

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ

320 ADA 1 PARSEL B BLOK NO:1 - 3

**“MESKEN-DUBLEKS MESKEN” VASIFLI TAŞINMAZLARIN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

GR-2017-00867

ARALIK 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017
Rapor No	GR-2017-00867
Talep Tarihi	06.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Mesken-Dubleks Mesken
Çalışmanın Konusu	Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi D Blok No:1- No:3 açık adresinde bulunan “Mesken-Dubleks Mesken” niteliğindeki taşınmazların değer tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı	18.676,78 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	1/1000 ölçekli uygulama imar planında "tercihli kullanım " alanında (otel veya konut) kalmakta olup, otel yapılması durumunda Kaks: 0,50 Hmax: 5 kat, konut yapılması durumunda Kaks: 0,30 Hmax: 2 kat, ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	Taşınmazların Yasal Durum Değeri: 445.000-TL'dir. (KDV HARİÇ) Taşınmazların Yasal Durum Değeri: 525.100 -TL'dir. (KDV DAHİL)

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,77 –TL olarak kabul edilmiştir.(29.12.2017 tarihli Merkez Bankası Döviz Alış Kuru)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Gökhan Ö. ÇALIŞKAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Ahmet ERDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Serhat DEĞERLİ

1.	BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1	RAPOR TARİHİ	5
1.2	RAPOR NUMARASI	5
1.3	RAPOR TÜRÜ	5
1.4	RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5	DEĞERLEME TARİHİ :	5
1.6	DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ :	5
1.7	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
2.	BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	6
2.1	DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
2.2	MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ.....	7
2.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3.	BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1	KABULLER.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI	8
4.	BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	10
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	10
4.2.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ	11
4.3.	ULAŞIM BAĞLANTILARI	12
4.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR	12
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6.	GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	15
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	16
5.	BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	16
5.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
5.2.1.	Mevcut Ekonomik Koşullar	17

5.2.2.	Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış	19
5.2.3.	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	20
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	21
5.4.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
5.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
5.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	23
5.8.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
5.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	24
5.9.1	MALİYET ANALİZİ	24
5.9.2	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	24
5.9.3	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	25
5.10.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	25
5.11.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	26
5.12.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	26
5.13.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ.....	26
5.14.	KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
5.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	29
5.16.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	29
5.17.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	29
5.18.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	29
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	30
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	30
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	31
6.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
6.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	31
7.	BÖLÜM SONUÇ.....	31
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32
EKLER	34-56

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

1.2 RAPOR NUMARASI

GR-2017-00867

1.3 RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'** nin talebi üzerine Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi D Blok No:1- No:3 320 Ada 1 Parsel, 18.676,78 m² alanlı "**Mesken-Dubleks Mesken**" niteliğindeki taşınmazların güncel pazar değeri tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet ERDOĞAN ve Gökhan Ömer ÇALIŞKAN tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2017

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 06.12.2017

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
İLETİŞİM	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) info@talyagd.com
KURULUŞ TARİHİ	02.03.2011
SERMAYESİ	550.000 TL.
TİCARET SİCİL NO	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
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 değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını ve problemleri durumlarda görüş raporu sunmak.
İZİN/YETKİLER	Sermaye Piyasası Kurulu'nun SeriVIII No:45 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.10.2011 tarihinde Kurulca listeye alınan şirketler içinde yer almıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 18.10.2012 tarihli ve 5007 sayılı kararıyla Şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11.maddesine istinaden, bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul

projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN UNVANI	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİNİN ADRESİ	Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL
İLETİŞİM	T: 0 212 344 12 88 F: 0 212 344 12 86 info@avrsyagyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi D Blok No:1- No:3 320 Ada 1 Parsel, 18.676,78 m² alanlı **“Mesken-Dubleks Mesken”** niteliğindeki taşınmazların güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
2. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
3. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
4. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.

5. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
6. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
7. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
8. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
9. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
10. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
11. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
12. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
13. Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.

4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
10. Değerleme Uzman'ının analiz, fikir ve sonuçlarının bulunduğu bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne uygun olarak geliştirilmiş ve aynı standartlar uyarınca hazırlanmıştır.

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzman
Gökhan Ö. ÇALIŞKAN – 405080



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-400777



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Serhat DEĞERLİ - 401403



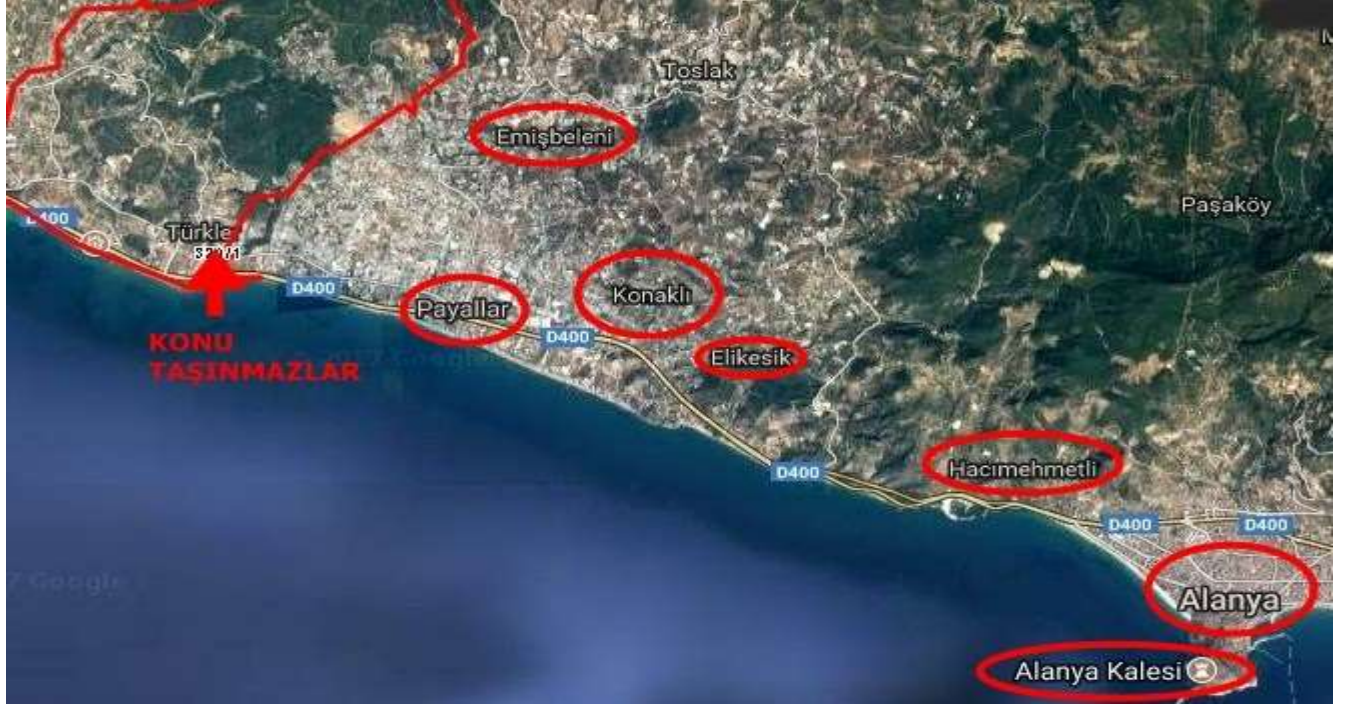
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Rapora konu taşınmazların tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	ALANYA
Mahallesi/Köyü	:	TÜRKLER
Mevkii	:	KARGIÇI FLİĞİ
Pafta No	:	-
Ada No	:	320
Parsel No	:	1
Blok No	:	D
Kat No	:	Zemin – 1+Çatı
Bağımsız Bölüm No	:	1 – 3
Arsa Payı	:	1/88 – 1/88
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	MESKEN-DUBLEKS MESKEN
Alanı	:	18.676,78 m ²
Sahibi-Hissesi	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
Cilt No	:	19 - 19
Sahife No	:	1810 - 1812
Yevmiye No	:	8724 -8724
Tapu Tarihi	:	17.03.2014 - 17.03.2014

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ



Konu Taşınmaz Parsel Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge tercihli kullanım alanı olarak teşekkül etmiştir. Bölge genellikle otellerin ve yazlık konutların bulunduğu bir bölgedir. Denize yakın olması nedeniyle tatilciler ve yabancılar tarafından tercih edilmektedir. Bölgede oteller

daha fazla talep görmektedir. Bölgede ticari faaliyet bulunmamaktadır. D400 Karayolu üzerinde üzerinde yer alan akaryakıt istasyonları ve oteller bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, hem konut hem de turizm açısından denize yakın olması nedeniyle yazlıkçıların talep ettiği bir bölgedir.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme işlemine konu olan; 320 Ada 1 No'lu Parsel üzerinde inşa edilmiş D blok, bodrum ve zemin katında konumlu olan 1 BB nolu mesken ve 1. kat ve çatı katında 3 BB nolu dubleks mesken Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, Kargıçiftliği Mevkiinde, Gökay Sitesinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tercihli kullanım alanı olarak teşekkül etmiştir. Bölgede genellikle oteller ve yazlık konutlar bulunmakla birlikte, ticari faaliyet bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, hem konut hem de turizm açısından denize yakın olması sebebiyle yazlıkçıların talep ettiği bir yerleşim yeridir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu sitedeki dairelerin çoğunun uzun zamandır boş olması ve fiyatların yüksek olmasından dolayı alıcı bulamaması, sitenin tercih edilmediğini göstermektedir. Taşınmazlar Alanya ilçe merkezine yaklaşık olarak 20 km mesafede, denize 500 m kuş uçuşu mesafede konumludur. Bölgenin her türlü teknik altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, şehir merkezine uzak olmasından ötürü kamu hizmetlerinden istifadesi noksandır. Bölgede kısmen ulaşım sorunu bulunmakta olup, ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR

Alanya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve imar çıktısına göre; söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "tercihli kullanım " alanında (otel veya konut) kalmakta olup, otel yapılması durumunda Kaks: 0,50 Hmax: 5 kat, konut yapılması durumunda Kaks: 0,30 Hmax: 2 kat, ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

Alanya Belediyesi İmar Arşivinde konu taşınmazlara ait imar arşiv dosyası incelenmiştir.

Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde konu taşınmazlara ait arşiv dosyası incelenmiştir. Taşınmazların dosyasında aşağıdaki belgeleri tespit edilmiştir.

- 05.02.2007 tarih ve 2007/1 belge numaralı yeni yapı ruhsatı belgesi
- 16.02.2011 tarih ve 2011/02 belge numaralı tadilat yapı ruhsatı belgesi
- 20.11.2013 tarih ve 2013/09 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi
- 16.02.2011 tarih ve 2011/02 belge numaralı mimari proje

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazlar 28.03.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Söz konusu taşınmazların 12.12.2017 tarihinde saat 10:48'da Alanya Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

3 nolu taşınmaz üzerinde;

BEYAN

- " 153 Ada 4 parselin 10194.26 m² idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır". (17.08.2005 tarih ve 11615 sayılı yevmiye no ile)
- " Yönetim Planı " 05.06.2012 (06.06.2012 tarih ve 12472 sayılı yevmiye no ile)
- "Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir " (08.03.2106 tarih ve 8028 sayılı yevmiye no ile)

MÜLKİYET : (Aşağıdaki tapu kayıt örneklerinde görüleceği üzere)

- Taşınmazın mülkiyeti 17.03.2014 tarih ve 8724 yevmiye numarası ile 'Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' adına kayıtlıdır.

1 nolu taşınmaz üzerinde;

BEYAN

- " 153 Ada 4 parselin 10194.26 m² idari sınıra göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır". (17.08.2005 tarih ve 11615 sayılı yevmiye no ile)
- " Yönetim Planı " 05.06.2012 (06.06.2012 tarih ve 12472 sayılı yevmiye no ile)
- "Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir " (08.03.2106 tarih ve 8028 sayılı yevmiye no ile)

EKLENTİ

- Depo (06.06.2012 tarih ve 12472 sayılı yevmiye no ile)

MÜLKİYET : (Aşağıdaki tapu kayıt örneklerinde görüleceği üzere)

- Taşınmazın mülkiyeti 17.03.2014 tarih ve 8724 yevmiye numarası ile 'Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' adına kayıtlıdır.

Kayıt: Alan:HAYDAR KARACA		Tarih:12/12/2017 10:46:02 AM	
MakbuzNo:036117609885	DokentNo:2017i212000882	BaşvuruNo:60988	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz ID:	77929013	AT Yüzölçümü(m2):	18676.78
İl/ilçe	ANTALYA/ALANYA	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya TM	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	D/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER K	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:	KARGIÇIPLIŞI	Arsa Pay/Payda	1/88
Cilt/Sayfa No:	19/1810	Ana Taşınmaz Nitelik	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	19/2095

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M'İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615	-	Alanya TM 17/08/2005 - 11615	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012	-	Alanya TM 06/06/2012 - 12472	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-
(AT Üzeri) Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3177704	Depo	DEPO	Alanya TM 06/06/2012 - 12472

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263651094	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 17/03/2014 - 8724	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: HAYDAR KARACA Tarih: 12/12/2017 10:40:01 AM
MakbuzNo: 036117609895 DekontNo: 20171212000889 BaşvuruNo: 60989

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz ID:	77929015	AT Yüzölçümü(m2):	18876.78
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Taşınmaz Nitelik:	DURLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Alanya TM	Block/Kat/Giriş/BRNo:	D/1+ÇFT//3
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER K	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti1
Mevki:	KARŞIÇIPLIĞI	Arsa Fay/Payda:	1/98
Cilt/Sayfa No:	19/1832	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsa1
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	19/2095

TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10294.26 M ² İDARİ SINIRA GÖRE PAVILLAR BELEDİYESİNDE KAIMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615	-	Alanya TM 17/08/2005 - 11615	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012	-	Alanya TM 06/06/2012 - 12472	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-
(AT Üzeri)Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Neçrekar	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263651096	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1053056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 17/03/2014 - 8724	-

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz halen iskan olunan bir yapıda yer alan iki adet bağımsız bölümdür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması ile ilgili görüş 6.4 Maddesi başlığı altında belirtilmiştir.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu gayrimenkuller; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Yasaya tabi olup Bilgütay Yapı Denetim tarafından denetlenmiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapor konusu taşınmazlar 'Mesken-Dubleks Mesken' vasıflı olup, değerlendirme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Antalya İli

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.815 km² kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2.6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17.6'sını oluşturur.

İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktaydı. Antalya 2013 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır.

1.919.729 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 60.454 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,59'dan 2,64'e yükselmiştir.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Tesis Kapasitesi

Türkiye'nin en fazla yabancı ziyaretçi ağırlayan ili Antalya, aynı zamanda yatak kapasitesi açısından da lider konumdadır. Antalya'da Bakanlık ve belediye belgeli yatak sayısı toplamı 500 bin sınırına dayanırken, tesis sayısı da 2 bin 95'e ulaştı. Bu tesislerden 865'i Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgeli, 1.230'u belediye belgeli. Antalya'daki belediye belgeli 1.230 tesisin toplam yatak kapasitesi 98.735, Bakanlıktan işletme belgeli 865 tesisdeki yatak kapasitesi ise 410 bindir. Buna göre Antalya'daki toplam yatak kapasitesi 508.735 tir.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Mevcut Ekonomik Koşullar

2016 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %3,2 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre beklentilere yakın olarak %5,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ve 2017 Nisan ayında gerçekleşen Anayasa değişikliği referandumunun ardından politik belirsizlikler azalmış ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmasıyla ekonomik aktiviteler tekrar canlanmaya başlamıştır. Rusya ile ilişkilerin düzelmesi ve Türkiye'ye yönelik güvenlik endişelerinin yavaş yavaş ortadan kalkmasıyla turist sayısı ve turizm gelirlerinde 2016 yılına göre önemli ölçüde artış olmuştur.

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk 9 ayında TL. tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2017 yılı sonunda faiz arttırma beklenti güçlenmektedir. Ancak enflasyon hedefinin beklentinin altında kalması tehlikesine karşı uzun vadede FED'in ekonomiyi destekleyici politikalarının devam edeceği düşünülmektedir.

ABD ekonomisi, EURO bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk yarısında olumlu olması ve tüketici güveninin yükselmesi nedenleriyle 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir.

TUIK tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %5,1 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk yarısında GSYH artışına tüketim 2,4, yatırımlar 1,9 ve net ihracat 2 puan seviyesinde katkı sağlamıştır.

Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılı 2. Çeyrek büyümesinde, hizmetler sektörünün katkısı %2,7, sanayi sektörünün katkısı %1,3, inşaat sektörünün katkısı %0,5 ve tarım sektörünün katkısı %0,2 olmuştur.

Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin devam etmesi ve 2017 yılsonundaki büyümenin %5 oranında olması beklenmektedir.

2016 yılı sonunda Türkiye'nin enerji giderlerinin azalmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün negatif etkisiyle cari açığın GSYH'ya oranı %3,8 oranına yükselmiştir. 2017 yılının ilk 7 ayı itibariyle dış ticaret açığının genişlemesinin etkisiyle cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %20,8 oranında artmıştır. 2017 yılsonu itibariyle net ihracatın olumsuz etkisiyle beraber cari açığın GSYH'na oranının %4,8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. İşsizlik oranı TUIK verilerine göre önceki aya oranla azalarak Haziran ayında %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için ortalama işsizlik oranının artarak %10,8 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE); ulaştırma, konut ile lokanta ve otel fiyatlarının artmasıyla 2017 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 oranında ve oniki aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır. 2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyrini koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

Merkez Bankası, 2017 yıl sonunda enflasyonun orta noktası %8,7 olmak üzere %7,8 – 9,6 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir.

Merkez Bankası 14 Eylül'deki Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek, gecelik borç verme faiz oranını %9,25'e, daha önce Nisan ayında artırdığı geç likidite penceresi borç verme faiz oranını da %12,25 'te sabit tutmuştur. Merkez Bankası ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti 11 Ekim itibariyle %11,97 seviyelerinde seyretmektedir.

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibariyle %18,3 büyüme kaydetmiştir.

Ağustos ayı itibariyle yıllık olarak ticari kredi hacmi %19,7 ve konut kredi hacmi ise %21,9 oranında artmıştır.

5.2.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015 'te yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası'nın 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direkt etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibariyle, özellikle konut sektöründe temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015 'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimi ile geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyalara olan ilgi gözlemlenmiştir. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen %4 'lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın da etkili olduğu muhakkaktır.

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi, gerekse ülke ekonomisindeki durağanlık sebebiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında ise, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma meydana gelmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında da konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlaması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin %25 'ini alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın %20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarında artış beklenmektedir.

5.2.3. Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye’de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

"Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye’de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik

istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

2016 yılında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk yarısında daha iyi bir performans göstererek %6,5 oranında büyümüştür. Aynı şekilde 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken, bu rakam 2017 yılının ilk yarısında %9,3 'e yükselmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde büyümeye ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceği düşünülmektedir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Yazlık Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 30-35
Çevresel Gelişim Hızı	: Sabit
Yapılaşma Türü	: Konut
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı Sınıfı	: 3A
Deprem Bölgesi	: 2.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 4
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Mesken – Dupleks Mesken
Kullanım Şekli	: Konut - Konut

Konut Cephesi : 3 (kuzey-güney-doğu)

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Gökay Sitesi; 18.676,78 m² alanlı, 320 ada, 1 parsel üzerinde, betonarme yapı strüktüründe, ayrık nizam, A,BC,D....V bloklar olmak üzere toplamda 21 adet blok olarak inşa edilmiştir. 19 blokta 4' er adet ve 2 blokta 6' şar adet olmak üzere toplamda 88 bağımsız bölüm mevcuttur. Site içerisinde; yüzme havuzu, açık otopark alanı, çocuk oyun alanı ve güvenlik bölümü bulunmaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı D Blok; sitenin kuzeyine yakın konumda yer almaktadır. Bodrum kat + zemin + 1 normal kat + 1 çatı katı olmak üzere toplamda 4 katlı olarak inşa edilmiştir. Blokta projesine göre, bodrum ve zemin katta; D1 ve D2 nolu meskenler ve eklentisi olan depoları, 1. kat ve çatı katında ise D3 ve D4 nolu meskenlerin normal kat ve çatı piyesleri yer almakta olup toplamda 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tek bir blok girişi olmayıp her bağımsız bölümün girişi dışardan ayrı olarak verilmiştir. Bağımsız bölümlerin girişleri kuzey cephesinden sağlanmaktadır. Bloğun dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyalıdır. Blokta asansör bulunmamaktadır.

Bağımsız Bölümün Özellikleri

Söz konusu 1 numaralı bağımsız bölüm; Bodrum ve zemin katta, kuzey-güney-doğu olmak üzere 3 cepheli olarak konumludur. Konu taşınmaz projesinde teras alanları dahil (Teras alanları balkon kullanımında ve üstü kapalı olması sebebiyle kapalı alana dahil edilmiştir.) 154 m² kullanım alanlı olarak inşa edilmiştir. Ancak mahallinde yapılan ölçüme göre bodrum katın banyosunda 1 m² lik büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup, mevcut durumda 155 m² olduğu saptanmıştır. Ayrıca salon ve mutfak hacimleri de birleştirilmiştir. (Mevcut durumda yapılan proje harici değişiklikler basit bir tadilat ile düzeltilebilir). Daire; salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo, antre ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Daire içi tüm hacim zeminleri seramik döşeli olup, duvarlar saten alçı üzeri plastik boya ile boyalıdır. Mutfakta; dolaplar mdf, tezgah corian dır. Banyolarda; zeminler seramik, duvarları fayans kaplı olup, iç tefrişat olarak duş yeri, lavabo ve klozet mevcuttur. İç kapılar amerikan panel kapı, pencereler panjurlu pvc olup, balkon korkulukları alüminyum cam doğramadır. Dairenin dış kapısı çelik kapı olmakla birlikte, iklimlendirme klima ile sağlanmaktadır. (Uavt no: 1161492903 – Daireye sigorta yapılacağı zaman uavt kodunun yeniden teyit edilmesi tavsiye edilmektedir)

Söz konusu 3 numaralı bağımsız bölüm; 1. kat ve çatı katında, kuzey-güney-doğu olmak üzere 3 cepheli olarak konumludur. Konu taşınmaz projesinde teras alanı hariç 133 m² +12m² teras kullanım alanlı olarak inşa edilmiştir. Ancak mahallinde yapılan ölçüme göre çatı katı yatak odasında 4 m² lik büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup, mevcut durumda 137 m² olduğu saptanmıştır. (Mevcut durumda yapılan proje harici değişiklik basit bir tadilat ile düzeltilebilir). Daire; salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo, antre ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Daire içi tüm hacim zeminleri seramik döşeli olup, duvarlar saten alçı üzeri plastik boya ile boyalıdır.

Mutfakta; dolaplar mdf, tezgah corian dır. Banyolarda; zeminler seramik, duvarları fayans kaplı olup, iç tefrişat olarak duş yeri, lavabo ve klozet mevcuttur. İç kapılar amerikan panel kapı, pencereler panjurlu pvc olup, balkon korkulukları alüminyum cam doğramadır. Dairenin dış kapısı çelik kapı olmakla birlikte, iklimlendirme klima ile sağlanmaktadır. (Uavt no: 1972664591 - Daireye sigorta yapılacağı zaman uavt kodunun yeniden teyit edilmesi tavsiye edilmektedir)

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkullerin yapısal özellikleri, eğim, konum, cephe sayısı, uzaklık ve nitelik gibi unsurlar dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmazlar ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ruhsat ve iskanınlarının olması
- Güvenlikli ve havuzlu sitede yer almaları
- Denize yakın konumda olmaları
- Otellerin bulunduğu mevkiide bulunmaları

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine uzak konumda yer almaları
- Azınlıkta yer alan site sakinleri hariç, taşınmazların yazlıkçılar ve yabancılar tarafından sadece yılın yaz aylarında tercih edilmeleri
- Yapılan gözlemler sonucunda bazı dairelerin boş olması ve eşyalarının aynı olması nedeniyle, yılın yaz aylarında apart usulünce kiraya verildiği ihtimali
- Güncel durumda aynı sitede yer alan çok sayıda satılık meskenlerin mevcut olması
- Proje harici uygulamaların olması
- Ulaşım probleminin bulunması
- Alıcı kesimi olarak belirli bir kitleye hitap etmeleri
- Ülke ekonomisinde ve gayrimenkul sektöründe yaşanan belirsizlikler

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, bölgede konu mülkle emsal teşkil edebilecek mülkler bulunması sebebiyle **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** uygulanmış, bulunan değer Gelir Yöntemi ile desteklenmiştir.

Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır.

5.9.1 MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5.9.2 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir indirgeme yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler

kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

5.9.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmazlar arsa vasıflı olmamasından dolayı herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmazın kirasının uzun dönem kiralamalarda aylık 850 TL olduğu ve bölgede yapılan araştırmalarda bölgedeki mülklerin kapitalizasyon oranının 0,05 (yaklaşık 20 yıl) olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri = Net Yıllık Kira Geliri / Ro

Taşınmazın değeri = 850 TL x 12/ 0,05 =204.000 TL

Taşınmazın kirasının uzun dönem kiralamalarda aylık 950 TL olduğu ve bölgede yapılan araştırmalarda bölgedeki mülklerin kapitalizasyon oranının 0,05 (yaklaşık 20 yıl) olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın değeri = Net Yıllık Kira Geliri / Ro

Taşınmazın değeri = 950 TL x 12/ 0,05 = 228.000 TL

Mülkün kira emsalleri ışığında tespit edilen değeri ile emsal yönteminden tespit edilen değer arasında %3'lük bir fark bulunmakta olup nihai değer olarak emsal yönteminden tespit edilen değer takdir edilmiştir.

5.12. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Taşınmazların kat mülkiyetli bağımsız bölüm niteliğinde olması ve sonuçların güncel gerçek değerleri yansıtmayacak olması sebebiyle bu yöntem uygulanmamıştır.

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki bulunan mesken ve dubleks mesken olarak kullanılan taşınmazlarla ilgili yapılan araştırmalarda tespit edilen Pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, iç özellikler, yaş, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSALLER :

Konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğince en uygun yöntem olan emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır.

	İlgili / Telefon	Mevkii, Konumu ve Mesafesi	Özellikleri	Satış Fiyatı	m² Birim Değeri
Emsal 1	Sahibinden 0532 769 91 19	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 145 m ² alanlı çatı piyesli deniz manzaralı mesken 335.000 TL bedelle satılıktır. (2.310 TL / m ²)		
Emsal 2	Uyaroğlu Gayrimenkul 0533 128 69 94	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m ² alanlı bahçe dubleks mesken 210.000 TL bedelle satılıktır. (1.363 TL / m ²)		
Emsal 3	Sahibinden 0530 880 57 50	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 145 m ² alanlı çatı piyesli deniz manzarası bulunmayan mesken 250.000 TL bedelle satılıktır. (1.785 TL / m ²)		
Emsal 4	Sahibinden 0554 643 67 00	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m ² alanlı bahçe dubleks mesken 190.000 TL bedelle satılıktır. (1.234 TL / m ²)		
Emsal 5	Yasemen Emlak 0542 300 08 08	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m ² olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 2. katta konumlu daire 145.000 TL bedelle satılıktır. (1.526 TL / m ²)		
Emsal 6	Sahibinden 0538 793 62 01	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m ² olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 5. katta konumlu daire 135.000 TL bedelle satılıktır. (1.421 TL / m ²)		
Emsal 7	Sahibinden 0537 247 91 50	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 90 m ² olarak belirtilen, daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 2+1 bahçe dubleksi mesken için aylık 800 TL kira bedeli istenmektedir.		
Emsal 8	Sahibinden 0533 511 15 13	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 45 m ² olarak belirtilen, daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 1+0 mesken için aylık 650 TL kira bedeli istenmektedir.		
Emsal 9	Sahibinden 0533 221 66 11	Konu taşınmazla aynı bölgede konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 150 m ² olarak belirtilen, daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 2+1 3.normal katta konumlu mesken için aylık 900 TL kira bedeli istenmektedir.		
Emsal 10	Sahibinden 0536 566 64 04	Konu taşınmazla aynı bölgede konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 100 m ² olarak belirtilen, benzer iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 2+1 2.normal katta konumlu mesken için aylık 1000 TL kira bedeli istenmektedir.		
Genel beyan	Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların konumlandığı site içerisinde yer alan dairelerin konumlarına göre 850 TL ile 1000 TL arasında kiraya verilebilecekleri bilgisi bölge emlak ofislerinden alınmıştır.				

Emsallerin Değerlendirilmesi

İlk 4 emsal konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu 3+1 meskenlerdir. 1 ve 3 nolu meskenler çatı piyesli meskenler olup, 2 ve 4 nolu meskenler bahçe dubleks meskenlerdir. 1 ve 3 nolu emsallerin aynı çatı dubleksi meskenler olmasına rağmen fiyat farklılığının oluşma nedeni; 1 nolu meskenin havuz kenarında olmasından ve diğer meskenin havuzu görmemesinden kaynaklanmaktadır. 2 ve 4 nolu emsaller ise bahçe dubleksi olup, havuzu görmemektedir. Bu sebepten konu mülklerden R1 nolu mesken havuzu görmediğinden, değerlemesinde 2 ve 4 nolu emsaller baz alınmıştır. Yine konu mülklerden R3 nolu meskenin de havuzu görmemesinden dolayı değerlendirme sadece 3 nolu emsal baz alınmıştır. Pazarlık payları da düşülerek değere ulaşılmıştır. 5 ve 6 nolu emsaller çevrede yer alan ve konu taşınmazlara yakın konumlu sitelerde bulunan 2+1 dairelerdir. Değerlemeye aydınlık katması açısından bilgi amaçlı verilmiştir. Son iki emsal ise gelir indirgeme yaklaşımı için kira emsallerinden oluşmaktadır. Bahsedilen emsaller konu taşınmazlardan daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip olduğu için, konu taşınmazların kiradan gelir indirgeme yaklaşımına göre değerine ulaşılmasında şerefiye payı eklenmiştir. (Emsallerdeki alanlar gerçeği yansıtmakta olup, pazarlık payları da mevcuttur.)
Not: Uyaroğlu Gayrimenkul' den alınan bilgilere göre; ellerinde şu sıralar satışı bekleyen ve konu taşınmazların bulunduğu sitede konumlu yaklaşık 20 adet mesken mevcuttur. Dairelerin değerleri havuza yakın veya uzak şeklinde değiştiği belirtilmiştir. Bazı dairelerin dış sıva ve boyalarının rutubetten dolayı tahrip olduğu ve birkaç ay içinde yeniden bakım çalışmalarına başlanacağı da beyan edilmiştir.

1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ İÇİN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

EMSAL NO	M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TAŞINMAZA GÖRE KONUM VE NİTELİĞİ	EMSALLERE GÖRE TAŞINMAZIN KONUM VE NİTELİĞİNE GÖRE DÜZELTMESİ (%)	DÜZELTİLMİŞ m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
1	1.363	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m ² alanlı bahçe dubleks mesken 210.000 TL bedelle satılıktır.	1	1.363
2	1.233	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m ² alanlı bahçe dubleks mesken 190.000 TL bedelle satılıktır.	1	1.233
5	1.526	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m ² olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 2. katta konumlu daire 145.000 TL bedelle satılıktır.	0,95	1.449
6	1.421	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m ² olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 5. katta konumlu daire 135.000 TL bedelle satılıktır.	0,95	1.350
				5.395
ORTALAMA M² BİRİM FİYAT				1.342

Ortalama m² birim fiyatı 1.350 TL/m² olarak düzeltilmiştir.

154 m² x 1.350 TL/m² = 207.900 TL.

Bu değer 210.000 TL. olarak düzeltilmiştir.

3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ İÇİN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

EMSAL NO	M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TAŞINMAZA GÖRE KONUM VE NİTELİĞİ	EMSALLERE GÖRE TAŞINMAZIN KONUM VE NİTELİĞİNE GÖRE DÜZELTMESİ (%)	DÜZELTİLMİŞ m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
1	2.310	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 145 m ² alanlı çatı piyesli deniz manzaralı mesken 335.000 TL bedelle satılıktır.	0,85	1.964
2	1.785	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 140 m ² alanlı çatı piyesli deniz manzarası bulunmayan mesken 250.000 TL bedelle satılıktır.	1	1.785
5	1.526	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m ² olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 2. katta konumlu daire 145.000 TL bedelle satılıktır.	1,1	1.679
6	1.421	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m ² olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 5. katta konumlu daire 135.000 TL bedelle satılıktır.	1,1	1.563
				6.990
ORTALAMA M² BİRİM FİYAT				1.748

Ortalama m² birim fiyatı 1.750 TL/m² olarak düzeltilmiştir.

133 m² x 1.750 TL/m² = 232.750 TL.

Bu değer 235.000 TL. olarak düzeltilmiştir.

5.14. KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın bulunduğu sitedeki benzer gayrimenkuller aylık 850-950 TL kira getirisine sahiptir.

Emsal veriler ışığında;

1 nolu bağımsız bölüm için : 850 TL/ay

3 nolu bağımsız bölüm için : 950 TL/ay

kira değeri takdir edilmiştir.

5.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

5.16. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut imar durumu şartlarına binaen en iyi kullanım durumunun mesken tarzında yapılaşma olduğu düşünülmektedir.

5.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu değerlendirme çalışması müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi değildir.

5.18. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış, gelir indirgeme yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile

1 nolu bağımsız bölüm için 210.000 TL,

3 nolu bağımsız bölüm için 235.000 TL,

Gelir İndirgeme Yöntemi ile

1 nolu bağımsız bölüm için 204.000 TL,

3 nolu bağımsız bölüm için 228.000 TL,

değer takdiri yapılmıştır.

Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekte olup taşınmazın kira emsalleri ışığında tespit edilen değeri ile emsal yönteminden tespit edilen değer arasında %3'lük bir fark bulunmaktadır. Nihai değer olarak emsal yönteminden tespit edilen değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazların yasal değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır. Konu taşınmaza ada ve parsel bazında takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir;

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazların ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup, yasal gerekliliklerinin mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri tam ve eksiksizdir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların üzerinde herhangi bir haciz veya ipotek bulunmaması, yasal gerekliliklerinin yerine getirilmesi ve tapudaki vasfı ile kullanım amacının aynı olmasından dolayı, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne bina (mesken) olarak alınması uygun görülmektedir.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili daha önce gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazlar alıcı olarak belirli bir kitleye hitap etmesinden dolayı satış kabiliyeti "Alıcısı Az" olarak takdir edilmiştir. İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak azami dikkatle hazırlanmıştır.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre bulunan değer in uyumlaştırılması sonucu, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok No:1- No:3 “Mesken-Dubleks Mesken” niteliğindeki taşınmazların değeri için, emsal gayrimenkuller ve görüşler doğrultusunda taşınmazın arazi birim değeri için konum, büyüklük, ana yola yakınlık, kadastral yola cephe durumu dikkate alınarak 1 nolu bağımsız bölüm için 1.350-TL/m² ve 3 nolu bağımsız bölüm için 1.750-TL/ m² fiyat değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazların Yasal Değeri :

- 1 NOLU BB **154 m² x 1.350 TL/m² = 207.900 TL.**
 Bu değer 210.000 TL. olarak düzeltilmiştir.
- 3 NOLU BB **133 m² x 1.750 TL/m² = 232.750 TL.**
 Bu değer 235.000 TL. olarak düzeltilmiştir.

Toplam Yasal Değer = 445.000 TL

320 Ada 1 Parselde Konumlu D Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümlerin Yasal Değeri;

445.000 TL (KDV Hariç)

525.100 TL (KDV Dahil)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Gökhan Ö. ÇALIŞKAN – 405080



Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet ERDOĞAN-400777



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Serhat DEĞERLİ - 401403



Ekler:

- Lisans belgeleri
- Fotoğraflar
- Mevcut İmar Durum Örneği
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje Kapağı
- Vaziyet Planı
- Kat Planı (Zemin ve Bodrum Kat)
- Kat Planı (1. Kat ve Çatı Katı)
- UAVT Adres Kodu
- Tapu Kayıt Örneği
- Tapu Örneği

**LİSANS
BELGELERİ**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

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

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008

No : 400777

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

Ahmet ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Tarih : 15.02.2016

No : 405080

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gökhan Ömer ÇALIŞKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-682

20/10/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

9743

TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Adnan Menderes Bul. Sami Kaya İş Merkezi No:47/33
Muratpaşa / ANTALYA

İlgi: 29.07.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.10.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

FOTOĞRAFLAR









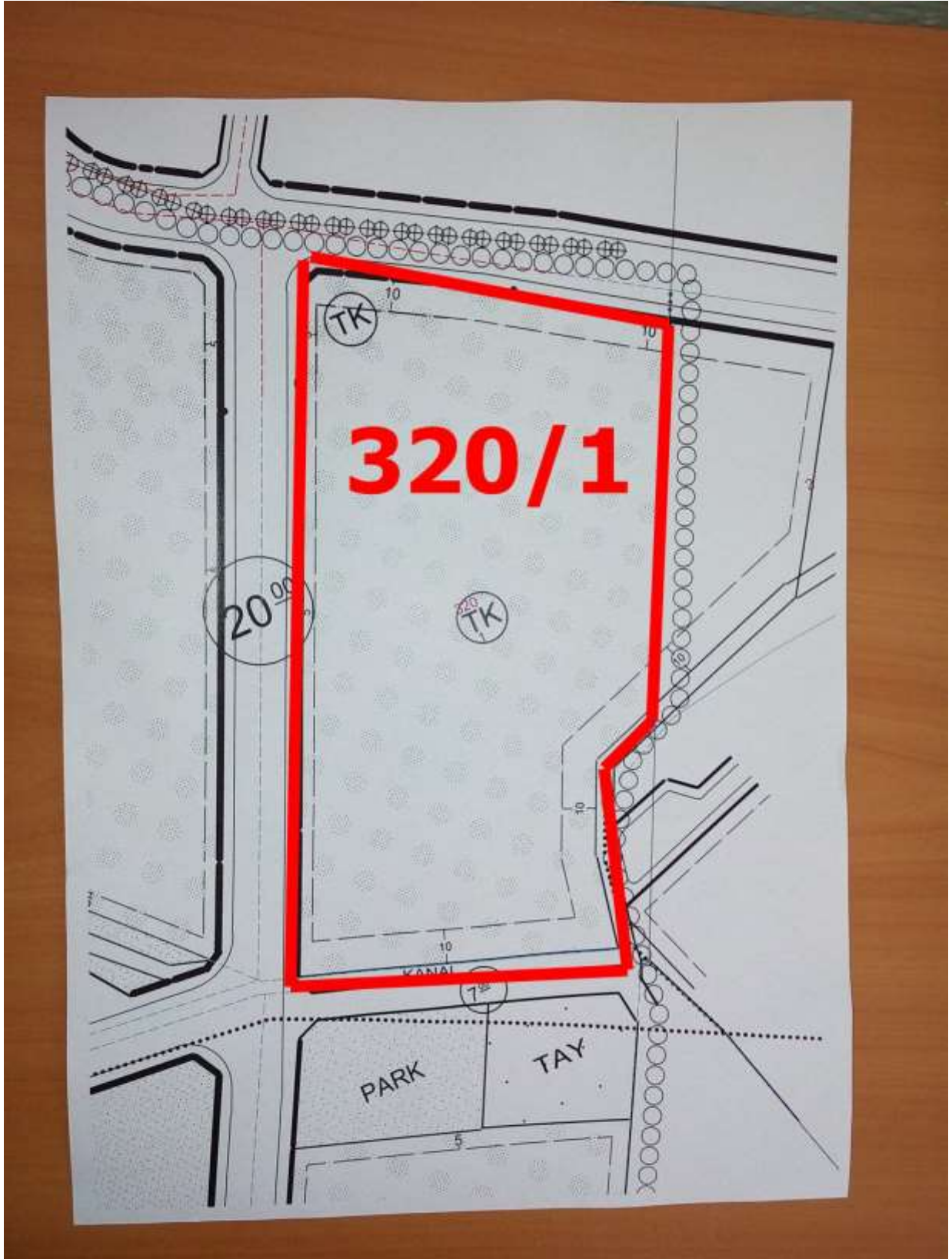








MEVCUT İMAR DURUM BELGESİ






YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI											
1. Üstün Yatırım Kurumu TMMOB BİLECİLİK				2. Ruhsatın Türü, İçeriği				3. Ruhsatın Verildiği Tarih			
K. ANKARA				1. Yarı Tarih				11. Ruhsatın No			
M. MERSİN				2. Yarı Tarih				12. Ruhsatın İçeriği			
N. İZMİR				3. Yarı Tarih				13. Ruhsatın İçeriği			
O. BURSA				4. Yarı Tarih				14. Ruhsatın İçeriği			
P. SAKARYA				5. Yarı Tarih				15. Ruhsatın İçeriği			
R. SAMSUN				6. Yarı Tarih				16. Ruhsatın İçeriği			
S. SİĞIRCI				7. Yarı Tarih				17. Ruhsatın İçeriği			
T. SAKARYA				8. Yarı Tarih				18. Ruhsatın İçeriği			
U. BURSA				9. Yarı Tarih				19. Ruhsatın İçeriği			
V. BURSA				10. Yarı Tarih				20. Ruhsatın İçeriği			
Y. BURSA				11. Yarı Tarih				21. Ruhsatın İçeriği			
Z. BURSA				12. Yarı Tarih				22. Ruhsatın İçeriği			
AA. BURSA				13. Yarı Tarih				23. Ruhsatın İçeriği			
BB. BURSA				14. Yarı Tarih				24. Ruhsatın İçeriği			
CC. BURSA				15. Yarı Tarih				25. Ruhsatın İçeriği			
DD. BURSA				16. Yarı Tarih				26. Ruhsatın İçeriği			
EE. BURSA				17. Yarı Tarih				27. Ruhsatın İçeriği			
FF. BURSA				18. Yarı Tarih				28. Ruhsatın İçeriği			
GG. BURSA				19. Yarı Tarih				29. Ruhsatın İçeriği			
HH. BURSA				20. Yarı Tarih				30. Ruhsatın İçeriği			
II. BURSA				21. Yarı Tarih				31. Ruhsatın İçeriği			
JJ. BURSA				22. Yarı Tarih				32. Ruhsatın İçeriği			
KK. BURSA				23. Yarı Tarih				33. Ruhsatın İçeriği			
LL. BURSA				24. Yarı Tarih				34. Ruhsatın İçeriği			
MM. BURSA				25. Yarı Tarih				35. Ruhsatın İçeriği			
NN. BURSA				26. Yarı Tarih				36. Ruhsatın İçeriği			
OO. BURSA				27. Yarı Tarih				37. Ruhsatın İçeriği			
PP. BURSA				28. Yarı Tarih				38. Ruhsatın İçeriği			
QQ. BURSA				29. Yarı Tarih				39. Ruhsatın İçeriği			
RR. BURSA				30. Yarı Tarih				40. Ruhsatın İçeriği			
SS. BURSA				31. Yarı Tarih				41. Ruhsatın İçeriği			
TT. BURSA				32. Yarı Tarih				42. Ruhsatın İçeriği			
UU. BURSA				33. Yarı Tarih				43. Ruhsatın İçeriği			
VV. BURSA				34. Yarı Tarih				44. Ruhsatın İçeriği			
WW. BURSA				35. Yarı Tarih				45. Ruhsatın İçeriği			
XX. BURSA				36. Yarı Tarih				46. Ruhsatın İçeriği			
YY. BURSA				37. Yarı Tarih				47. Ruhsatın İçeriği			
ZZ. BURSA				38. Yarı Tarih				48. Ruhsatın İçeriği			
AAA. BURSA				39. Yarı Tarih				49. Ruhsatın İçeriği			
BBB. BURSA				40. Yarı Tarih				50. Ruhsatın İçeriği			
CCC. BURSA				41. Yarı Tarih				51. Ruhsatın İçeriği			
DDD. BURSA				42. Yarı Tarih				52. Ruhsatın İçeriği			
EEE. BURSA				43. Yarı Tarih				53. Ruhsatın İçeriği			
FFF. BURSA				44. Yarı Tarih				54. Ruhsatın İçeriği			
GGG. BURSA				45. Yarı Tarih				55. Ruhsatın İçeriği			
HHH. BURSA				46. Yarı Tarih				56. Ruhsatın İçeriği			
III. BURSA				47. Yarı Tarih				57. Ruhsatın İçeriği			
JJJ. BURSA				48. Yarı Tarih				58. Ruhsatın İçeriği			
KKK. BURSA				49. Yarı Tarih				59. Ruhsatın İçeriği			
LLL. BURSA				50. Yarı Tarih				60. Ruhsatın İçeriği			
MMM. BURSA				51. Yarı Tarih				61. Ruhsatın İçeriği			
NNN. BURSA				52. Yarı Tarih				62. Ruhsatın İçeriği			
OOO. BURSA				53. Yarı Tarih				63. Ruhsatın İçeriği			
PPP. BURSA				54. Yarı Tarih				64. Ruhsatın İçeriği			
QQQ. BURSA				55. Yarı Tarih				65. Ruhsatın İçeriği			
RRR. BURSA				56. Yarı Tarih				66. Ruhsatın İçeriği			
SSS. BURSA				57. Yarı Tarih				67. Ruhsatın İçeriği			
TTT. BURSA				58. Yarı Tarih				68. Ruhsatın İçeriği			
UUU. BURSA				59. Yarı Tarih				69. Ruhsatın İçeriği			
VVV. BURSA				60. Yarı Tarih				70. Ruhsatın İçeriği			
WWW. BURSA				61. Yarı Tarih				71. Ruhsatın İçeriği			
XXX. BURSA				62. Yarı Tarih				72. Ruhsatın İçeriği			
YYY. BURSA				63. Yarı Tarih				73. Ruhsatın İçeriği			
ZZZ. BURSA				64. Yarı Tarih				74. Ruhsatın İçeriği			
AAAA. BURSA				65. Yarı Tarih				75. Ruhsatın İçeriği			
BBBB. BURSA				66. Yarı Tarih				76. Ruhsatın İçeriği			
CCCC. BURSA				67. Yarı Tarih				77. Ruhsatın İçeriği			
DDDD. BURSA				68. Yarı Tarih				78. Ruhsatın İçeriği			
EEEE. BURSA				69. Yarı Tarih				79. Ruhsatın İçeriği			
FFFF. BURSA				70. Yarı Tarih				80. Ruhsatın İçeriği			
GGGG. BURSA				71. Yarı Tarih				81. Ruhsatın İçeriği			
HHHH. BURSA				72. Yarı Tarih				82. Ruhsatın İçeriği			
IIII. BURSA				73. Yarı Tarih				83. Ruhsatın İçeriği			
JJJJ. BURSA				74. Yarı Tarih				84. Ruhsatın İçeriği			
KKKK. BURSA				75. Yarı Tarih				85. Ruhsatın İçeriği			
LLLL. BURSA				76. Yarı Tarih				86. Ruhsatın İçeriği			
MMMM. BURSA				77. Yarı Tarih				87. Ruhsatın İçeriği			
NNNN. BURSA				78. Yarı Tarih				88. Ruhsatın İçeriği			
OOOO. BURSA				79. Yarı Tarih				89. Ruhsatın İçeriği			
PPPP. BURSA				80. Yarı Tarih				90. Ruhsatın İçeriği			
QQQQ. BURSA				81. Yarı Tarih				91. Ruhsatın İçeriği			
RRRR. BURSA				82. Yarı Tarih				92. Ruhsatın İçeriği			
SSSS. BURSA				83. Yarı Tarih				93. Ruhsatın İçeriği			
TTTT. BURSA				84. Yarı Tarih				94. Ruhsatın İçeriği			
UUUU. BURSA				85. Yarı Tarih				95. Ruhsatın İçeriği			
VVVV. BURSA				86. Yarı Tarih				96. Ruhsatın İçeriği			
WWWW. BURSA				87. Yarı Tarih				97. Ruhsatın İçeriği			
XXXX. BURSA				88. Yarı Tarih				98. Ruhsatın İçeriği			
YYYY. BURSA				89. Yarı Tarih				99. Ruhsatın İçeriği			
ZZZZ. BURSA				90. Yarı Tarih				100. Ruhsatın İçeriği			

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : Y İ B F 2 2 3 9 7 1	
1. Ruhsatı Veren Kurum TÜRKLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı	
İli ANTALYA İlçe ALANYA Bucak Köy Belediye TÜRKLER Mahalle MERKEZ Muhtarlık MERKEZ		<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fossepik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Çatı Katı	
3. Ruhsatın onay tarihi 05.02.2007		4. Ruhsat no 2007/01 (a)	
5. Pafta no 027C-12D-3c		6. Ada no 320	
7. Parsel no 1		8. İmar planı onay tarihi 07.02.2006	
9. Parselasyon planı onay tarihi 13.10.2006		10. İmar durumu tarih ve no 19.10.2006 / 265	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) KONUT (18576.78)m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Md. / ALANYA	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 13.10.2006 / 15928		14. Zemin etüd onay tarihi: 08.12.2006	
15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
19. Adı soyadı ünvanı Fahri TEZCAN ve Müşteriden		20. Bağlı olduğu vergi dairesi	
21. Vergi dairesi sicil no 8410078499		22. Adres	
23. Adres Seray Mah. Atatürk Cad. Kemile Hanım Apt. No: 2/16 ALANYA		24. Adı soyadı ünvanı ASTA Mobilya İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.	
25. Hukuki durumu Limited Şirket		26. Kurum sicil no 3315	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Kurumlar-ALN.		28. Vergi dairesi sicil no 091 000 7468	
29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarih ve no 25.12.2006	
31. Mühür/hakkı karnesi no		32. İnza	
33. İnza		34. Adı soyadı ünvanı	
35. Oda sicil no		36. Büro tescil no	
37. Oda belge no		38. Sigorta sicil no	
39. Sözleşme tarih ve no		40. Adres	
41. İnza		42. Yapının özelliklerinin kullanma amacı	
43. Üniteli sayıları		44. Yüzölçümü (m ²)	
45. Bağımsız yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı	
47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)	
49. Yapıda bağımsız		50. Toplam bağımsız	
51. Yapı inşaat alanı(m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği(m)	
59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu	
61. 1m ² maliyeti (Yİ)		62. Yapının inşaat maliyeti (Yİ)	
63. Yapının arsa değeri(Yİ)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Yİ)	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ		66. TESİSATLAR	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input checked="" type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fossepik Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma	
66. YAKIT CİNSİ		67. SICAK SU	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Termostat <input type="checkbox"/> Şofben <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> G. Kolektör <input type="checkbox"/> Müglenek <input type="checkbox"/> Diğer	
67. ORTAK KULLANIM ALANLARI		68. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Kömürük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yiğme(Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet(Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
69. KULLANILAN MALZEME		70. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ			
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no
Mimar	Osman PALA	25534	
Statik	Hüki ÇAKICI	28179	
Elektrik	Hasan ARLI	13529	
Mekanik tesisat	Musa DAG	34125	
Jeoteknik Etüd Sr.	Bekir PİR	8339	
			77. Oda belge no
			78. Adres
			Saray Mah. Atatürk Cad. No: 59/1 ALANYA
			Atatürk Cad. Balta İşh. ALANYA
			Atatürk Cad. No: 106/B ALANYA
			B. Pınar Cad. Kalgıdım Sok. No: 1/1 ALANYA
			G. Pınar Mh. B. Hasbahçe Mezeyyen Çantı Apt. Kat: 1 Daire: 1 Alanya

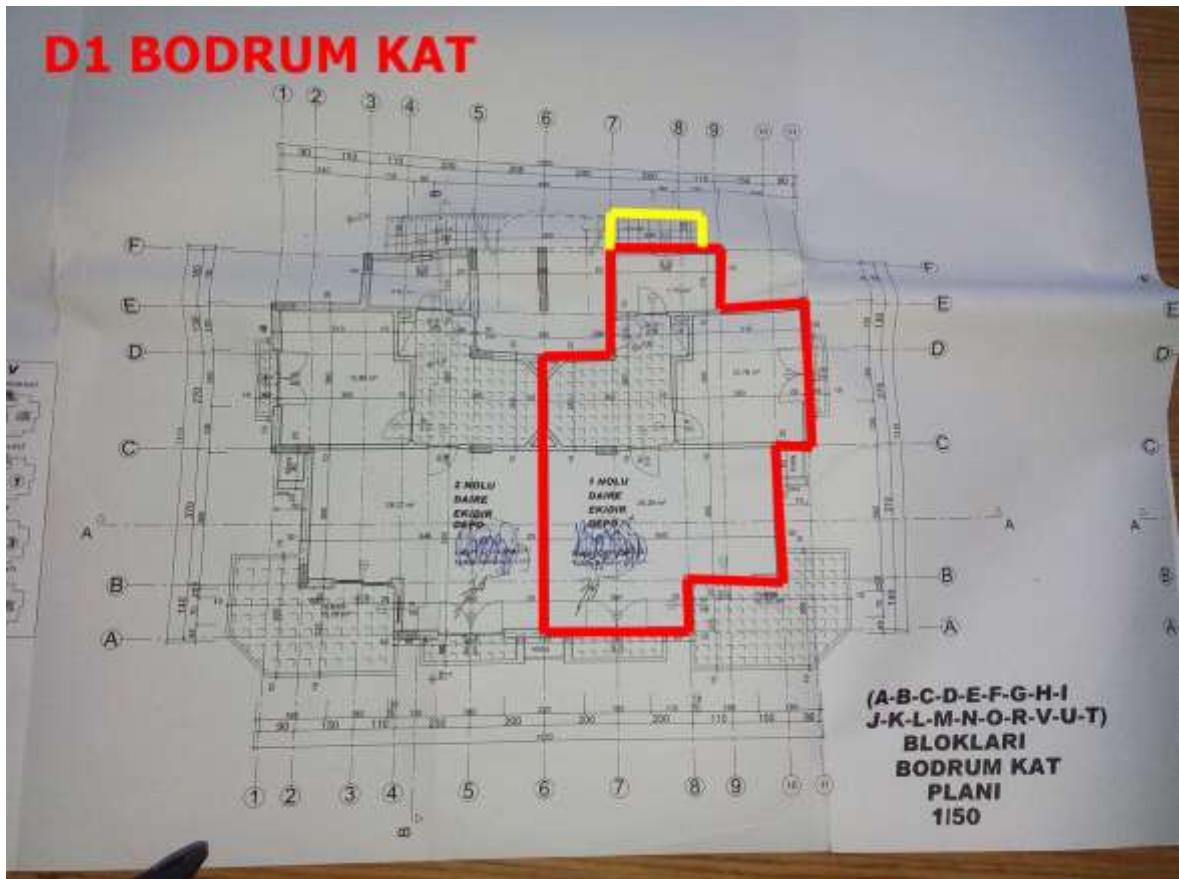
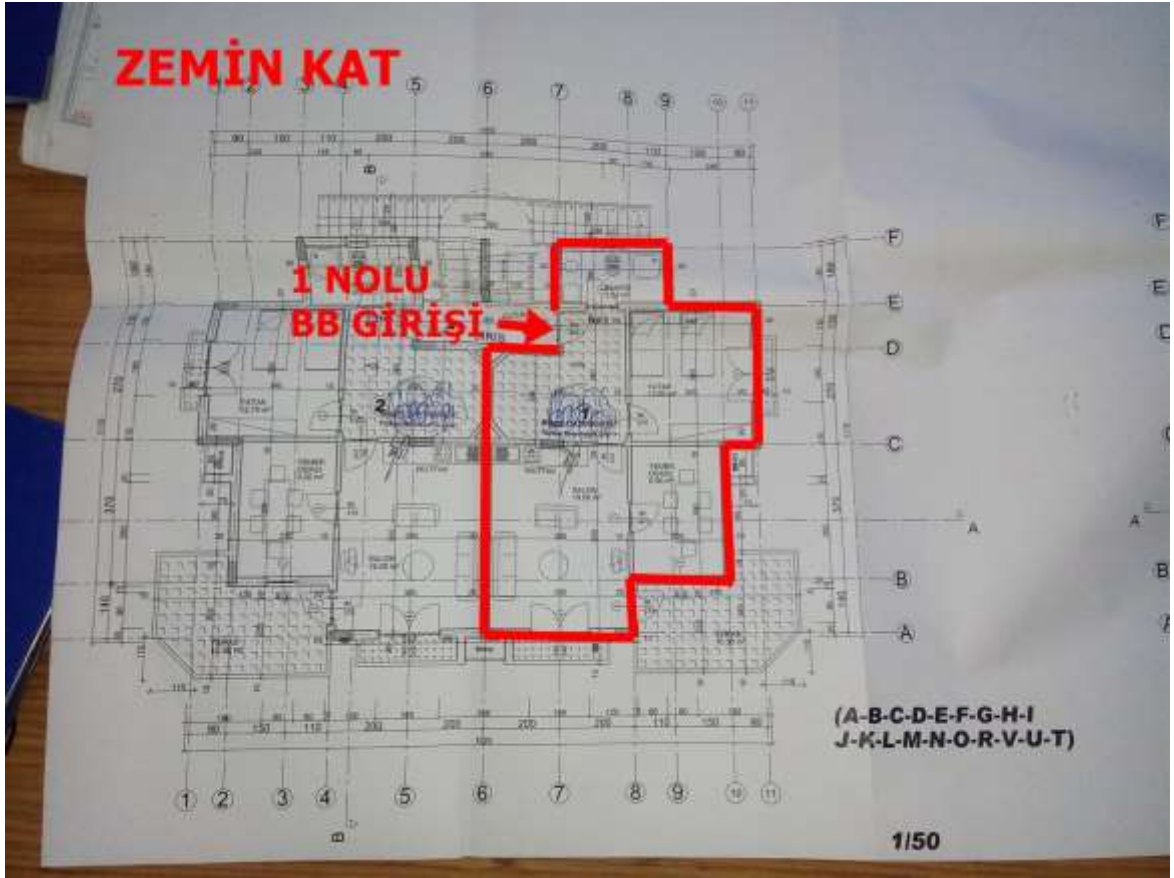
PROJE KAPAĞI

M -MİMARİ-	TÜRKLER		3616 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESER H.K. YASA 3136 SAYILI MÜHÜR VE MİMAR YASA 6233 (703) SAYILI T.M.M.O.B. YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDEN PROJEDEKİ TASAVVUT SİSTEMİNDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESSUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26 VE 36 MADDELERİNDEKİ GÖRÜŞÜ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.		
	KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095				
ARSA		YAPI		ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT FİRMA
YERİ : TÜRKLER				ADI SOYADI : FATH TEZCAN VE MUSTAFA	GÖKAY MİMARLIK TAARİTÇİ LTD.ŞTİ.
TAPU KAYDI : TÜRKLER		KULLANIM AMACI : KONUT		ADRES :	
ADA/PARSEL : 320/1		TAH. AMACI :		VERGİ NO :	
ALANI : 18676.78 m2		BİNA İNŞ. SAH. : 5832 m2		İMZASI :	
PROJE MÜELLİFİ			MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU		
ADI SOYADI					
ÖN VANE					
MEZ. OL. OKUL TAR.					
İEL... MEMAR KAYIT NO					
VERGİ DAİRESİ VERGİ NO					
ADRES VE TEL.					
MÜHÜR					
İMZA					
PAFTA ADI			PAFTA NO	ÖLÇEK	
ONAYLAR	y 12472 06.06.2012				
İNŞ. PROJ. MÜELLİFLERİ	B.A.P.	SIH. TES. PR.	ELK TES. PR.		
YAPI DENETİM KURULUŞU		ŞANTIYE ŞEFİ			
BELEDİYE ONAYLARI		T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI			
320 Ada 1 Parsel		İNŞAAT RÜHSATI			
16/02/2011		16/02/2011			
1/18		HAYRİ GAVUSOĞLU			
		Türkler Belediyesi			
TEMEL VİZESİ			SUBASMAN VİZESİ		
ALDI: Kat İrtifakı için onaylanmıştır.					
ALANYA ÖZALIT KOPYALAMA MMR / ALANYA TEL: 5119551					

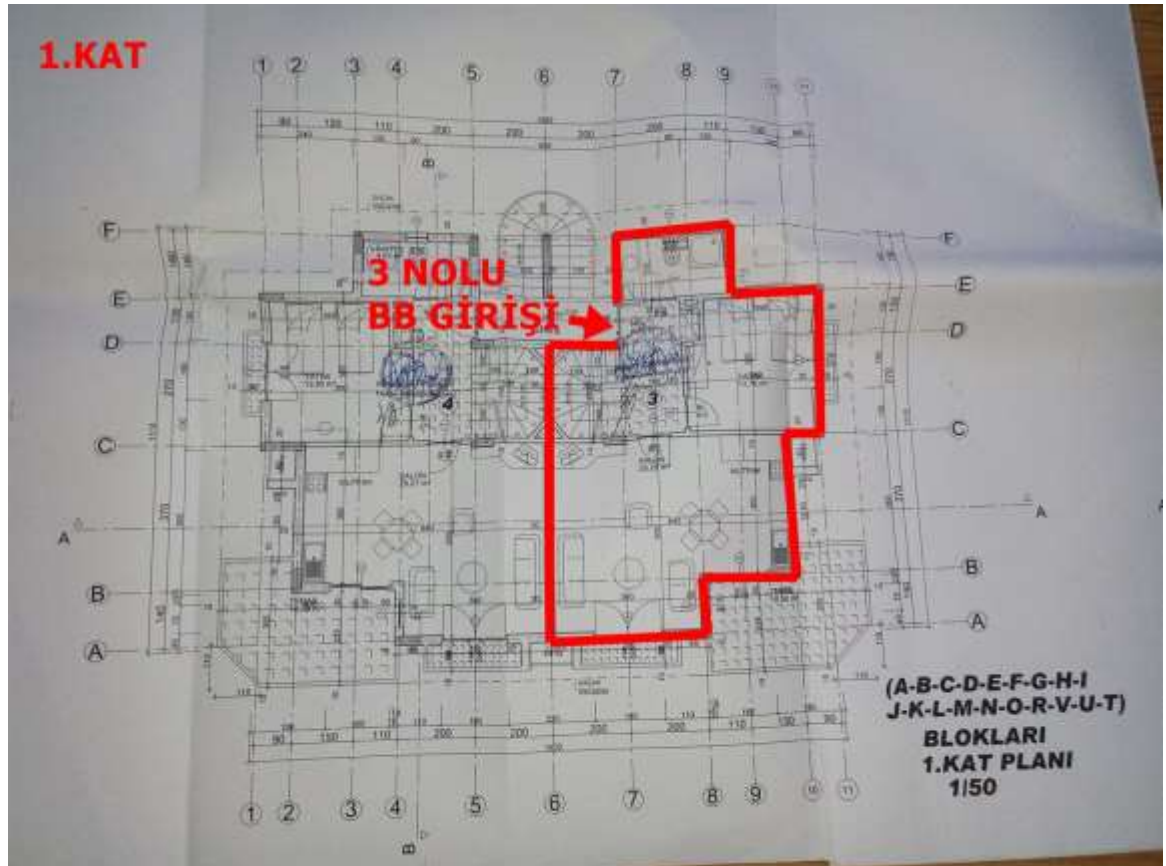
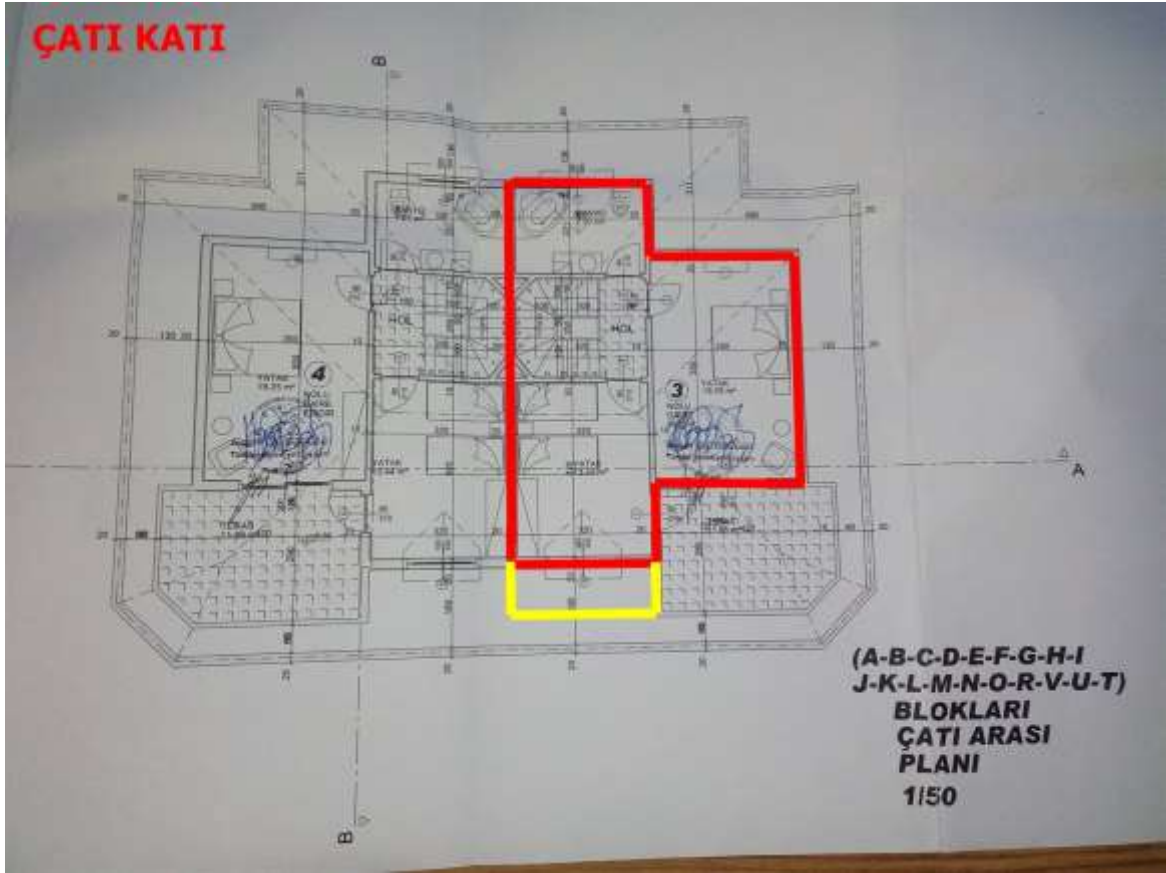
VAZİYET PLANI



ZEMİN KAT VE BODRUM KAT PLANI

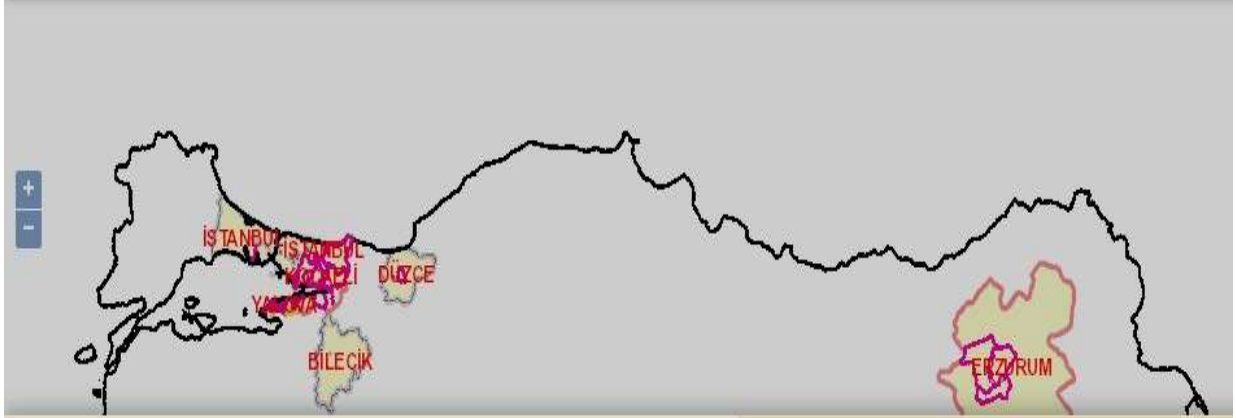


1. KAT VE ÇATI KATI PLANI



UAVT ADRES KODU

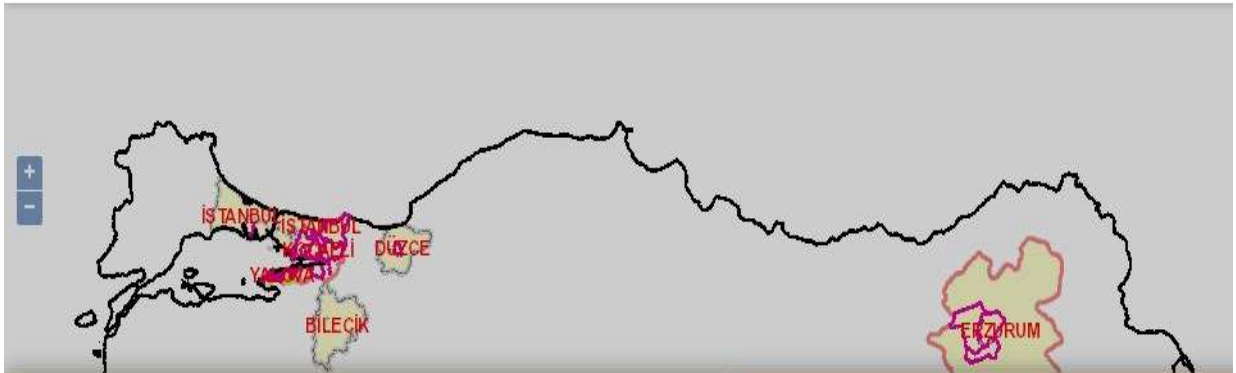
ANTALYA / ALANYA / TÜRKLER MAHALLESİ / CUMHURİYET (Bulvar) / 1D BLOK - Mesken - Bina Tali Giriş - İskar



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Bina No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Blok Adı	Dış Kapı	Adres No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
772541124	320	1	027C-17A-2B	-	Bina Tali Giriş	GÖKAY SİTESİ	-	1D BLOK	1972664591	3	Mesken	Özel	İskan	-

Adres No : 1972664591

ANTALYA / ALANYA / TÜRKLER MAHALLESİ / CUMHURİYET (Bulvar) / 1D BLOK - Mesken - Bina Tali Giriş - İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Bina No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Blok Adı	Dış Kapı	Adres No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
772541124	320	1	027C-17A-2B	-	Bina Tali Giriş	GÖKAY SİTESİ	-	1D BLOK	1161492903	1	Mesken	Özel	İskan	-

Adres No : 1161492903

TAPU KAYIT BELGELERİ

Kayıd: Alan: HAYDAR KARACA Tarih: 12/12/2017 10:48:02 AM
MakbuzNo: 036117609885 DekontNo: 20171212000882 BaşvuruNo: 60988

Tapınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	320/1
Tapınmaz ID:	77929013	AT Yüzölçümü(m2):	18676.78
İl/ilçe:	ANTALYA/ALANYA	Tapınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya TM	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	0/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER K	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:	KARGIÇI FLİŞİ	Arsa Pay/Payda:	1/88
Cilt/Sayfa No:	19/1810	Ana Tapınmaz Nitelik:	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Cilt/Sayfa No:	19/2095

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M ² İDARI SINIRA GÖRE PAVYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAMTADIR.17/08/2005 YEV:11615	-	Alanya TM 17/08/2005 - 11615	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012	-	Alanya TM 06/06/2012 - 12472	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-
(AT Üzeri) Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3177704	Depo	DEPO	Alanya TM 06/06/2012 - 12472

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263651094	(SN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 17/03/2014 - 8724	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: HAYDAR KARACA Tarih: 12/12/2017 10:40:01 AM

MakbuzNo: 036117609895	DekontNo: 20171212000889	BaşvuruNo: 60989	
Taşınmaz Tipi:	BağimsizBolum	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz ID:	77928015	AT Yönelim(m2):	18676.78
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Taşınmaz Nitelik:	DUBLEKS MÜSKEN
Kurum Adı:	Alanya TM	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	0/1-CATI//3
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER K	Bağimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:	KARŞIÇIPLIĞI	Arsa Pay/Payda	1/88
Cilt/Sayfa No:	19/1812	Ara Taşınmaz Nitelik	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	19/2095

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ



Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M ² İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KAIMTADIR.17/08/2005 YEV:11615	-	Alanya TM 17/08/2005 - 11615	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012	-	Alanya TM 06/06/2012 - 12472	-
Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-
(AT Üzeri)Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263651096	(BN:6650410) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VRN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 17/03/2014 - 8724	-

TAPU ÖRNEKLERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>		Fotoğraf	
	İlçesi	ALANYA					
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	TÜRKLER					
	Mevkii	KARGIÇIÇELİĞİ					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			
027C1203C 027E1	320	1	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsa		ha	m ²	dm ²
Sınır	Planlıdır				18.676,78 m ²		
Zemin Sistem No : 77929013							
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		MESKEN		1/88	0-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği 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.		8028	19	1810		08/03/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT : * Mülkün görünüş, ölçü ve şartları bu tapu senedi ile sınırlıdır. ** Satış Bedeli, Harçlar ve diğer giderler ayrı defterlerle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf	
	İlçesi	ALANYA					
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	TÜRKLER					
	Mevkii	KARGICILIĞI					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
027C12D3C 027C4	320	1	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsanı	ha	m ²	dm ²	
Sınır	Plansızdır						Zemin Sistem No : 77929015
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		DUBLEKS MFSKEN		1/88	D-	1-ÇATI	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde 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.		8028	19	1812		08/03/2016	Cilt No.
Sahife No.		 <p>Notary Seal: Sicilime uygundur. Erdal KOCAĞÖZ, Noterlik Müdürü.</p>					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkün ilgili tapu senediyle ilgili için bu bilgilerin yanlış olduğunu bildirenler hakkında yasal işlem yapılabilir. ** Tapu Senedi, 10/2016 tarihli kanunla değiştirilmiştir. Tapu Senedi Müdürlüğü tarafından.							