



GENEL MÜDÜRLÜK  
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

---

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin  
31.12.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**ALANYA İLÇESİ, TÜRKLER KÖYÜ, 320 ADA, 1 PARSEL, D  
BLOK, 1 VE 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DUBLEKS  
MESKENLER**

**RAPOR TARİHİ : 12.01.2015  
RAPOR NO : 2014.OZ.106**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,  
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

## DEĞERLEME RAPORU

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ALANYA İLÇESİ, TÜRKLER KÖYÜ, 320 ADA, 1 PARSEL, D  
BLOK, 1 VE 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI DUBLEKS  
MESKENLER**

**ANTALYA**



RAPOR NO: 2014-OZ-106

RAPOR TARİHİ: 12.01.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2014-OZ-106
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	12.01.2015
<b>RAPORU TALEB EDEN :</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<p><b>İhsan TETİK</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402457</p> <p><b>Aynur BAŞ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727</p>

<b>GAYRİMENKULUN ADRESİ:</b>	Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Gökay Sitesi, D Blok, Kat:Zemin ve 1, Daire:1 ve 3 Alanya / Antalya UAVT: (1 B.B.: 1161492903) (3 B.B.: 1972664591)
<b>GAYRİMENKULUN KULLANIMI:</b>	Mesken ve Dupleks Mesken
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 027C-17A-2B pafta, 320 ada, 1 parsel sayılı, 18.676,78 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana taşınmaz içerisinde tapuda tamamı "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, 1/88 arsa paylı, D blok, zemin kat, 1 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli taşınmaz ve tamamı "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, 1/88 arsa paylı, D blok, 1+çatı kat, 3 bağımsız bölüm numaralı "dupleks mesken" nitelikli taşınmaz.
<b>İMAR DURUMU:</b>	Konut Alanı
<b>31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET SATIŞ DEĞERİ</b>	<p><b>KDV hariç Yasal durum değeri;</b> <b>1 B.B.: 310.000 TL, 3 B.B.: 325.000 TL</b> <b>KDV dahil Yasal durum değeri</b> <b>1 B.B.: 365.800.-TL, 3 B.B.: 383.500 TL</b></p>

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
<b>Hususunu beyan ederiz.</b>

# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

#### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

#### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

#### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

#### BÖLÜM 4

#### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
  - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
  - 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
  - 4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler
  - 4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11 Değerin Hesaplanması
  - 4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması
  - 4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması
  - 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması
- 4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilip yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

### EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGESİ
- 3- PLAN ÖRNEĞİ
- 4- YAPI RUHSATI
- 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ
- 6- MİMARİ PROJE
- 7- (2) ADET LİSANS BELGESİ

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 12.01.2015 tarihinde, 2014-OZ-106 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 parsel no'lu, 18.676,78 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, D Blokta zemin katta yer alan kat irtifaklı, 1/88 arsa paylı, 1 no'lu bağımsız bölüm ile D blokta 1 + çatı katında yer alan kat irtifaklı, 1/88 arsa paylı, 3 no'lu bağımsız bölümün, 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İhsan TETİK görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 31.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 08.01.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 31.12.2014 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 31.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2014-OZ-106 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

# ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin 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.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

### 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 parsel no'lu, 18.676,78 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, D Blok zemin katında 1/88 arsa paylı, 1 no'lu bağımsız bölüm ile D blok 1 + çatı katında 1/88 arsa paylı, 3 no'lu bağımsız bölümün, 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

### 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

## BÖLÜM 3

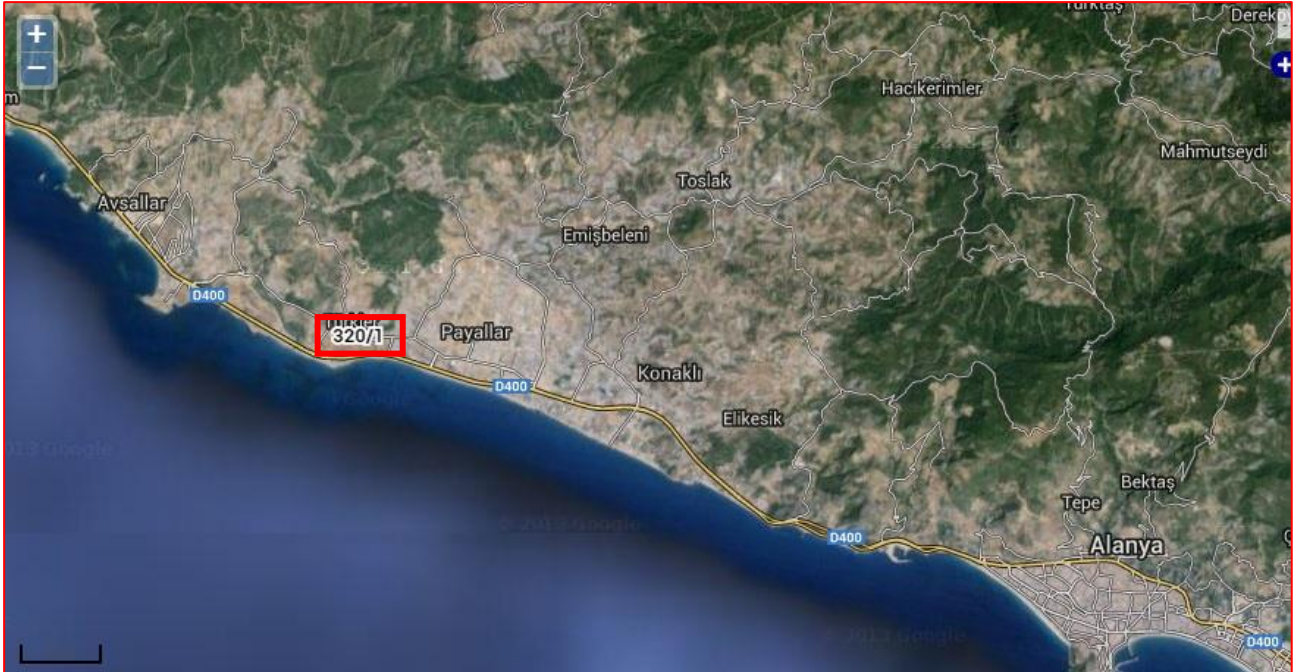
### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

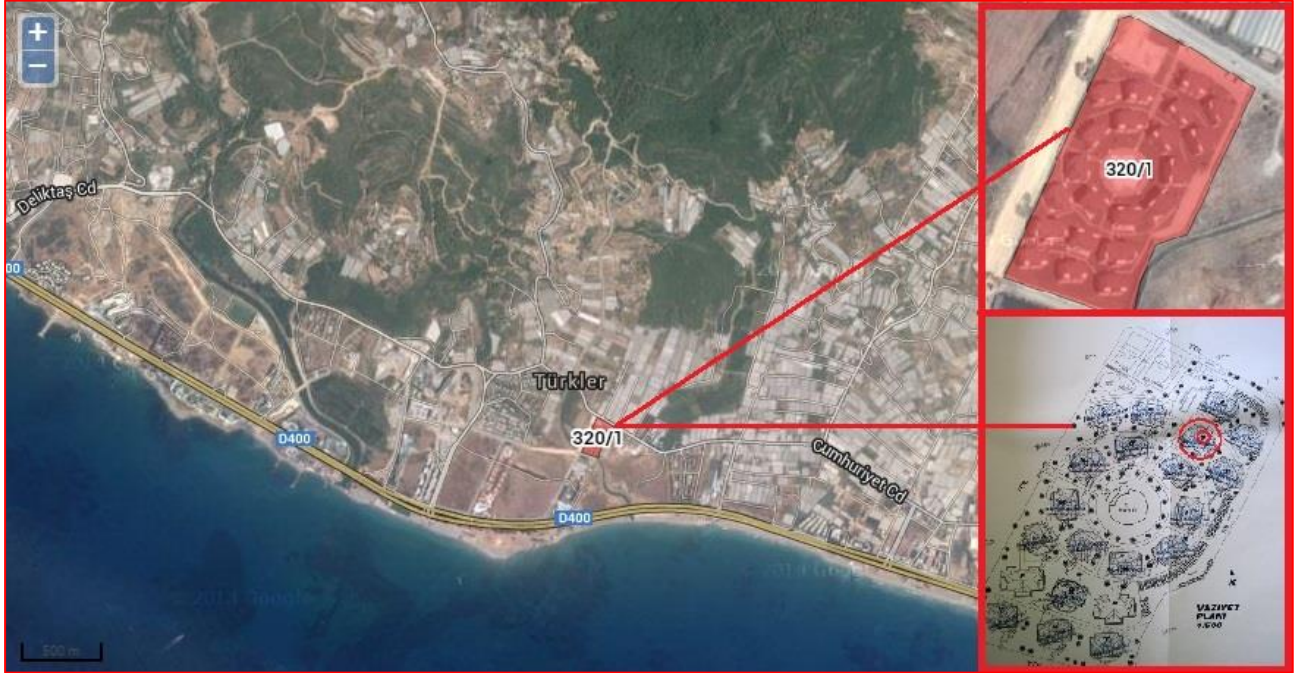
Değerlemeye konu taşınmazlar Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Gökay Sitesi, D Blok, Kat: Zemin, No:1 ve Kat: 1+Çatı, No: 3 posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, turizm potansiyeli yüksek bir bölge olup yakın çevresinde Eftalia Aqua Resort Hotel, Aydınbey Gold Dreams Hotel gibi çok sayıda 4-5 yıldızlı oteller, siteler ve seralar bulunmaktadır. Taşınmazların konumlandığı Gökay Sitesi, D-400 Karayolu' na yaklaşık 400 m mesafede konumlu olup ulaşım karayolu üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araç ile sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım için; D-400 Karayolu' nda doğu istikametinde ilerlerken, Eftalia Hotel' in istinat duvarı bitiminden kuzeye dönülür. Asfaltlama çalışması tamamlanmış bu yolda yaklaşık 400 m ilerledikten sonra, sağ kolda, taşınmazların konumlandığı Gökay Sitesi' ne ulaşılır. Bölgede alt yapı eksikliği bulunmamakta olup belediye ve kamu olanaklarından tam olarak yararlanabilecek konumdadır. Taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz denize yaklaşık 500 m., Alanya İlçe merkezine 19 km., Antalya İl merkezine 115 km., Gazipaşa Havalimanı' na 55 km., Antalya Havalimanı' na yaklaşık 95 km mesafede konumludur.

#### Uydu Görüntüleri







### 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ana gayrimenkulün 06.06.2012 tarihli ve 12472 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 16.02.2011 tarihli, 2011/02(A) no'lu yapı ruhsatı ile 20.11.2013 tarihli, 2013/09(A) no'lu yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

### 3.3. İmar Bilgileri

Alanya Belediyesi İmar bürosunda yapılan araştırmada; taşınmazların konumlu olduğu parselin, 10.12.2010 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce onanan 1/1000 ölçekli Türkler Merkez ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, Tercihli Kullanım alanında kaldığı, Turizm Tesisi Alanlarında Emsal:0.50, otellerde 5 kat, tesisat katı hariç yükseklik (h)=15.50m., Tatil Köyü/2.Konut alanlarında, TAKS=0.15, KAKS=0.30 2kat, yükseklik(h)=7.50m olmak üzere yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Gayrimenkuller için Alanya Belediyesi'nden alınan resmi imar plan örneği rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-3)

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar 06.06.2012 tarihinde 12472 yevmiye ile kat irtifakı tesisi suretiyle Gökay Mimarlık Müh. Taah. Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı iken, 17.03.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

#### D Blok, 1 Numaralı Bağımsız Bölüm Mülkiyet ve Tapu Bilgileri:

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	ANTALYA	PAFTA	027C12D3C-027C1
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	-	PARSEL	1
KÖYÜ	TÜRKLER	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	KARGIÇIFTLIĞI	TAPU CİNSİ	KAT İRTİFAKI
NİTELİĞİ	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN		
ARSA PAYI	1/88	YEVMIYE NO	8724
BLOK NO	D	CİLT NO	19
KAT NO	ZEMİN	SAHİFE NO	1810
BAĞ. BÖL. NO	1	TAPU TARİHİ	17.03.2014
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

#### D Blok, 3 Numaralı Bağımsız Bölüm Mülkiyet ve Tapu Bilgileri:

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	ANTALYA	PAFTA	027C12D3C-027C1
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	-	PARSEL	1
KÖYÜ	TÜRKLER	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m <sup>2</sup>
MEVKİİ	KARGIÇIFTLIĞI	TAPU CİNSİ	KAT İRTİFAKI
NİTELİĞİ	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	DUBLEKS MESKEN		
ARSA PAYI	1/88	YEVMIYE NO	8724
BLOK NO	D	CİLT NO	19
KAT NO	1+ÇATI	SAHİFE NO	1812
BAĞ. BÖL. NO	3	TAPU TARİHİ	17.03.2014
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya İli, Alanya İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 06.01.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda gösterilmiştir.

**Beyanlar Hanesinde;**

\* Yönetim planı: 05.06.2012. ( 06.06.2012 tarih ve 12472 yev.)

\* 153 ada 4 parselin 10194,26 m<sup>2</sup> idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17.08.2005 / 11615 (Beyanın taşınmazlara olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

### **3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

*"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*

"c" fıkrasında

*"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."*

Denilmekte olup tebliğin,

**"İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

*" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.*

Söz konusu gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, ayrıca tapu senedindeki niteliğinin mevcut durumuna uygun olduğu görülmüştür. Bu nedenle; gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bina (mesken-dubleks mesken) olarak yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olmasına karşın henüz kat mülkiyetine geçirilmemiş olduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmazın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir.

### **3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, denetim işleri; Atatürk Caddesi, Balta 2 İş hanı, No:11/1 Alanya/ANTALYA adresinde faaliyet gösteren, Bilgütay Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi yeni bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

## **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda İçel, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İl, doğal ve kültürel coğrafya özellikleri bakımından büyük bir zenginliğe sahiptir.

Antalya ilinde akarsular ve faylar tarafından derin bir biçimde yarılmış olan Toros Dağları ve yüksek platolar geniş yayılım alanına sahiptir. Antalya Körfezi'nin batısında Teke Platosu yer alır. Batı ve Orta Toroslar arasında Göksu'nun kanyon vadilerle yardığı Taşeli Platosu bulunur. Taşeli platosunun sadece batı kesimleri il sınırları içinde yer alır. Bu iki plato engebeli alanları temsil eder. Antalya İli'nde ovalar esas olarak güneyde Akdeniz'e açılan kıyılarda göze çarpar. Bunlar Kasaba, Demre, Finike, Antalya ve Alanya ovalarıdır.



Antalya’da merkez ilçeler dahil 19 ilçe, 19 belediye ve 539 köy bulunmaktadır. Antalya ilinin nüfusu, 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 2.092.537’dir. Antalya ilinin yüzölçümü 20.791 km<sup>2</sup> kadardır.

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Muratpaşa, Kepez, Alanya, Manavgat ve Konyaaltı’dır. Nüfus bakımından en küçük ilçesi İbradı, yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi Korkuteli, en küçük ilçesi Demre’dir. İl ve ilçe merkez nüfusunun toplam nüfusa oranı %71’dir. Nüfusun 1.492.674 kişisi şehirlerde yaşarken, 599 863 kişisi bucak ve köylerde yaşamaktadır. İl merkezi nüfusu 1.121.222’dir.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Antalya ilinde genç nüfusun artışı dikkat çekicidir. 2012 yılında il nüfusunun %38'i 25 yaş altındadır. 25-65 yaş arası nüfus, toplam nüfusun %55'ini, 65 yaş üstü nüfus, toplam nüfusun %7'sini oluşturmaktadır.

2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilin kilometrekareye 101 kişi olan nüfus yoğunluğu, 98 olan ülke nüfus yoğunluğunun üzerindedir. Antalya ili 2012 yılı yıllık nüfus artış hızı %23,72 ile %12,01 değerini alan Türkiye değerinin üzerindedir. Aynı yılda 6 yaş üzeri nüfus için okuryazarlık oranı 98,55'dir. 2011-2012 yılları için Antalya ilinin %9,9 net göç hızı ile göç aldığı anlaşılmaktadır.

Antalya	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Akseki	13.083	6.718	6.365	13.083	6.718	6.365
Aksu	67.476	34.719	32.757	67.476	34.719	32.757
Alanya	276.277	141.040	135.237	276.277	141.040	135.237
Demre	25.718	13.105	12.613	25.718	13.105	12.613
Döşemealtı	52.013	26.678	25.335	52.013	26.678	25.335
Elmalı	38.563	19.500	19.063	38.563	19.500	19.063
Finike	46.530	23.408	23.122	46.530	23.408	23.122
Gazipaşa	48.134	24.329	23.805	48.134	24.329	23.805
Gündoğmuş	8.162	4.030	4.132	8.162	4.030	4.132
İbradı	2.865	1.447	1.418	2.865	1.447	1.418
Kaş	55.061	28.244	26.817	55.061	28.244	26.817
Kemer	42.421	22.504	19.917	42.421	22.504	19.917
Kepez	450.734	229.522	221.212	450.734	229.522	221.212
Konyaaltı	137.670	67.222	70.448	137.670	67.222	70.448
Korkuteli	51.857	25.928	25.931	51.857	25.928	25.931
Kumluca	66.159	33.655	32.504	66.159	33.655	32.504
Manavgat	208.526	107.221	101.305	208.526	107.221	101.305
Muratpaşa	453.255	223.546	229.709	453.255	223.546	229.709
Serik	113.761	58.029	55.732	113.761	58.029	55.732
<b>Toplam</b>	<b>2.158.265</b>	<b>1.090.843</b>	<b>1.067.422</b>	<b>2.158.265</b>	<b>1.090.843</b>	<b>1.067.422</b>

Antalya ekonomik gelişme açısından önü açık bir kenttir. İklimin sıcak ve ulaşımın kolay olması en önemli etkenlerdir. Bölgenin ekonomik yapısı içinde, tarım, turizm, ticaret ve küçük sanayi en önemli unsurlardır. Bölge nüfusunun büyük bir kısmı geçimini tarımdan sağlamaktadır. Verimi oldukça yüksek olan Antalya toprağında buğdaydan mısıra, susamdan pamuğa, portakaldan muza kadar her türlü ürün yetişmektedir. Antalya bölgesi sebze ve meyve üretimindeki zenginliği yönünden Türkiye'nin merkezi durumundadır. Antalya bölgesinde sera ile üretim son yıllarda büyük gelişme göstermiş bu konuda üreticilere geniş olanaklar sağlanmıştır. Seralar teknik yönden geliştirilmiş, üretim artırılarak turfanda sebze dışsattımında önemli gelir elde edilmiştir. Türkiye genelinde cam seraların büyük bir kısmı Antalya'da bulunmaktadır. Son yıllarda turizm ve turizm yatırımları yönünde de hızlı gelişimine paralel olarak kentin, yatırımcılar kaynaklarını Antalya kıyılarına yönlendirmiştir. 1980'li yılların başlarında görülen turizm yatırımları günümüzde kent merkezi ve 640 km.'lik kıyı şeridinde birçok turistik tesis inşaatına başlanmıştır. Bu tesisler açıldıkça halkın ekonomik ve kültürel yapısı değişmiş, yabancı dil öğrenimi artmış, turiste yönelik satış mağazaları, restoranlar, kiralık otomobil servisleri, seyahat acenteleri çoğalmıştır.

Alanya, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında Antalya ili sınırları içerisinde şehir merkezine 135 Km. mesafede 36'30'07" ve 36'36'31" kuzey enlemleri ile 31'38'40" ve 32'32'02" doğu boylamları arasında 175.658 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Toroslar'ın uzantısı olan dağlık ve platoluk kısmında bulunan yayla kesiminin denizden yüksekliği 1000 metre civarındadır. Güneyde etrafı 6500 metre uzunluğunda surlarla kaplı Alanya yarımadası ovalarla Toroslar'dan ayrılmıştır. Toroslar'dan İç Anadolu'ya Koçdovut Gediği, Kusuvası, Yelköprü, Dim ve Alara çaylarından adlarını alan Dim ve Alara vadilerinden geçmek mümkündür. İç Anadolu ile bağlantısının güç olması ve kıyıda çok dik bir profille yükselen Alanya Yarımadasının doğusunda tabii bir limana sahip olması zaman içinde bölgede deniz ulaşımının gelişmesine neden olmuştur. Yerleşim tarihinin çok eski çağlara kadar uzanan Alanya'nın tabii bir liman olması özelliğini çok iyi değerlendiren Alaeddin Keykubat buraya bir tersane ve limanı korumak için Kızılkule'sini inşa ettirmiştir. Günümüzde de bu liman önemini aynen koruyarak turizme hizmet vermektedir. Gerek karayolu, gerekse hava yolu ile ulusal ve uluslararası merkezlerden Alanya'ya ulaşım genellikle Antalya üzerinden karayolu ile sağlanmaktadır.

1990 yılı sayım sonuçlarına göre 52.460 kişi olan Alanya'nın şehir merkezi nüfusu 2000 yılında 88.346 iken 2013 yılı itibarıyla 276.277 kişiye ulaşmıştır. İlçenin Akdeniz kıyısında oluşu, doğal ve tarihi zenginlikleri, sekiz aya varan yaz sezonu ve 60 kilometreyi bulan kumsal ve sahil şeridi ile Türk Turizmi için önemli merkezlerden biri haline getirmiştir.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1893		37.914	
1960		10.129	
1965	43.459	12.436	31.023
1970	53.552	15.011	38.541
1975	63.235	18.520	44.715
1980	74.148	22.190	51.958
1985	87.080	28.733	58.347
1990	129.106	52.460	76.646
2000	257.671	88.346	169.325
2007	226.236	91.713	134.523
2008	233.919	92.223	141.696
2009	241.451	94.316	147.135
2010	248.286	98.627	149.659
2011	259.787	103.673	156.114
2012	264.692	104.573	160.119
2013	276.277	276.277	-

Alanya'da yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hâkimdir. Alanya Yarımadası ile Toros dağları arasında oluşan boğaz bir hava akımı yaratarak yaz sıcaklığını düzenleyen olumlu bir etken olmaktadır. Turizm sektörüne hayat veren etkenler tabii güzellikler ve iklimdir. Doğal güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle tam bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özelliklerinin aylara göre dağılımının bilinmesi büyük önem taşır. İklim olayı turistik mahallin çekiciliği üzerinde etkili olmakta ve turizm çeşitlerinde iklimin farklı türleri tercih edilmektedir. Dinlenme turizmi için güneşleme süresi uzun, az yağışlı ılıman iklim tercih edilirken kış turizmi için soğuk hava ve yeteri kadar yağış tercih edilmektedir. Bir turistik yöre kendi özelliklerine uygun iklim şartları açısından istikrarlı değerlere sahip olduğu takdirde cazibesi artmakta turistlerin iklimi istikrarlı yerleri daha çok tercih ettiği görülmektedir. Alanya'da deniz suyu sıcaklığının yüksek olması ve güneşleme süresinin uzun olması nedeniyle kışın kuzey ülkelerinden gelen turistlerin



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

tercihlerini etkilemektedir. Alanya'da yapılan meteorolojik ölçümlere göre uzun yıllar sıcaklık ortalaması 20.0 derece iken, deniz sıcaklığı ortalaması 22,2 derecedir.

Alanya iklimi														[gizle]
Aylar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıl	
Ortalama en yüksek sıcaklık, °C	16,8	17,3	20,5	23,0	24,5	30,6	38,4	39,0	37,7	33,8	28,5	20,0	27,51	
Ortalama en düşük sıcaklık, °C	6,9	7,7	9,8	20,9	22,5	22,8	23,5	24,0	19,5	15,8	12,9	9,2	16,29	
Ortalama yağış, mm	226	173	107	64	36	8	3	5	10	81	170	224	1.105	

Kaynak: Worldweather.org<sup>[31]</sup> Türkiye Devlet Meteoroloji Genel Müdürlüğü (DMI)<sup>[32]</sup>

Türkler, Antalya ilinin Alanya ilçesine, bağlı bir beldedir. Doğusunda Alanya, kuzey ve Toros dağları ve yaylalar, güneyde 7 km uzunluğunda kumsal ve D-400 karayolu ile batısında Avsallar Beldesi bulunmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 40.000 hektardır.

İlçeye olan uzaklığı 15km, il merkezine olan uzaklığı ise 120 km'dir. Akdeniz ikliminin etki alanı içerisindedir. Beldenin ekonomisi daha çok tarıma dayalıdır örtü altı seracığı yapılmakta ve en çok turfanda domates ve salatalık üretilir. Turizm de önemli bir yere sahiptir. Ancak halkın çoğu turizm sektöründe işçi olarak çalışmaktadır. Oldukça uzun bir sahil şeridinde sahiptir.

2013 yılı Türkiye adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 4.070'tir. Beldede yaz nüfusu ise 40.000-50.000 olmakta ve burada bulunan 22 otelde ise ayrıca yerli ve yabancı turist ağırlamaktadır. Alanya'nın hızla gelişen ve yapılaşan bir beldesi konumundadır.

## 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

### 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüşü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri artırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel



ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

## 4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibarı ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibarı ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut yapı ruhsatının 1 milyon daireye yükselmesi beklenmektedir.

## 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana taşınmaz; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 320 ada, 1 parsel sayılı, arsa üzerine B.A.K. tarzda, ayrık nizamda, 21 blok olarak inşa edilmiş Gökay Sitesi' dir. 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Rapor konusu taşınmazların yer aldığı D Blok parselin doğu kanadında yer almakta olup batıdan doğuya 3. sırada yer alan bloktur. D Blok onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup bodrum katında 1 ve 2 nolu dairelerin depo ekleri, zemin katında 2 adet mesken, 1+çatı katında 2 adet dubleks mesken olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi açık sahanlıktan, kuzey cepheden sağlanmaktadır. Sitenin çevre düzenlemesi yapılmış olup parsel üzerinde site ortak kullanımına ayrılmış açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, otopark alanı ve peyzajlı bahçe bulunmaktadır. Site girişi güvenlik ile korunmakta olup girişte, parselin kuzey-batı köşesinde henüz kullanıma açılmamış sosyal tesis bulunmaktadır. Ana taşınmazın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. İç cephe duvar ve tavan zeminleri dış cephe boyası ile boyalıdır. Taban zeminleri mermer ile kaplıdır. Ana taşınmaz bakımlıdır.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

#### 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu, 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler binanın doğu cephesinde konumlanmış olup blok girişine ve merdiven çıkışına göre sol kolda konumlanmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazların onaylı mimari projesine kat ve katta ki konum olarak uygun olduğu tespit edilmiştir.

**Taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm;** onaylı mimari projesine göre zemin katta, bina girişine göre sol tarafta (doğu) yer almaktadır. Mesken onaylı mimari projesine göre; bodrum katta ki eklenti kısmında, depo, 2 oda, hol, 1 Fransız balkon ve teras, zemin katta ki mesken bölümünde salon, 2 oda, hol, banyo-wc, 2 Fransız balkon ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Mesken, 66 m<sup>2</sup> zemin kat, 66 m<sup>2</sup> bodrum kat eklenti olmak üzere, toplamda brüt 132 m<sup>2</sup> alana sahiptir (taşınmazın bodrum kat ve zemin katta toplam 21 m<sup>2</sup> alana sahip, 2 adet teras hacmi bulunmakta olup bu bölümlerin emsal harici alanda kalması sebebi ile değerlendirilmede dikkate alınmamıştır). Mahallinde yapılan incelemede, tapu kayıtlarında ve kat irtifak projesinde, 1 no'lu bağımsız bölümün eklentisi olarak planlanmış olan bodrum kata, giriş kapısının güney bölümünden merdiven inşa edilmek suretiyle dubleks mesken olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bodrum kattaki bu alanda, proje haricinde değişiklikler yapılarak salon, salon içi açık mutfak, 1oda, hol, banyo/wc ve teras olarak kullanıldığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın projesine alan olarak uyumlu olduğu ancak planlama olarak farklılıklar bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan proje harici imalatın, basit bir tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği kanaatine varılmıştır. Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar panel kapıdır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları mebran olup tezgahı granittir. Banyoda kabinli duş, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

**3 numaralı bağımsız bölüm ise;** onaylı mimari projesine göre 1+çatı katta, bina girişine göre sol tarafta (doğu) yer almaktadır. Mesken onaylı mimari projesine göre; 1. Normal katta, salon, salon içi açık mutfak, 1 oda, hol, merdivenkovanı, 2 Fransız balkon ve teras, çatı katında da, 2 oda, hol, banyo ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz, 66 m<sup>2</sup> 1. Normal kat, 49 m<sup>2</sup> çatı katı olmak üzere, toplamda brüt 115 m<sup>2</sup> alana sahiptir (taşınmazın 1. normal katında ve çatı katında toplam 22 m<sup>2</sup> alana sahip, 2 adet teras hacmi bulunmakta olup bu bölümlerin emsal harici alanda kalması sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır). Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar panel kapıdır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları mebran olup tezgahı granittir. Banyoda kabinli duş, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencere PVC sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

## Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

### Olumlu Faktörler

- Turizm potansiyeli yüksek bir bölgede bulunması,
- Denize yürüme mesafesinde konumlanması,
- Sosyal olanakları bulunan güvenli site içerisinde konumlanması,

### Olumsuz Faktörler

- Çevresinde yapılaşma oranının nispeten düşük olması.

## 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

## 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

### 4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

## **Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı**

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışı/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

## **Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

## **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı**

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

### **4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel verileri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede birçok emsal nitelikli taşınmaz olması sebebi ile tespit edilen emsaller göz önünde bulundurularak “emsal yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikli taşınmazların kira geliri ve taşınmazın mevcut kira geliri araştırılarak kira gelirleri üzerinden “gelir kapitalizasyonu yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

## **4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde, yasal izinleri alınmış gerçekleştirilmiş bir proje bulunmakta olup boş arsa değerlemesi yapılmadığından proje değeri hesaplanmamıştır.

#### 4.10 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık ve Kiralık Örneklerin Tanım ve Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda ve benzer özelliklere sahip satılık ve kiralık gayrimenkuller tespit edilmiştir. Tespit edilen gayrimenkullerin detaylı açıklaması, değerlendirme konusu taşınmaza oranla olumlu ve olumsuz yönleri aşağıda belirtilmiştir.

##### **SATILIK GAYRİMENKULLER:**

###### UYAROĞLU GAYRİMENKUL (Tel: 242 565 41 22)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, benzer özelliklerde, 115 m<sup>2</sup>, 1. katta konumlu dubleks meskenin 335.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.913.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Aynı	↔	Daha iyi	↔
Yapı Kalitesi	Benzer	↔	Benzer	↔
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

###### TURYAP GAYRİMENKUL (Tel: 0242 519 00 80)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, havuzlu, güvenli, Sultaneli Sitesi içerisinde, 15 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, deniz manzaralı, 2+1, 90m<sup>2</sup> alanlı, dubleks mesken 210.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.333.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Vasat	↓	Daha İyi	↑
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Daha İyi	↑	Vasat	↓
İç Özellikler	Daha İyi	↑	Vasat	↓

###### SKY HOMES EMLAK (Tel: 0242 528 81 88)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, havuzlu, güvenli site içerisinde, 10 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, deniz manzaralı, 2+1, 75m<sup>2</sup> alanlı, dubleks mesken 210.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.800.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Vasat	↓	Daha İyi	↑
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha iyi	↑
Yapı Kalitesi	Daha İyi	↑	Vasat	↓
İç Özellikler	Daha İyi	↑	Vasat	↓

###### MRT HOMES GAYRİMENKUL (Tel: 242 514 36 30)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, havuzlu, güvenli site içerisinde, 7 yaşında binada konumlu, taşınmaz ile benzer özelliklerde, denize 500 m mesafede, 4+1, 160m<sup>2</sup> alanlı, tripleks mesken 470.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.937.-TL/m<sup>2</sup>)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Aynı	↔	Aynı	↔
Yapı Kalitesi	Vasat	↓	Daha İyi	↑
İç Özellikler	Benzer	↔	Benzer	↔

### **KİRALIK GAYRİMENKULLER**

#### **SAHİBİNDEN-ZEKİ BEY (Tel: 530 567 70 12)**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, havuzlu, güvenli site içerisinde, 15 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, denize 500 m mesafede, 2+1, 80m<sup>2</sup> alanlı, giriş kat mesken, 800.-TL bedelle kiralanmaktadır. (10.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Aynı	↔	Aynı	↔
Kat / Cephe	Daha İyi	↑	Vasat	↓
Yapı Kalitesi	Daha İyi	↑	Vasat	↓
İç Özellikler	Daha İyi	↑	Vasat	↓

#### **SAHİBİNDEN-SÜLEYMAN BEY (Tel: 242 565 25 64)**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, havuzlu, güvenli site içerisinde, 10 yaşında binada, 3/4. katta konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, denize 200 m mesafede, 2+1, 75m<sup>2</sup> alanlı mesken 700.-TL bedelle kiralanmaktadır. (9.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Vasat	↓	Daha İyi	↑
Kat / Cephe	Benzer	↔	Benzer	↔
Yapı Kalitesi	Daha İyi	↑	Vasat	↓
İç Özellikler	Daha İyi	↑	Vasat	↓

#### **REMAX EKSPER GAYRİMENKUL (Tel: 535 853 95 47)**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, site içerisinde, 15 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, denize manzaralı, 2+1, 80m<sup>2</sup> alanlı mesken 1.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (12,5.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

	Konu taşınmaz		Emsal taşınmaz	
Konum	Vasat	↓	Daha İyi	↑
Kat / Cephe	Vasat	↓	Daha İyi	↑
Yapı Kalitesi	Daha İyi	↑	Vasat	↓
İç Özellikler	Daha İyi	↑	Vasat	↓

## 4.11 Değerin Hesaplanması

### 4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm olması, kat mülkiyetli olması ve ana gayrimenkulün tamamının değerlemeye alınmaması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi, güncel verileri yansıtamayacak olması sebebi ile tarafımızca tercih edilmemiştir.

### 4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza emsal nitelikli satılık gayrimenkuller tespit edilmiş olup, ayrıca bulunan emsal değerleri, bölgeye hakim emlak ofislerinin görüşleri ile desteklenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal nitelikli taşınmazların piyasa satış değerlerinin konumuna, yapısal özelliklerine, içerisinde buldukları ana yapının özelliklerine, cephesine ve katına göre değerlerinin 2.300.-TL/m<sup>2</sup> ile 3.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların, birim değeri takdir edilirken taşınmazların konumu, katı, manzarası gibi değerini etkileyecek faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre D Blok 1 no’lu bağımsız bölümün zemin katta konumlu olması, 3 no’lu bağımsız bölüme göre manzarasının daha kısıtlı olması nedeni ile birim değeri 2.350.-TL/m<sup>2</sup>, D Blok 3 no’lu bağımsız bölümün kat ve manzara itibarı ile birim değeri 2.825.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

Buna göre taşınmazların değerinin;

D Blok 1 Numaralı B.B.: 2.350.-TL x 132 m<sup>2</sup> = **310.200.-TL ~310.000.-TL** olabileceği,

D Blok 3 Numaralı B.B.: 2.825.-TL x 115 m<sup>2</sup> = **324.875.-TL ~325.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya verilmek üzere pazara çıkarılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için kira birim fiyatları belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede eşyasız olarak kiraya verilen mesken nitelikli taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira bedellerinin 9.-TL/m<sup>2</sup>/ay ile 12,5.-TL/m<sup>2</sup>/ay, yıllık m<sup>2</sup> kira bedellerinin konum, kat ve cephelerine göre 108.-TL/m<sup>2</sup>/yıl ile 150.-TL/m<sup>2</sup>/yıl, arasında değişkenlik gösterdiği görülmüş olup yıllık ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin 130 TL/m<sup>2</sup>/yıl olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede kiraya verilen mülklerin geri dönüş sürelerinin yaklaşık 20 yıl olduğu bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve bölgedeki kiralık emsallerin incelenmesi neticesinde tespit edilmiştir.

Emsaller üzerinde yapılan incelemede **1 b.b. numaralı taşınmazın** m<sup>2</sup> satış bedeli 2.350.-TL/m<sup>2</sup>, **3 b.b. numaralı taşınmazın** m<sup>2</sup> satış bedeli 2.825.-TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Ortalama satış m<sup>2</sup> değeri 2.600 TL olarak kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazların eşyalı olarak kiraya verilmesi nedeniyle Direkt Kapitalizasyon Oranının tespitinde yıllık m<sup>2</sup> kira bedellerinin bölge ortalamaları ve ortalama m<sup>2</sup> satış tutarları kullanılmış ve Direkt Kapitalizasyon Oranı = 130.-TL/m<sup>2</sup>/yıl/ 2600.-TL/m<sup>2</sup> = 0,050 olarak hesaplanmıştır.

Ancak değerlendirme konusu taşınmazların her birinin eşyalı olarak Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 01.06.2014 tarihinden itibaren yıllık 30.000 TL, aylık 2500 TL bedel üzerinden kiraya verildiği, aylık m<sup>2</sup> kira bedellerinin 1 no.lu bağımsız bölüm için 18,90.-TL/m<sup>2</sup>/ay, 3 no.lu bağımsız bölüm için 21.74 TL/ay olduğu görülmüş olup aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin eşyalı olarak kiraya verilmesi nedeniyle emsallerden yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak eşyasız olarak aylık kira bedelinin 1 numaralı b.b. için 1.300.-TL/Ay, m<sup>2</sup> aylık kira bedeli 9,85.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak, 3 numaralı b.b. için 1.380.-TL/Ay, m<sup>2</sup> aylık kira bedeli 11,70 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre 1 no.lu bağımsız bölümün eşyasız olarak yıllık m<sup>2</sup> kira bedelinin 132 m<sup>2</sup> x 9,85.-TL/m<sup>2</sup>/ay x 12 ay = 15.600.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup

Taşınmazın değeri =  $\frac{\text{Net Yıllık Kira Geliri}}{R_o}$

Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre 1 b.b. numaralı taşınmazın değerinin: 15.600 / 0,050 = **312.000.-TL ~ 310.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre 3 no.lu bağımsız bölümün eşyasız olarak yıllık m<sup>2</sup> kira bedelinin 115 m<sup>2</sup> x 11,7.-TL/m<sup>2</sup>/ay x 12 ay = 16.150.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup

Taşınmazın değeri =  $\frac{\text{Net Yıllık Kira Geliri}}{R_o}$

Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemine göre 3 b.b. numaralı taşınmazın değerinin: 16.150 / 0,050 = **323.000.-TL ~ 325.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfının 3-A'dır. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2014 yılı yapı maliyet tablosuna göre 3-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 550.-TL'dir. Buna göre taşınmazların sigortaya esas değeri;

**1 Numaralı B.B.:** 132 m<sup>2</sup> x 550.-TL/m<sup>2</sup> = **72.600.-TL,**

**2 Numaralı B.B.:** 115 m<sup>2</sup> x 550.-TL/m<sup>2</sup> = **63.250.-TL** olarak hesaplanmıştır.



#### 4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

*"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*

"c" fıkrasında

*"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."*

Denilmekte olup tebliğin,

**"İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

*" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.*

Söz konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde mesken kapsamında almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak taşınmazların yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olmasına karşın henüz kat mülkiyetine geçirilmemiş olduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmazın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir.

#### 4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkule ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

#### **4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda mesken olarak kullanılmakta olup, taşınmaz imar planında konut alanı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazların mevcut durumunun korunarak mesken olarak kullanılması taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

#### **4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ve direkt gelir kapitalizasyon yöntemine göre satış değeri ve kira değerinin hesaplamalarında müşterek veya bölünmüş kısımları dikkate alınmıştır.

#### **4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi ve “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın piyasa satış değeri belirlenmiş, direkt gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri teyit edilmiş ve kira değerleri belirlenmiştir. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemiştir.

### **5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

### **5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere ilişkin olarak Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü’nde ana gayrimenkulün 06.06.2012 tarihli ve 12472 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir. Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde ana gayrimenkulün 16.02.2011 tarihli, 2011/02(A) no’lu yapı ruhsatı ile 20.11.2013 tarihli, 2013/09(A) no’lu yapı kullanma izin belgelerinin olduğu anlaşılmış ve incelenmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiş ancak taşınmazların kat mülkiyetine geçirilmemiş olduğu anlaşılmıştır.

#### 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında;

*"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."*

"c" fıkrasında

*"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."*

Denilmekte olup tebliğin,

**"İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde ;**

*" Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.*

Söz konusu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde mesken kapsamında almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak taşınmazların yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olmasına karşın henüz kat mülkiyetine geçirilmemiş olduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmazın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir.

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın değeri “emsal yaklaşımı” yöntemi ile tespit edilmiş olup, tespit edilen değer “gelir yöntemi yaklaşımı” ile desteklenmiştir

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 320 ada, 1 parsel sayılı 18.676,78m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 1/88 arsa paylı D blok Zemin Kat 1 bağımsız bölüm numaralı “mesken” ve 1/88 arsa paylı 1+Çatı Katı 3 bağımsız bölüm numaralı “dubleks mesken” nitelikli taşınmazların 31.12.2014 tarihi itibari ile değerinin;

#### KDV HARİC

1 Numaralı B.B.: 310.000.-TL

Üç yüz on bin TL

2 Numaralı B.B.: 325.000.-TL

Üç yüz yirmi beş bin TL

#### KDV DAHİL (%18 KDV)

1 Numaralı B.B.: 365.800.-TL

Üç yüz altmış beş bin sekiz yüz TL

2 Numaralı B.B.: 383.500.-TL

Üç yüz seksen üç bin beş yüz TL

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### Raporu Hazırlayan

**İhsan TETİK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402457



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212.2440961 Fax:2440966  
Beyoğlu VFD:049 053 9126  
Tic.Sic.No:807062

#### Raporu Onaylayan

**Aynur BAŞ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



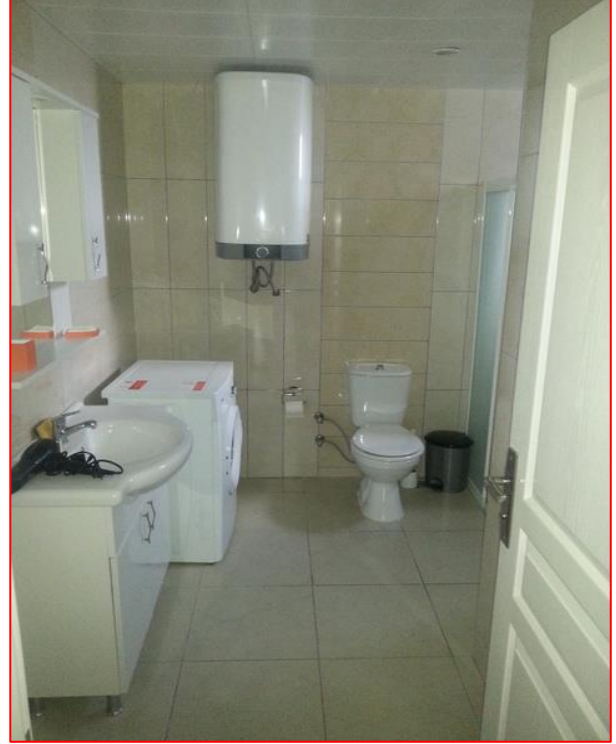
**EK-1 FOTOĞRAFLAR:**



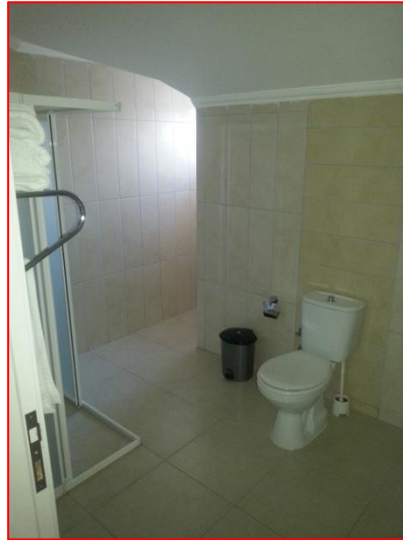
**ORTAK ALANLAR:**



**D BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM GÖRÜNTÜLERİ:**


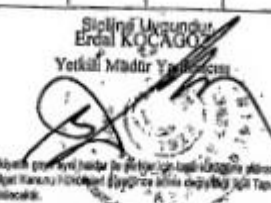


## D BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM GÖRÜNTÜLERİ:





**EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
	İlçesi	ALANYA						
	Mahallesi							
	Köyü	TÜRKLER						
	Sokağı							
	Mevkii	KARGIÇI FLİĞİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	027C12D3C 027C1	320	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
	Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 7792901				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
239.320,00		MESKEN		1/88	D	ZEMİN	1	
Edinme Sabebl		Tamamı ALİ KIŞLA : MEHMET FUAT OĞLU adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. EKLENTİ : DEPO YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 05/06/2012						
Sahibi		AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		8724	19	1810		17/03/2014	Cilt No.	
Sahife No.		Sicil No: 15444 Ercel KOCAGÖZ Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkün görüldüğü takdirde her türlü hak ve yükümlülüklerin giderilmesi için tapu senedi ile birlikte taşınmazın durumu hakkında bilgi alınmalıdır. ** Satışın tamamı için gerekli olan diğer tapu senetleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.								

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf					
	İlçesi	ALANYA									
	Mahallesi										
	Köyü	TÜRKLER									
	Sokağı										
	Mevkii	KARGIÇIĞLIĞI									
PAFTA NO.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
	327C12D3C 327C1	320		1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
				8.676,78 m <sup>2</sup>							
Sınır	Planındadır		Zemin Sistem No : 7792001								
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTIFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
239.320,00		DUBLEKS MESKİN		1/88		D		1-ÇATI		3	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ALI KIŞLA : MEHMET FUAT OĞLU adına kayıtlı İBEN AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 05/06/2012									
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi				
Cilt No.		8724	19	1812		17/03/2014	Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Üyüdüğü Erdal KOCAGÖZ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyet devri işlemi için tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tapu idaresinin işleme alınması için gerekli diğer tapu ve diğer belgelerle birlikte.											
D.M.C Basım İht. Md. <span style="float: right;">Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199</span>											

<b>Raporlayan</b> TKGM Portal	<b>Tarih / Saat</b> 06.01.2015 12:12:02	<b>Başvuru No</b> 2015-328	<b>Dekont No</b> 20150106-456-F00718	<b>Miktar</b> 16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
<b>Zemin Tipi</b>	Katlıtıftaki	<b>Yüzölçüm</b>	18676,78000 m <sup>2</sup>	
<b>Zemin No</b>	77929013	<b>Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No</b>	(Blok: D) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -)	
<b>İl / İlçe</b>	ANTALYA / ALANYA	<b>Arsa Pay / Payda</b>	1/88	
<b>Kurum Adı</b>	Alanya TM	<b>Bağımsız Bölüm Nitelik</b>	MESKEN	
<b>Mahalle / Köy Adı</b>	TÜRKLER Köyü	<b>Mevkii</b>	KARGIÇLIĞI	
<b>Cilt / Sayfa No</b>	19 / 1810	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	ARSA	
<b>Ada / Parsel</b>	320 / 1	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No</b>	19 / 2095	
<b>Ş/Bl / Açıklama</b>	<b>Malik / Lehdar</b>			
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615			
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012			
			<b>Tarih - Yevmiye</b>	
			17.08.2005 - 11615	
			06.06.2012 - 12472	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>	
<b>Malik</b>	<b>Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye</b>
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Satış - 17.3.2014 - 8724
<b>Hisse Pay/Payda</b>	
1 / 1	

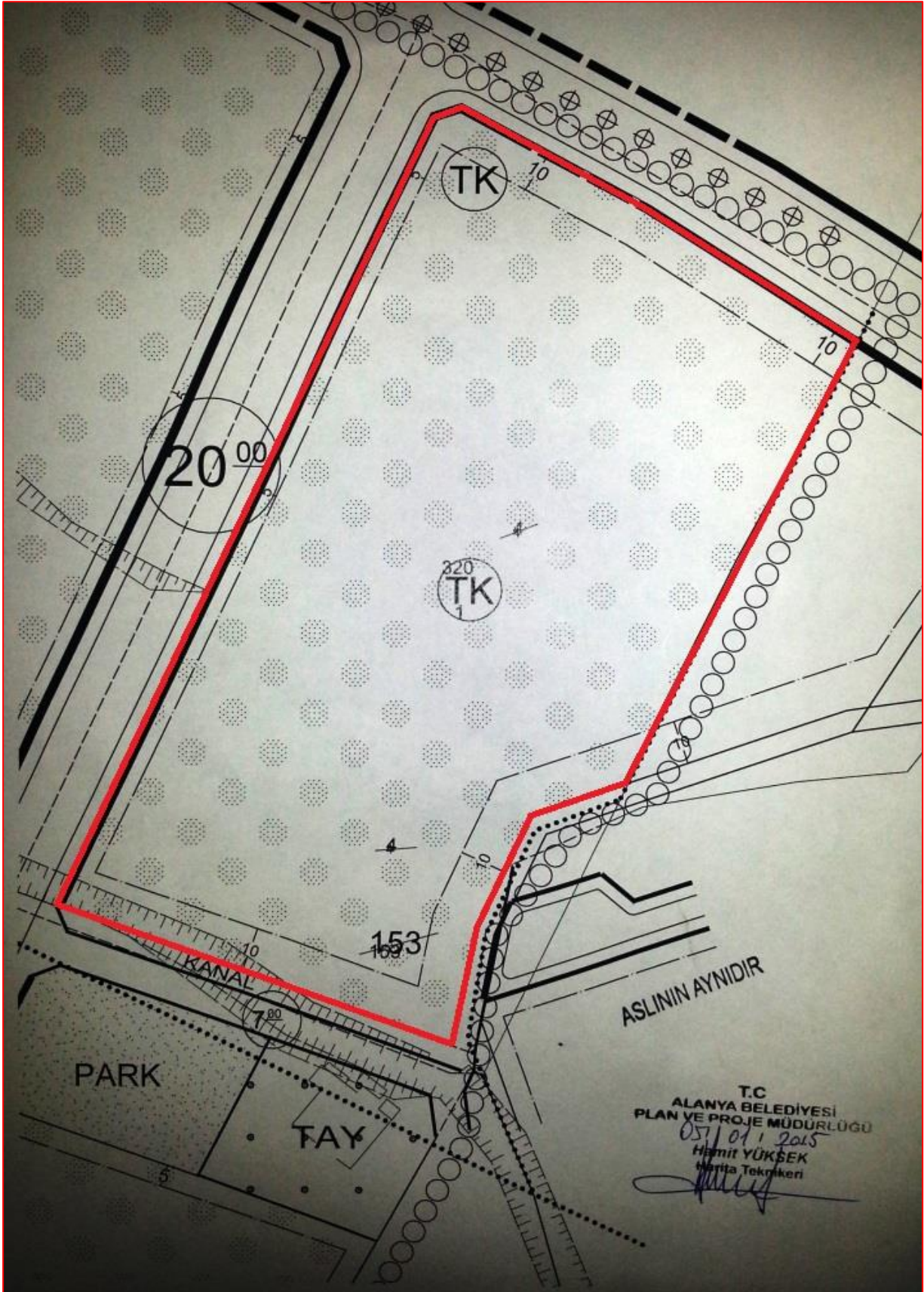
Rapor Tarihi / Saati : 06.01.2015 / 12:12

<b>Raporlayan</b> TKGM Portal	<b>Tarih / Saat</b> 06.01.2015 12:13:36	<b>Başvuru No</b> 2015-329	<b>Dekont No</b> 20150106-456-F00721	<b>Miktar</b> 16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
<b>Zemin Tipi</b>	Katlırakı	<b>Yüzölçüm</b>	18676,78000 m <sup>2</sup>	
<b>Zemin No</b>	77929015	<b>Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No</b>	(Blok: D) / (Kat: 1+ÇATI) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 3)	
<b>İl / İlçe</b>	ANTALYA / ALANYA	<b>Arsa Pay / Payda</b>	1/88	
<b>Kurum Adı</b>	Alanya TM	<b>Bağımsız Bölüm Nitelik</b>	DUBLEKS MESKEN	
<b>Mahalle / Köy Adı</b>	TÜRKLER Köyü	<b>Mevkii</b>	KARGIÇLIĞI	
<b>Cilt / Sayfa No</b>	19 / 1812	<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	ARSA	
<b>Ada / Parsel</b>	320 / 1	<b>Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No</b>	19 / 2095	
<b>Ş/Bl/ Açıklama</b>	<b>Malik / Lehdar</b>			
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615			
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012			
<b>Tarih - Yevmiye</b>	17.08.2005 - 11615			
<b>Tarih - Yevmiye</b>	06.06.2012 - 12472			
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
<b>Malik</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>			
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1			
	<b>Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye</b>			
	Satış - 17.3.2014 - 8724			

Rapor Tarihi / Saati : 06.01.2015 / 12:14

1

EK-3 PLAN ÖRNEĞİ







ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-5 YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ formu. İçerikler: 1. Genel bilgi alanları, 2. Yapı bilgileri, 3. Yapı nitelikleri, 4. İnceleme sonuçları, 5. Teknik şartlar ve diğer teknik detaylar.

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



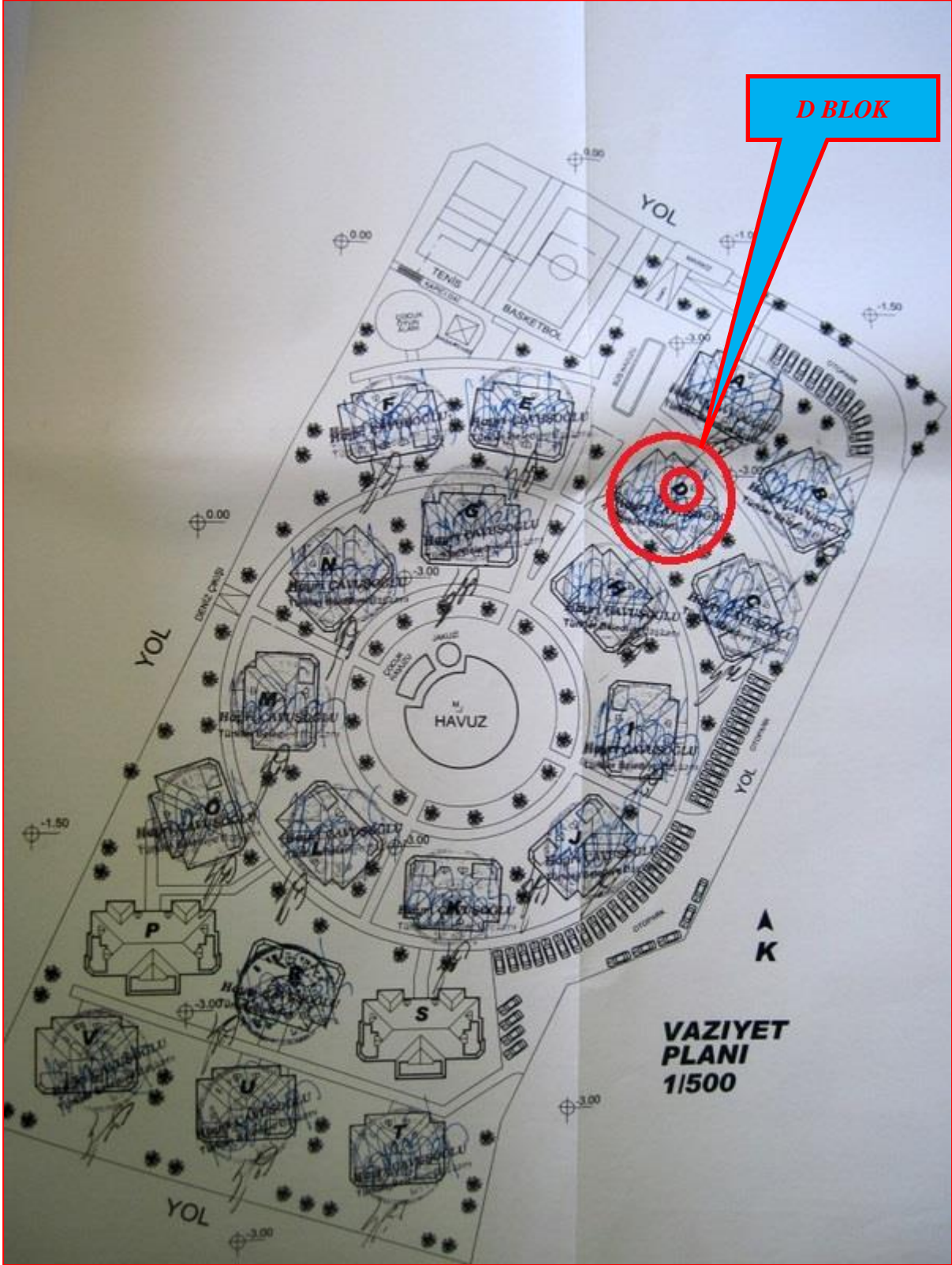
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

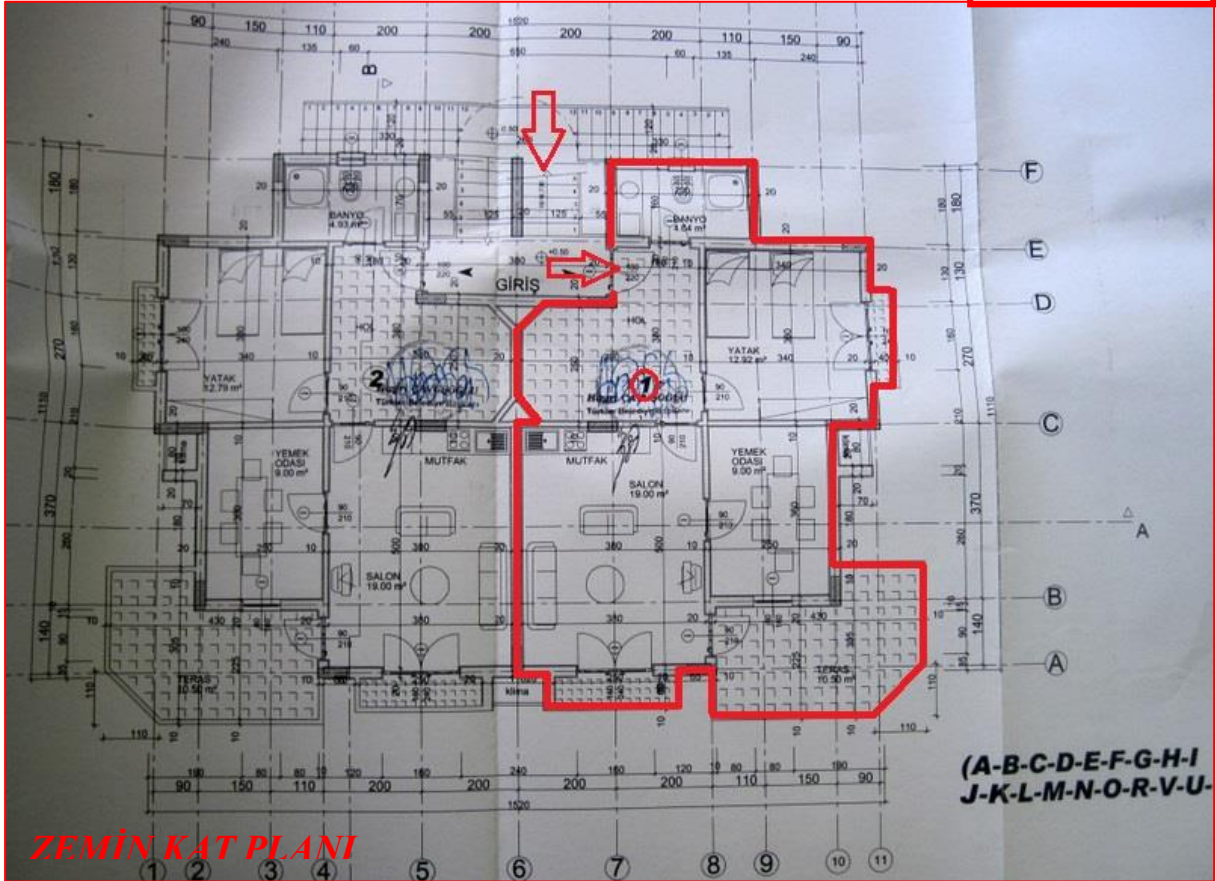
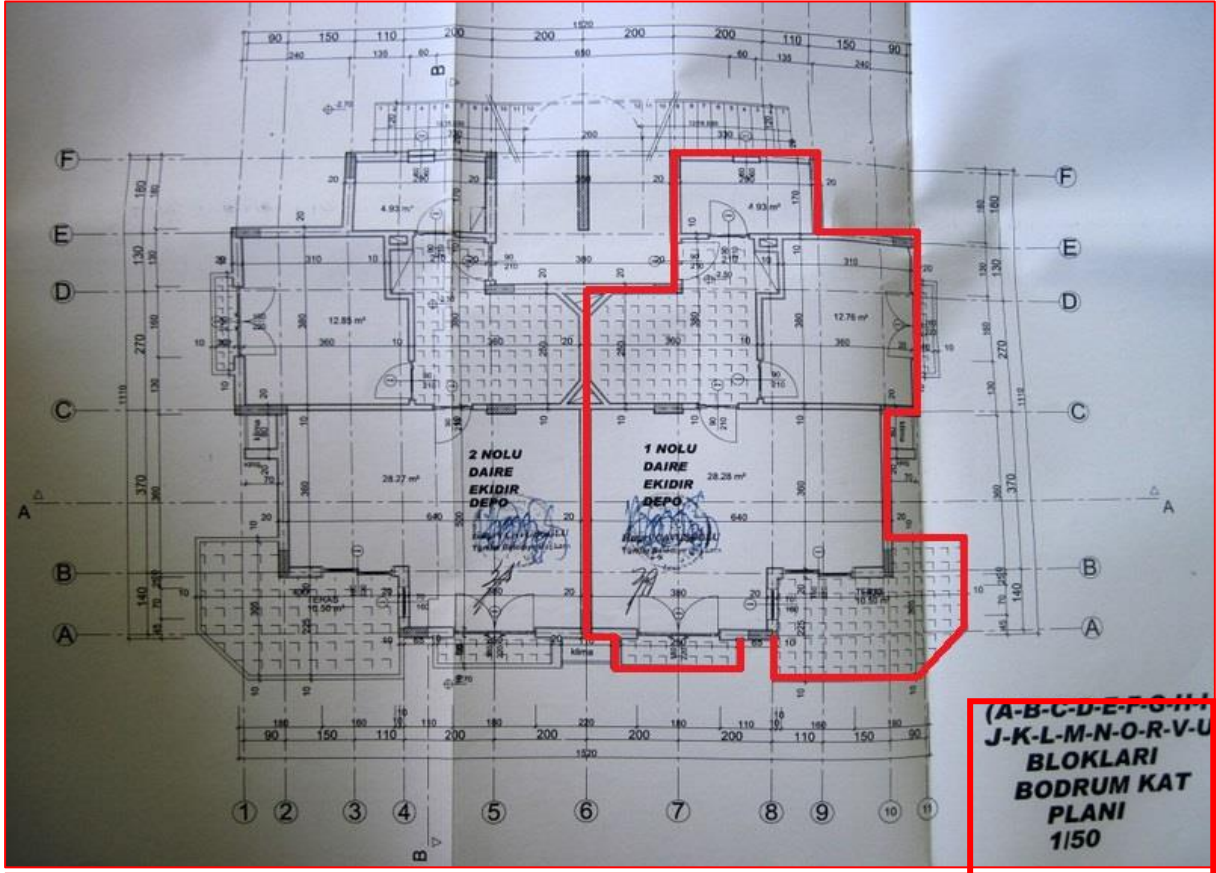
## EK-6 MİMARİ PROJE

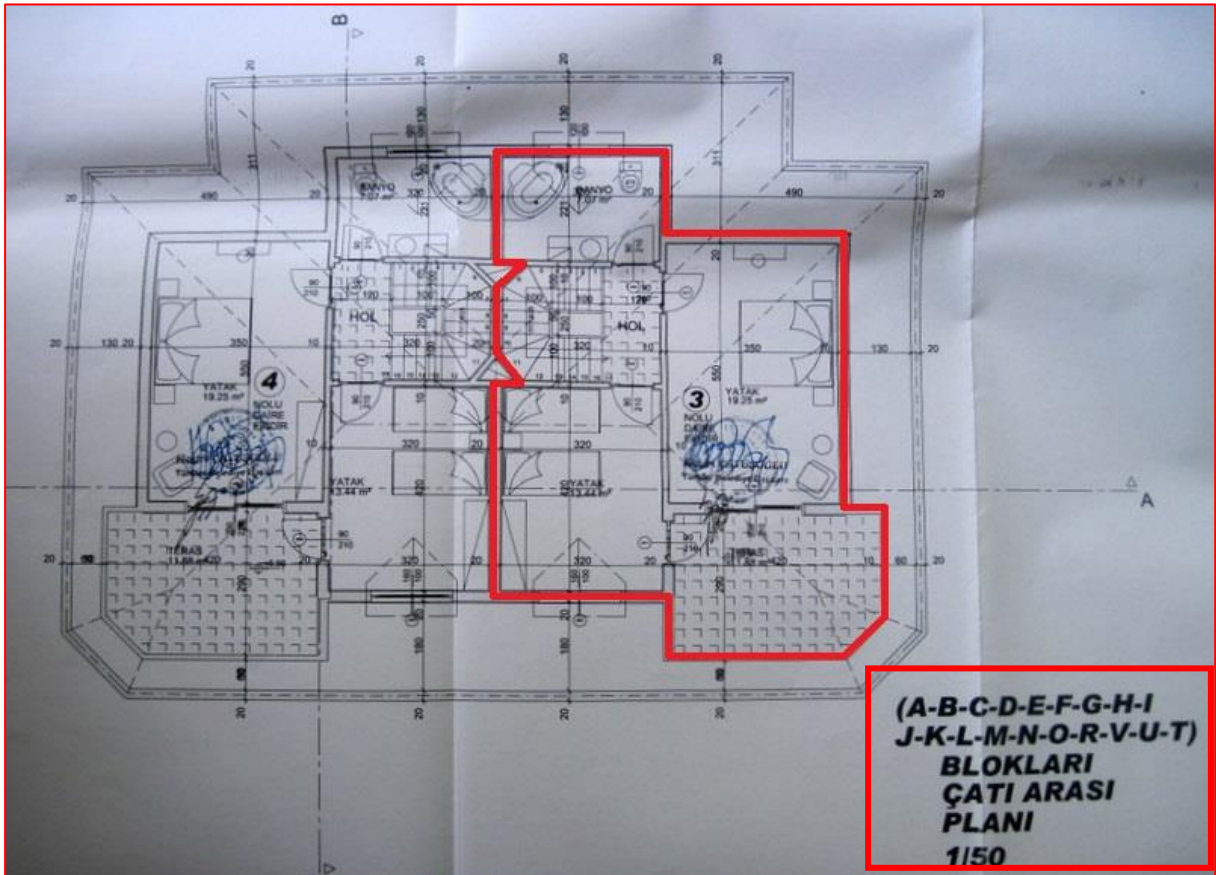
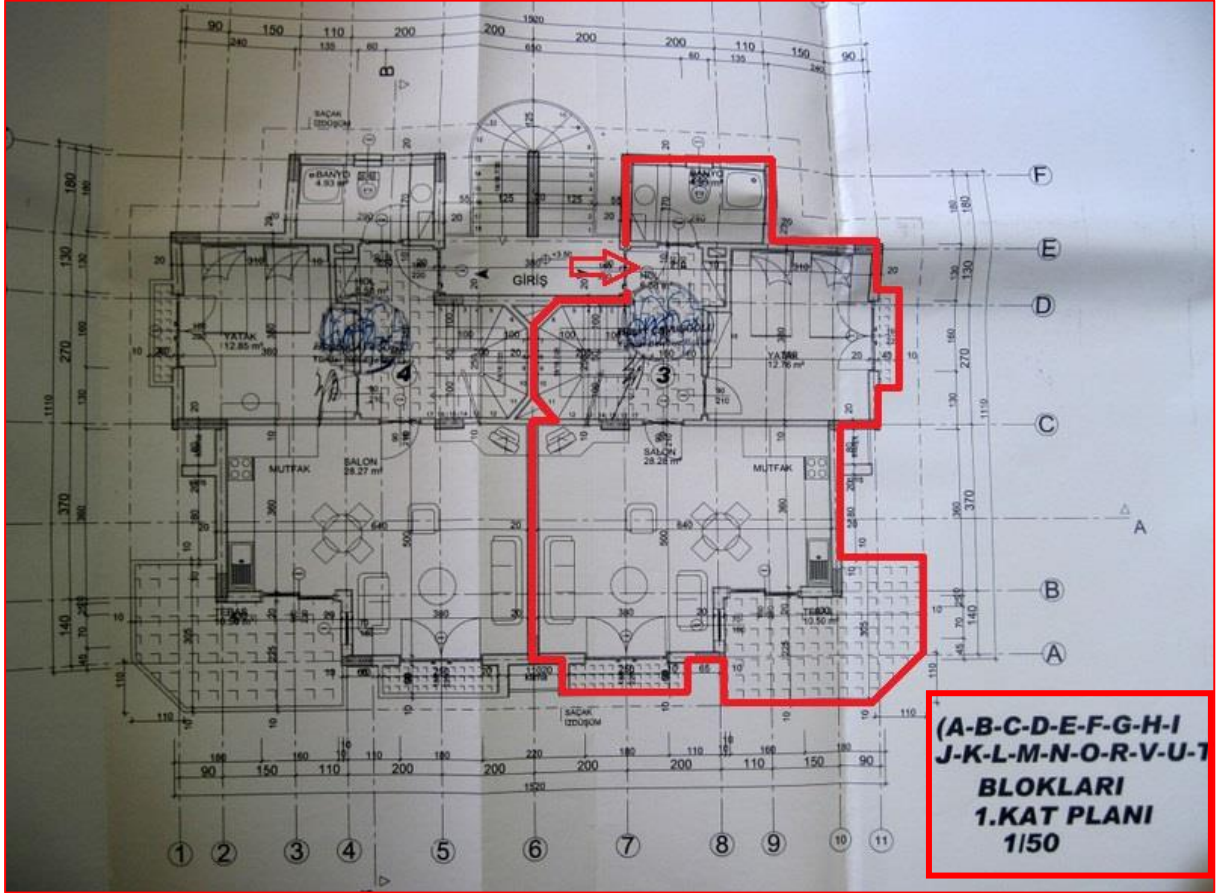
<b>M</b> -MİMARİ-	<b>TÜRKLER</b> KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095		3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER HK. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.O.B YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26 VE 36. MADDELERİNDEKİ GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.	
	<b>ARSA</b>	<b>YAPI</b>	<b>ARSA SAHİBİ</b>	<b>MÜTEAHHİT FIRMA</b>
YERİ : TÜRKLER	:	ADI SOYADI : FATİH TEZCAN VE MÜST.	GÖKAY MİMARLIK TAAAHÜT LTD.ŞTİ.	
TAPU KAYDI : TÜRKLER	KULAMACI : KONUT	ADRES		
ADA/PARSEL : 320/1	TAHAMACI :	VERGİ NO		
ALANI : 18676.78 m2	BİNA İNŞ.SAH.: 5832 m2	İMZASI		
<b>PROJE MÜELLİFİ</b>		<b>MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU</b>		
ADI SOYADI				
ÜNVANI				
MEZ.OL.OKUL TAR.				
BEL.L. MİMAR KAYIT NO				
VERGİ DAİRESİ VERGİ NO				
ADRES VE TEL				
MÜHÜR İMZA				
PAFTA ADI		PAFTA NO	ÖLÇEK	
ONAYLAR	Y 12472 06.06.2012			
İNŞER. PROJE MÜELLİFLERİ	B.A.P	SIH. TES. PR.	ELK TES. PR.	
YAPI DENETİM KURULUŞU		ŞANTIYE ŞEFİ		
BELEDİYE ONAYLARI		İNŞAAT RUHSATI		
320 Ada 1 Parsel		16/02/2011 (16/02/2011)		
1/15		Hacı GAVUSOĞLU		
TEMEL VİZESİ		SUBASMAN VİZESİ		
NOT: Kat irtifaki için onaylanmıştır.				
ALANYA DZALIT KOYALAMA BRK / ALANYA TEL: 3119561				

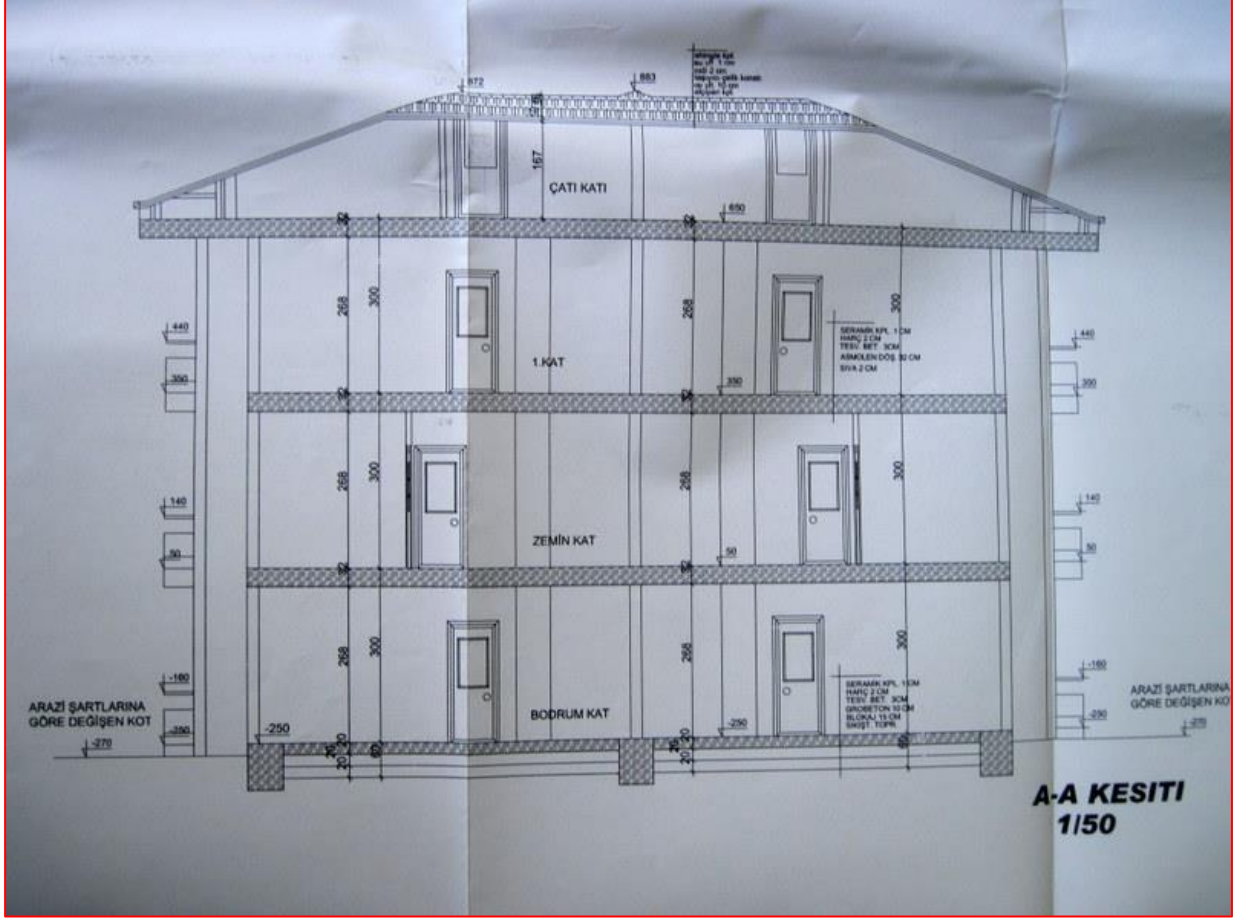
Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66  
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr  
Mete Caddesi No:26/7 Taksim  
Beyoğlu · İstanbul













ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:7 LİSANS BELGELERİ

**ÖRNEK**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

№07033  
07 Aralık 2012  
No : 400727

Tarih : 08.02.2008

**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

**Aynur BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlhamy ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. N. Öztangut*  
E. N. ÖZTANGUT  
BAŞKAN

  
**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.09.2013

No : 402457

**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

**İhsan TETİK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Serkan Karabacak*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*Bekir Yener Yıldırım*  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66  
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr  
Mete Caddesi No:26/7 Taksim  
Beyoğlu · İstanbul

### **6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirketimiz tarafından daha önce rapor düzenlenmemiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.