölçümü 402 km²'dir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2011 yılı itibariyle nüfusu 58.752 kişidir.

09 Mayıs 1990 tarihine kadar Didim ve çevresi Söke ilçesinin bir parçası iken bu tarihte yayınlanan bir kanunla Yenihisar kasabası merkez olmak üzere

Akbük, Ak-Yeniköy beldeleri ile Balat, Batıköy, Denizköy ve Yalıköy köyleri ve Milas ilçesinden alınan Akköy ile ilçe olmuştur. 1999 yılında Yenihisar ilçesinin ismi Didim olarak değiştirilmiştir.

İlçe ekonomisi tarıma ve turizme dayalıdır. Tarla ürünlerinden buğday ve pamuk birinci sırayı almaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir.

Yaz aylarında önemli sayıda turist ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Denize yakın konumda olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Teknik altyapı,
- Site içerisinde yer alması,
- Bölgenin üst gelir grubuna hitap etmesi,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumlu etkenler:

- İkincil konut niteliğinde olması,
- Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki mimari projeden farklı olan Didim Belediyesi'nde bulunan mimari projelerde çatı katının gösterilmemiş olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + normal + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$ alanlıdır. Sahibinden satılık olan taşınmaz kısmen tadilat görmüştür. Taşınmaz için 450.000,-TL talep edilmektedir.

(m^2 satış değeri $\sim 3.410,-\text{TL}$)

İlgilisi / Sahibinden: 0532 314 00 58

2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + normal + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$ alanlıdır. Sahibinden satılık olan taşınmaz kısmen tadilat görmüştür. Taşınmaz için 350.000,-TL talep edilmektedir.

(m^2 satış değeri $\sim 2.650,-\text{TL}$)

İlgilisi / Sahibinden: 0532 703 60 90

3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + normal + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$ alanlıdır. Taşınmaz tadilat görmüştür. Taşınmaz için 400.000,-TL talep edilmektedir.

(m^2 satış değeri $\sim 3.030,-\text{TL}$)

İlgilisi / Remax: 0256 813 57 57

4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + 1. kat + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$ alanlıdır. Taşınmaz tadilat görmüştür. Taşınmaz için 410.000,-TL talep edilmektedir.
(m^2 satış değeri $\sim 3.105,-\text{TL}$)
İlgilisi / Remax: 0256 813 57 57
5. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformundaki özel durum açıklamasına göre taşınmaz 03.04.2012 tarihindeki ihalede KDV dahil 228.000,-TL bedelle satılmıştır. Ancak satış işlemi henüz tapu kütüğünde tescil edilmemiştir.
6. Site içerisindeki benzer nitelikte olan 132 m^2 kullanım alanlı taşınmazların yaz döneminde günlük 120 – 135,-TL, yaz döneminde aylık 3.500 – 4.000,-TL, yıllık olarak ise 1.000 – 1.500,-TL aralığında bedellerle kiralanabilmektedir.
(Yıllık m^2 kira değeri $\sim 7,58 - 11,36 \text{ TL}$)
İlgilisi / Parlementerler Sitesi Güvenliği: 0543 359 88 76

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin genellikle ikincil konut kullanımında olması dikkate alındığında pazarlık paylarının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu ile aynı tiptedir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz kat irtifakına esas mimari projesine göre ise 85 m² kullanım alanıdır. Değerlemede mülkiyete esas mimari proje dikkate alınmıştır.

1, 2, 3 ve 4 no'lu emsal taşınmazların m² birim satış değerlerinin aritmetik ortalaması 3.050,-TL'dir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz 03.04.2012 tarihinde ihale yoluyla KDV dahil 228.000,-TL bedelle satılmıştır. Taşınmazın gerçekleşen satış değeri ve

emsal taşınmazlardaki pazarlık payları ile taşınmazın içerisinde görülememiş hususu da dikkate alındığında taşınmazın m² birim değerinin 2.700,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın günümüz koşullarındaki arsa payı dahil **kat irtifakına esas mimari projesine göre toplam pazar değeri** için takdir olunan değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	M ² SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
25	1	85	2.700	230.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir (*). (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu taşınmazın **kat irtifakına esas mimari projesine göre aylık toplam geliri 850,-TL** (85 m² x 10,-TL/m²) olarak belirlenmiştir.

Buna göre yıllık kira değeri; 850 x 12 ay = 10.200,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle taşınmazın pazar değeri;

% 5 = 10.200,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri ≅ (969.600) **204.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

- (*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmaz için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	230.000,-TL
Gelir İndirgeme	204.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **230.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmaz için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinde konumuna, kat irtifakına esas mimari projesindeki büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa payı dahil pazar değeri için

230.000,-TL (İkiyüzotuz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(230.000,-TL ÷ 1,7993 TL/USD (*) ≅ **128.000,-USD**)

(230.000,-TL ÷ 2,3175 TL/EURO (*) ≅ **99.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7793 TL ve 1,-EURO = 2,3175 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 232.300,-TL'dir. KDV oranı % 1 olarak dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir.

Tapu incelemesi itibarıyla değerlemeye konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin terkin edilmesi durumunda (ihtiyati tedbir şerhine gerekçe olan karar yukarıda belirtilen bilgiler doğrultusunda geçerliliğini yitirmiştir) taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Bölgede imar planları iptal edilmiş olsa da taşınmazın iskanlı (yapı kullanma izin belgesi) ve kat mülkiyetli olması nedeniyle bu durum taşınmazı etkilememektedir.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 12 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 27 Kasım 2012)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Emlak Konut GYO A.Ş. yazısı Didim İcra Hukuk Mahkemesi kararı ve Yargıtay İlamı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ





FOTOĞRAFLAR



K

M



K

M



T.C.
AYDIN İLİ
Didim Belediye Başkanlığı

Sayı : M.09.3.DİD.0.13./622.03.- 2390 - 11151
Konu : 13710 parsel

28/11 /2012

Sayın Tuyan ULUGTURHAN

İlgi:27/11/2012 tarih 16203 kayıt nolu dilekçeniz.
İlgi kayıtlı dilekçenizde konu edilen Didim Kocaharıp Mevkii 13710 parselin bulunduğu alana dair imar planları Aydın 1.İdare Mahkemesinin 19/04/2007 tarih Esas 2003/1041 karar no 2007/542 kararı ile iptal edilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet KARAOĞLU
Bld.Bşk.Yrd.

DİDİM BELEDİYESİ

Cumhuriyet Mah.Inönü Bul.No:180 Aydın/Didim

Fevzipaşa Şubesi : Fevzipaşa Mah.Atanaj Cad.No:18

09270 AYDIN Tel: (0256)811 26 60 Faks:(0256) 811 21 11

eposta : didimbelediyesi@yahoo.com Elektronik Ağ : www.didim.bel.tr +www.didim-bld.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat : İmar ve Şehircilik Md.

F

dl

T.C.
Alanya İlçesi
Serik Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Cilt No: 1
Sahife No: 19
Dosya No:

KOD

Yapının Yeri (Adresi):

Semti: Kızılkaya
Mahallesi: Kızılkaya
Sokağı: Kızılkaya
Bina No/su: Kızılkaya
Pafta No: Kızılkaya
Ada No: Kızılkaya
Parşel No: 13710
İmar durumu No: Kızılkaya

Yapının Sahibi:

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: S.S. KUMRAL HANCI
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: Y.Y.Y. Kooperatif
Yapı kooperatifi ise unvanı: Y.Y.Y. Kooperatif
Diğer şahıs veya kurum ise unvanı: Y.Y.Y. Kooperatif
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: Y.Y.Y. Kooperatif

Bölüm I- Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kağıdı	KOD
1. Yeni yapının inşaatı için verilmiştir	<input checked="" type="checkbox"/>
2. İlave yapı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>
3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>

Bölüm II- Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No.su

1. Eski ruhsatnamenin	KOD
a) Tarihi: 4.6.1987	
b) Cilt No: 10	
c) Sahife No: 20	
d) Dosya No:	
2. Var ise ek ruhsatnamenin	
a) Tarihi:	
b) Cilt No:	
c) Sahife No:	
d) Dosya No:	

Bölüm III- Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Konut	68	8. Sinema-Tiyatro		
2. Dükkan, mağaza (sayısı:)	90	9. Oteli-Motel		
3. Pazar (Çiğdemli dükkan sayısı:)		10. Lokanta-Gastro		
4. Fabrika (Fabrika, atölye imalatihane gibi) ait olanlar da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.		11. Fabrika		
5. İşhanı büro (Çiğdemli işhanı sayısı:)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar (5 ve 7 nci maddelerdeki yazılı olan yapıların biten kısımları için boş bırakılan maddelerde gösteriniz.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Çarşı		
		17. Resmî daire (İmar)		
		18.		
		19.		
		TOPLAM	6120 m ²	

Bölüm IV- Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi

Taşıyıcı Sistem		KOD
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
b) Yığma	<input type="checkbox"/>	
İskeletin cinsi:	Yığmanın cinsi:	
1. Çelik	1. Brökel	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
İskeletin dolgu maddesi cinsi:	4. Kerpiç	
1. Sac, çelik levha	5. Diğer	
2. Beton blok	NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi karşık kullanılmış ise miktar itibarıyla fazla kullanılanın karşındaki <input type="checkbox"/> içine (x) koyunuz.	
3. Brökel		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Açık ve ayrılmış dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümler tam sayı olarak alınır. Küçümler göstermeyiniz.

(*) İlgili ilgili (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm V- Yapının inşaat süresi

Yapının inşaatına başlandığı tarih	KOD
4.6.1987	
Yapının inşaatının bitiş tarihi	
7.1.1991	

Bölüm VI- Yapının kat sayısı ve

a- Yapının kat sayısı	Yapının kat sayısı	KOD
Toplam kat sayısı	3	
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	2	
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1	
b- Yapının yüksekliği (metre)	6.50	
Sigorta Sicil No'su	6 603 78 528 06 10	

Yapı Kullanma Harcı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 84.üncü maddesine göre 12.12.1986 tarih ve 24906 sayılı mükabuzla tahsil edilmiştir.

Bölüm VII- Yapının maliyeti ve yapılaşma

Yapının toplam maliyet değeri (Arsa hariç)	KOD
2.042.000.000	
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır	<input type="checkbox"/>
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yaptırılmıştır	<input type="checkbox"/>

Bölüm VIII- Konutların

b) Daire ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	1			Kalorifer			
Havagazı				Sıcak Su			
İçeride suyu	1			Kanalizasyon			
İçeride	1			Fosseptik	1		
Arıdu				Asansör			
Dışarda							

Oda Sayısı	Daire
	Sayı: 1
	Yüzölçümü (m ²): 63

Dairelerin özellikleri	Olar	Olmayan	Toplam
Mutfak	1		1
Banyo	1		1
Hala (WC)	1		1
Parke döşeme			
Maraj			

4.6.1987 Tarih ve 10 Cilt 20

Belediye Başkanı:

Belediye Başkanı

Belediye Başkanı

Belediye Başkanı

M

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 14659347
 İl / İlçe : AYDIN/DİDİM
 Kurum Adı : Didim TM
 Mahalle / Köy Adı : DIDİM Mah.
 Mevkii : KOCAHAKIP
 Cilt / Sayfa No : 19 / 1820
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/13710
 Yüzölçüm : 15.942.00 m2
 Ana Taş. Nitelik : BAHÇELİ KARGIR ALTIŞ SEKİZ ADET DUBLEKS EV
 Blok/Kat/Giriş-B.B.No : 25 / ZEMİN VE 1 / - (Bağ.Böl.No: 1)
 Arsa Pay/Payda : 1/68
 Bağ.Böl. Nitelik : DUBLEKS MESKEN

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:13/08/1993			--
Beyan	13706.13709.13712 PARSELLER VE 13705 PARSELDEKİ 9 BLOKTAKİ (2) NOLU BAĞ BÖLÜM ORTAK KULLANIMDIR.05/07/1994 YEV:2020		05/07/1994 - 2020	--
Beyan	ORTAK YER : AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ DIDİM Mah. 13706 Parsel	DİDİM Mah. 13710 Parsel Blok/Giriş :25/ 1 nolu Bağ Bölüm	05/07/1994 - 2020	--
Beyan	ORTAK YER : AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ DIDİM Mah. 13712 Parsel	DİDİM Mah. 13710 Parsel Blok/Giriş :25/ 1 nolu Bağ Bölüm	05/07/1994 - 2020	--
Beyan	ORTAK YER : AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ DIDİM Mah. 13709 Parsel	DİDİM Mah. 13710 Parsel Blok/Giriş :25/ 1 nolu Bağ Bölüm	05/07/1994 - 2020	--
Beyan	ORTAK YER : AYDIN İLİ DIDİM İLÇESİ DIDİM Mah. 13705 Parsel Blok/Giriş :9/ 2 nolu Bağ Bölüm	DİDİM Mah. 13710 Parsel Blok/Giriş :25/ 1 nolu Bağ Bölüm	05/07/1994 - 2020	--
Beyan	BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR.06/06/1996 YEV:1863		06/06/1996 - 1863	--
Şerh	İhtiyati Tedbir: DIDİM İCRA HUKUK MAHKEMESİ nin 07/12/2010 tarih 2010/313 ESAS sayılı Mahkeme Muzakkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: DAVACI:SEZİN BATUMLU)		08/12/2010 - 17268	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
120429575	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ	TAM			Satış - 09/11/2010 - 16043-	--

27.11.2012
 M. H. H. H.
 M. H. H. H.
 M. H. H. H.

BİLGİ NOTU

Aydın ili, Didim İlçesi, Kocaharıp mevkii, 13710 parselde kain, 25. Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, Didim İcra Müdürlüğü'nün 2009165 Talimat sayılı dosyasından yapılan açık artırma ihalesi ile satın alınmıştır.

Bu ihale ile ilgili olarak Servet Batumlu vasisi Sezin Batumlu tarafından Didim İcra Hukuk Mahkemesinin 2010/313 E. Sayılı dosyası ile ihalenin feshi davası açılmış ve mahkemece dava sonuçlanıncaya kadar taşınmazın üçüncü kişilere satış ve devrinin önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmiştir.

Bahse konu dava, Didim İcra Hukuk Mahkemesinin 2010/313 E. 2011/19 K. Sayılı 10.02.2011 tarihli kararı ile reddedilmiştir. Davacı tarafından temyiz edilen bu karar Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 19.01.2012 tarih ve 2011/13535 E. 2012/855 K. Sayılı kararı ile ONANMIŞTIR.



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Vek., Av.İbrahim KESKİN

Ek: Mahkeme kararı,
Yargıtay ilanı



T.C. DİDİM (YENİHİSAR) İCRA HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2010/313 Esas - 2011/19

T.C.

DİDİM (YENİHİSAR)

İCRA HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2010/313

KARAR NO : 2011/19

HAKİM : YILDIZ GÖREN 41899

KATİP : ŞENAY KIZILIRMAK 118125

DAVACI : SEZİN BATUMLU -

VEKİLİ : Av. MUAMMER AYDIN - Aydın Avukatlık Bürosu Harem İskeleyi Cad. No:62 Kat: 2
D:3 Çiçekçi Üsküdar/ İSTANBUL

DAVALI : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş. -

VEKİLİ : Av. İBRAHİM KESKİN - Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Atatürk
Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11 B Plaza
Ataşehir/ İSTANBUL

DAVA : İhalenin Feshi

DAVA TARİHİ : 07/12/2010

KARAR TARİHİ : 10/02/2011

Mahkememizde görülmekte bulunan İhalenin Feshi davasının yapılan açık yargılamasının sonunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle, Servet Batumlu'ya ait Aydın ili Yenihisar ilçesi, Kocaharip mevkii 13710 nolu parselde kayıtlı 25. Blok I nolu bağımsız bölümün ihale yoluyla kıymet takdiri raporundaki bedelin çok altında olan 185.000 TL ye davalı alacaklıya satıldığını, taşınmazın sahibi Servet Batumlu'nun felçli olup epilepsi hastası ve yatalak olduğunu, Kadıköy 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 09/11/2004 tarih ve 2004/1605 Esas 2004/1209 sayılı kararı ile vesayet altına alındığını ve ablası Sezin Batumlu'nun vasi olarak atandığını, dosyada yapılan tüm tebligatların vasiye yapılması gerekirken satış ilanına ilişkin herhangi bir tebligatın vasi Sezin Batumlu'ya yapılmadığını ve davacının satıştan tesadüfen haberdar olduğunu, ihaleye katılacak alıcılara engel olduğu ve böylece taşınmazın gerçek değerinin çok altında satıldığını, ayrıca dosyadaki faiz oranının ilamlardaki faiz oranlarına aykırı olduğunu, faiz oranının %120 olarak uygulandığını, faize ilişkin itirazlarını Kadıköy Nöbetçi İcra Hukuk Mahkemesine yaptıklarını belirterek usule aykırı olarak yapılan ihalenin feshine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Taraflara usulüne uygun davetiye tebliğ edilmiş taraf teşkili sağlanmıştır.

Davalı vekili davanın reddini savunmuştur.

DELİLLER :

1) Didim İcra Müdürlüğünün 2009/165 Talimat sayılı dosyası

Tüm dosya kapsamına göre ; Kadıköy 1. İcra müdürlüğünün 2008/8640 esas sayılı dosyasında Alacaklı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından davacının ve vasisinin de aralarında bulunduğu borçlular aleyhine ilamlı icra yoluyla takip yapılmış, takip kesinleşmiş, borçlu Servet Batumlu'ya vasi olarak atanan yine dosya borçlusu olan Sezin Batumlu tarafından icra müdürlüğüne verilen 14 Kasım 2008 tarihli dilekçelerle gerek kendi adına ve gerekse borçlu Servet Batumlu adına onun vasisi olduğunda belirtilerek mal beyanlarında bulunulmuştur. Takibin kesinleşmesi üzerine borçlulara ait olan ve Didim'de bulunan taşınmazın satışı için Didim İcra müdürlüğüne talimat yazılmış ve Didim İcra müdürlüğünün şikayete konu 2009/165 esas sayılı dosyası üzerinden satışa hazırlık ve satış işlemleri gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz kıymet takdir raporları ve satış ilanı usulüne uygun bir şekilde vasi Sezin Batumlu'nun mal beyanı dilekçelerinde bildirdiği adrese hem kendi adına ve hemde Servet Batumlu'nun vasisi sıfatıyla tebliğ edilmiştir. Dolayısıyla yapılan tebligatlarda bir usulsüzlük bulunmadığı gibi, dosya kapsamında ihalenin feshini gerektirecek başkaca her hangi bir hukuka aykırılık da tespit edilememiştir. Davacının faize ilişkin olarak ileri sürdüğü hususlar ihalenin feshi nedeni olamayacağı gibi bu aşamada mahkememizce incelenmesi mümkün olan hususlarda değildir. Tüm bu nedenlerle davanın reddine, tebligatlar usulüne uygun kabul edildiği ve buna göre davanın ihaleden itibaren yasal sürede açılmadığı için para cezasına hükmedilmesine yer olmadığına dair aşağıdaki gibi hüküm tesis edilmiştir.

HÜKÜM : Gereğesi yukarıda açıklandığı üzere ;

Davanın süre yönünden REDDİNE,
Koşulları oluşmadığından idari para cezasına hükmedilmesine yer olmadığına,
Tedbir kararının kararın kesinleşmesine kadar devamına,
Peşin alınan harcın mahsubu ile bakiye 1,25 TL eksik harcın davacıdan alınarak hazineye
gelir kaydına,
Davalı kendisini vekille temsil ettirdiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan tarifeye göre
belirlenen 360,00 TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine,
Davacı tarafından yapılan yargılama giderlerinin kendi üzerinde bırakılmasına,
Dair davacı vekilinin ve davalı vekilinin yüzüne karşı kararın teahhüdünden itibaren 10 gün
içerisinde Yargıtay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulen
anlatıldı. 10/02/2011

Katip Hakim
118125 41899

Bu döküman elektronik imzalıdır !

T.C.
YARGITAY
12. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2011/13535
KARAR NO : 2012/855

YARGITAY İLAMI

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Didim(Yenihisar) İcra Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 10/02/2011
NUMARASI : 2010/313-2011/19
DAVACI : Sezin Batumlu
DAVALI : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ort. A.Ş

Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının müddeti içinde temyizden tetkiki davacı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olmakla okundu ve gereği görüşülüp düşünüldü :

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, temyiz olunan kararda yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun mahkeme kararının İİK. 366. ve HUMK. 438. maddeleri uyarınca (ONANMASINA), 18,40 TL onama harcı alındığından mahsubuna bakiye, 2,75 TL harcın temyiz edenden alınmasına, 19/01/2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
E.Uzuner

Üye
M.Uslu

Üye
İ.Altan

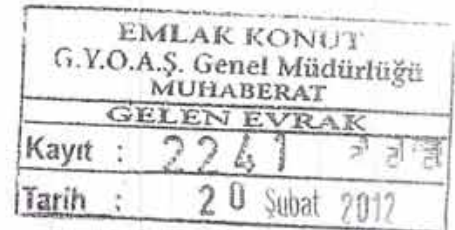
Üye
A.Doğan

Üye
A.Tuncal

GB



İ. K. Bitirgen 21/02



Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

K

M

TAYFUN KURU

0 542 428 26 65
tayfun@novatd.com



Kişisel Bilgiler

- Doğum Tarihi : 26 Nisan 1982
- Doğum Yeri : Çorlu
- Uyuşu / Kimlik No : T.C. / 50350134078
- Medeni Hali : Bekar
- Ehliyet : B Sınıfı
- SPK Lisans No : 401454

Eğitim Bilgileri

- Yüksek Lisans : 2004 - 2008 İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı
- Lisans : 1999 - 2004 İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama
- Ortaokul – Lise : 1993 - 1999 Ali Naki Erenyol Lisesi
- İlkokul : 1989 - 1993 Atatürk İlkokulu

İş Deneyimleri

- Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Değerleme Uzmanı/Ekspertiz ve Kontrol Birim Md, 16 Mayıs 2011 - Devam ediyor
- Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzmanı, 24 Ağustos 2010 - 13 Mayıs 2011
- Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzman Yardımcısı, 10 Mayıs 2010 - 24 Ağustos 2010
- Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Elemanı, 01 Eylül 2007 - 10 Mayıs 2010
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Değerleme Elemanı, 18 Mayıs 2005 - 15 Kasım 2006

MEHMET AYIKDIR

0 542 428 26 85

mehmet@novatd.com



Kişisel Bilgiler

- Doğum Tarihi : 24 Nisan 1982
- Doğum Yeri : Ankara
- Uyuğu / Kimlik No : T.C. / 10561149568
- Medeni Hali : Evli
- Ehliyet : B Sınıfı
- SPK Lisans No : 401233

Eğitim Bilgileri

- Lisans : 2000 - 2006 Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeo. ve Fotogrametri Müh.
- Ortaokul – Lise : 1993 - 2000 Atatürk Anadolu Lisesi
- İlkokul : 1989 - 1993 DSİ İlkokulu

İş Deneyimleri

- Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzmanı / Genel Müdür, 16 Mayıs 2011 - Devam ediyor
- Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzmanı, 02 Şubat Ocak 2010 - 16 Mayıs 2011
- Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzman, 11 Ocak 2010 - 30 Ocak 2010
- Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzman Yardımcısı, 08 Ekim 2007 - 11 Ocak 2010
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Değerleme Elemanı, 15 Mart 2006 - 30 Eylül 2007
- Pelit Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.
Stajyer, 07 Temmuz 2003 - 15 Ağustos 2003

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010

No : 401454

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

Tayfun KURU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzal Öztangut

E. Nezzal ÖZTANGUT
BAŞKAN

Tarih : 11.01.2010

No : 401233

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

Mehmet AYIKDIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztanğut

E.NEZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN