

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ**

**320 ADA 1 PARSEL R BLOK NO:1 - 3**

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

**GR-2017-00868**

ARALIK 2017

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2017
<b>Rapor No</b>	GR-2017-00868
<b>Talep Tarihi</b>	06.12.2017
<b>Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler</b>	Mesken-Dubleks Mesken
<b>Çalışmanın Konusu</b>	Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok No:1- No:3 açık adresinde bulunan <b>“Mesken-Dubleks Mesken”</b> niteliğindeki taşınmazların değer tespiti.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı</b>	18.676,78 m <sup>2</sup>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu</b>	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.
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	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.....	30
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.....	31
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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	31
7.	BÖLÜM SONUÇ.....	31
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	31
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	31
EKLER	.....	33-57

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

### 1.2 RAPOR NUMARASI

GR-2017-00868

### 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 R Blok No:1- No:3 320 Ada 1 Parsel, 18.676,78 m<sup>2</sup> 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 : 27.01.2017**

**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

<b>DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI</b>	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) <a href="mailto:info@talyagd.com">info@talyagd.com</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	02.03.2011
<b>SERMAYESİ</b>	550.000 TL.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	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.
<b>İZİN/YETKİLER</b>	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

<b>MÜŞTERİNİN UNVANI</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİNİN ADRESİ</b>	Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	T: 0 212 344 12 88 F: 0 212 344 12 86 <a href="mailto:info@avrasyagy.com.tr">info@avrasyagy.com.tr</a>

## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Raporun konusu, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok No:1- No:3 320 Ada 1 Parsel, 18.676,78 m<sup>2</sup> 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 yükümlülüklerini 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 değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel 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 Uzmanı**  
Gökhan Ö. ÇALIŞKAN – 405080



**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**  
Ahmet ERDOĞAN-400777



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
Serhat DEĞERLİ - 401403



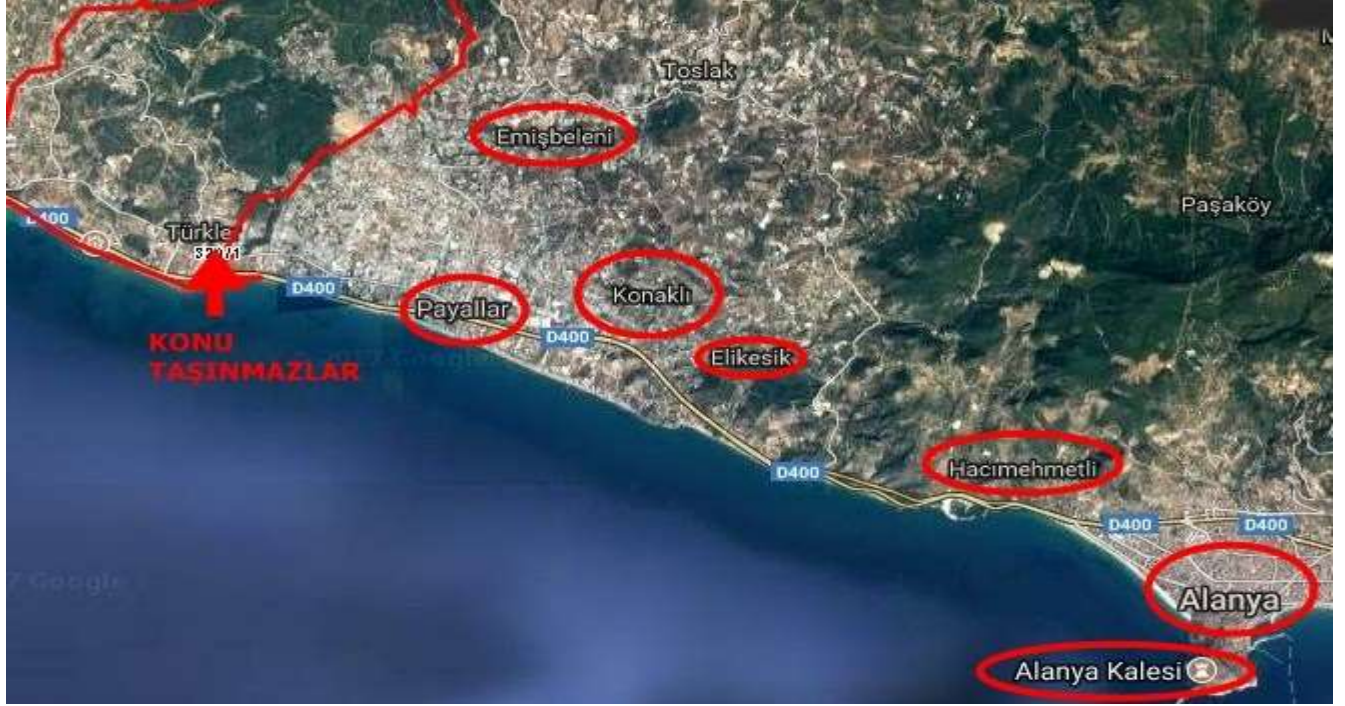
#### 4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Rapora konu taşınmazların tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur;

<b>İli</b>	:	ANTALYA
<b>İlçesi</b>	:	ALANYA
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	TÜRKLER
<b>Mevkii</b>	:	KARGIÇI FLİĞİ
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	320
<b>Parsel No</b>	:	1
<b>Blok No</b>	:	R
<b>Kat No</b>	:	Zemin – 1+Çatı
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	1 – 3
<b>Arsa Payı</b>	:	1/88 – 1/88
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	MESKEN-DUBLEKS MESKEN
<b>Alanı</b>	:	18.676,78 m <sup>2</sup>
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>Cilt No</b>	:	19 - 19
<b>Sahife No</b>	:	1864 - 1866
<b>Yevmiye No</b>	:	10508 -10508
<b>Tapu Tarihi</b>	:	28.03.2014 - 28.03.2014

#### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ



Konu Taşınmaz Parsel Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge tercihi 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 R Blok, bodrum ve zemin katında konumlu olan 1 bağımsız bölüm nolu mesken ve 1. kat ve çatı katında 3 bağımsız bölüm 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 10:49'da Alanya Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmamaktadır.

#### **3 nolu taşınmaz üzerinde;**

##### **BEYAN**

- “ 153 Ada 4 parselin 10194.26 m<sup>2</sup> 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 28.03.2014 tarih ve 10508 yevmiye numarası ile ‘Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ adına kayıtlıdır.**

#### **1 nolu taşınmaz üzerinde;**

##### **BEYAN**

- “ 153 Ada 4 parselin 10194.26 m<sup>2</sup> 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 28.03.2014 tarih ve 10508 yevmiye numarası ile ‘Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ adına kayıtlıdır.**



## EKLENTİ

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

### 1 nolu bağımsız bölüm tapu kaydı

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Bağımsız Bölüm	<b>Ada/Parsel:</b>	320/1
<b>Taşınmaz ID:</b>	77929067	<b>AT Yüzölçümü(m2):</b>	18676,78
<b>İl/İlçe:</b>	ANTALYA/ALANYA	<b>Taşınmaz Nitelik:</b>	MESKEN
<b>Kurum Adı:</b>	Alanya TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BDNo:</b>	R/ZEMİN//1
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	TÖRTELER K	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	KatMülkiyeti
<b>Mevki:</b>	KARGIÇIFLIĞI	<b>Arsa Pay/Payda:</b>	1/88
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	19/1864	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina Ve Arsa
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:</b>	19/2095

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> İDARİ SINIRA GÖRE PAVAYLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.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 Dzeril)Bey an	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-

#### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
3177733	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) 264824944	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 28/03/2014 - 10508	-

### 3 nolu bağımsız bölüm tapu kaydı

#### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: HAYDAR KARACA		Tarih: 12/12/2017 10:49:36 AM	
MakbuzNo: 036117609914	DekontNo: 20171212000896	BaşvuruNo: 60991	
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parşel:	320/1
Taşınmaz ID:	77929069	AF Yönlü Ölçüm(m2):	18676.78
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Taşınmaz Nitelik:	DUBLEKS MERKEM
Korun Adı:	Alanya TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	R/1+ÇATI//3
Mahalle/Köy Adı:	TÜRKLER K	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:	MARGİÇİFLİĞİ	Arsa Pay/Payda:	1/88
Cilt/Sayfa No:	19/1866	Ana Taşınmaz Nitelik:	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arazi
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 PARŞELİN 10194.26 M <sup>2</sup> İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.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 EM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-
(AT Üzeri)Beyan	Kat İrtifakından EM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 264824945	{SN:6605068} AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 28/03/2014 - 10508	-

#### 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 km<sup>2</sup> 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 çıkarıcılar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişiklik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayı 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 m<sup>2</sup>'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 öngörülebilir.

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 başlamış olması, 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-batı)

### **Ana Gayrimenkul Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Gökay Sitesi; 18.676,78 m<sup>2</sup> alanlı, 320 ada, 1 parsel üzerinde, betonarme yapı strüktüründe, ayrıık 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 R Blok; sitenin güneyine 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; R1 ve R2 nolu meskenler ve eklentisi olan depoları, 1. kat ve çatı katında ise R3 ve R4 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 güney 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-batı 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak inşa edilmiştir. Ancak mahallinde yapılan ölçüme göre bodrum katın banyosunda 1 m<sup>2</sup> lik büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup, mevcut durumda 155 m<sup>2</sup> 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: 3748908211 - Daireye sigorta yapılacağı zaman uavt kodunun yeniden teyit edilmesi tavsiye edilmektedir )

**Söz konusu 3 numaralı bağımsız bölüm;** 1. kat ve çatı katında, kuzey-güney-batı olmak üzere 3 cepheli olarak konumludur. Konu taşınmaz projesinde teras alanı hariç 133 m<sup>2</sup> +12m<sup>2</sup> teras kullanım alanlı olarak inşa edilmiştir. Ancak mahallinde yapılan ölçüme göre çatı katı yatak odasında 4 m<sup>2</sup> lik büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup, mevcut durumda 137 m<sup>2</sup> 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: 1335187140 - 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**

### **5.8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

### **5.8.2 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 metottür. 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 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 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	m <sup>2</sup> Birim Değeri
<b>Emsal 1</b>	Sahibinden 0532 769 91 19	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 145 m <sup>2</sup> alanlı çatı piyesli deniz manzaralı mesken 335.000 TL bedelle satılıktır.  ( 2.310 TL / m <sup>2</sup> )		
<b>Emsal 2</b>	Uyaroğlu Gayrimenkul  0533 128 69 94	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m <sup>2</sup> alanlı bahçe dubleks mesken 210.000 TL bedelle satılıktır.  ( 1.363 TL / m <sup>2</sup> )		

<b>Emsal 3</b>	Sahibinden 0530 880 57 50	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 145 m <sup>2</sup> alanlı çatı piyesli deniz manzarası bulunmayan mesken 250.000 TL bedelle satılıktır.  ( 1.785 TL / m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 4</b>	Sahibinden 0554 643 67 00	Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m <sup>2</sup> alanlı bahçe dubleks mesken 190.000 TL bedelle satılıktır.  ( 1.234 TL / m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 5</b>	Yasemen Emlak 0542 300 08 08	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m <sup>2</sup> olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 2. katta konumlu daire 145.000 TL bedelle satılıktır.  ( 1.526 TL / m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 6</b>	Sahibinden 0538 793 62 01	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m <sup>2</sup> olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 5. katta konumlu daire 135.000 TL bedelle satılıktır.  ( 1.421 TL / m <sup>2</sup> )
<b>Emsal 7</b>	Sahibinden 0537 247 91 50	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 90 m <sup>2</sup> olarak belirtilen, daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 2+1 bahçe dubleksi mesken için aylık 800 TL kira bedeli istenmektedir.
<b>Emsal 8</b>	Sahibinden 0533 511 15 13	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 45 m <sup>2</sup> olarak belirtilen, daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 1+0 mesken için aylık 650 TL kira bedeli istenmektedir.
<b>Emsal 9</b>	Sahibinden 0533 221 66 11	Konu taşınmazla aynı bölgede konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 150 m <sup>2</sup> olarak belirtilen, daha kötü iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 2+1 3.normal katta konumlu mesken için aylık 900 TL kira bedeli istenmektedir.
<b>Emsal 10</b>	Sahibinden 0536 566 64 04	Konu taşınmazla aynı bölgede konumlu	Konu taşınmazlara yakın konumlu 100 m <sup>2</sup> olarak belirtilen, benzer iç ve dış mekan özelliklerine sahip, 2+1 2.normal katta konumlu mesken için aylık 1000 TL kira bedeli istenmektedir.
<b>Genel beyan</b>	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 oluş, 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 <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	TAŞINMAZA GÖRE KONUM VE NİTELİĞİ	EMSALLERE GÖRE TAŞINMAZIN KONUM VE NİTELİĞİNE GÖRE DÜZELTMESİ (%)	DÜZELTİLMİŞ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
1	1.363	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m <sup>2</sup> alanlı bahçe dubleks mesken 210.000 TL bedelle satılıktır.	1	1.363
2	1.233	Konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 154 m <sup>2</sup> alanlı bahçe dubleks mesken 190.000 TL bedelle satılıktır.	1	1.233
5	1.526	Konu taşınmazlara yakın konumlu 95 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> olarak belirtilen 2+1 havuzlu sitede yer alan 5. katta konumlu daire 135.000 TL bedelle satılıktır.	0,95	1.350
				5.395
<b>ORTALAMA M<sup>2</sup> BİRİM FİYAT</b>				<b>1.348</b>

Ortalama m<sup>2</sup> birim fiyatı 1.350 TL/m<sup>2</sup> olarak düzeltilmiştir.

**154 m<sup>2</sup> x 1.350 TL/m<sup>2</sup> = 207.900 TL.**

**Bu değer 210.000 TL. olarak düzeltilmiştir.**

### 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ İÇİN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

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

Ortalama m<sup>2</sup> birim fiyatı 1.750 TL/m<sup>2</sup> olarak düzeltilmiştir.

**133 m<sup>2</sup> x 1.750 TL/m<sup>2</sup> = 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 çalışma hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması 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 ASGARI 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**

Taşınmazın 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili daha önce ekspertiz 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 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/m<sup>2</sup> ve 3 nolu bağımsız bölüm için 1.750-TL/ m<sup>2</sup> fiyat değeri takdir edilmiştir.

**Taşınmazların Yasal Değeri :**

- 1 NOLU BB    **154 m<sup>2</sup> x 1.350 TL/m<sup>2</sup> = 207.900 TL.**  
                  **Bu değer 210.000 TL. olarak düzeltilmiştir.**
- 3 NOLU BB    **133 m<sup>2</sup> x 1.750 TL/m<sup>2</sup> = 232.750 TL.**  
                  **Bu değer 235.000 TL. olarak düzeltilmiştir.**

**Toplam Yasal Değer    = 445.000 TL**

**320 Ada 1 Parselde Konumlu R 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. Nezat 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**





















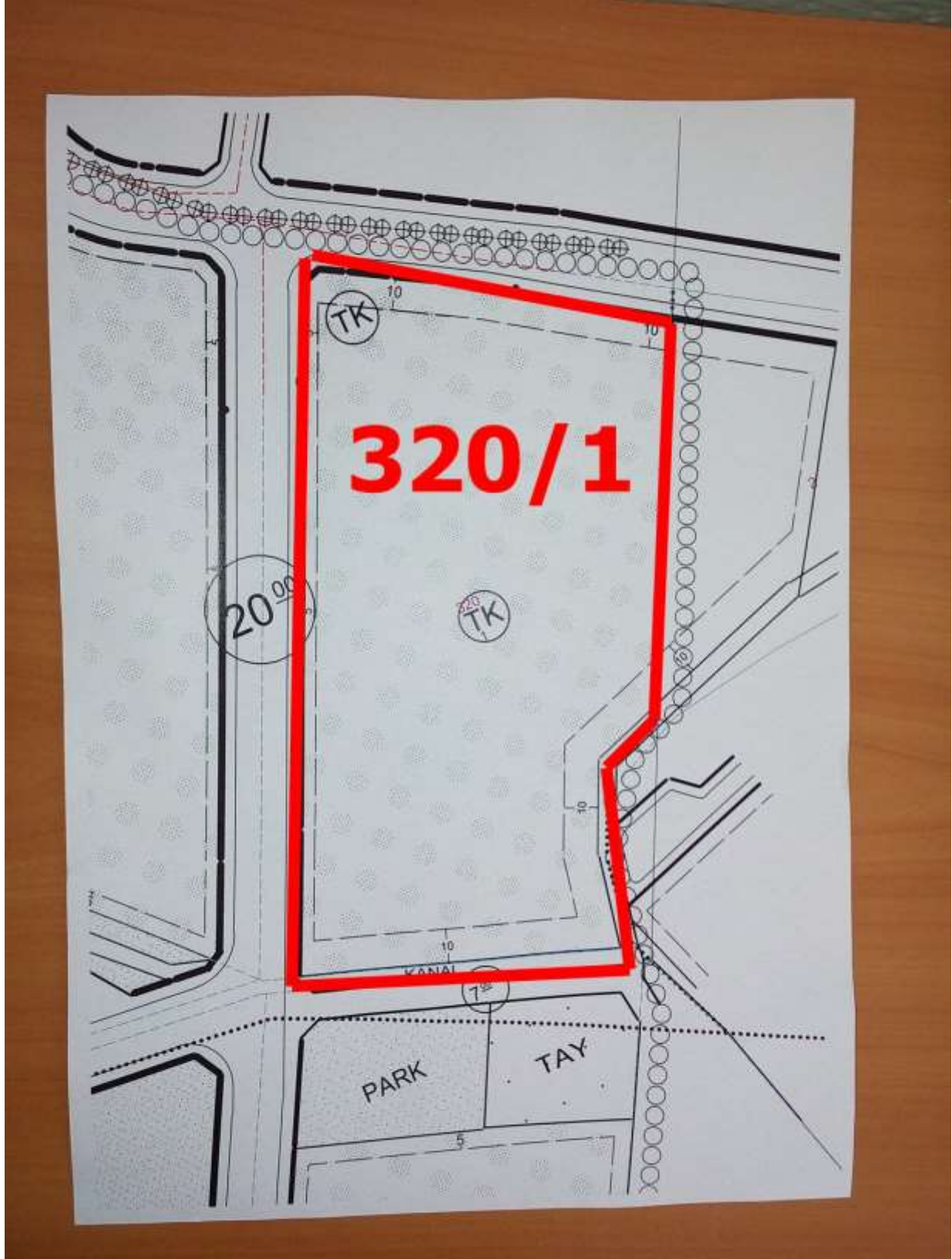








**MEVCUT İMAR DURUM BELGESİ**











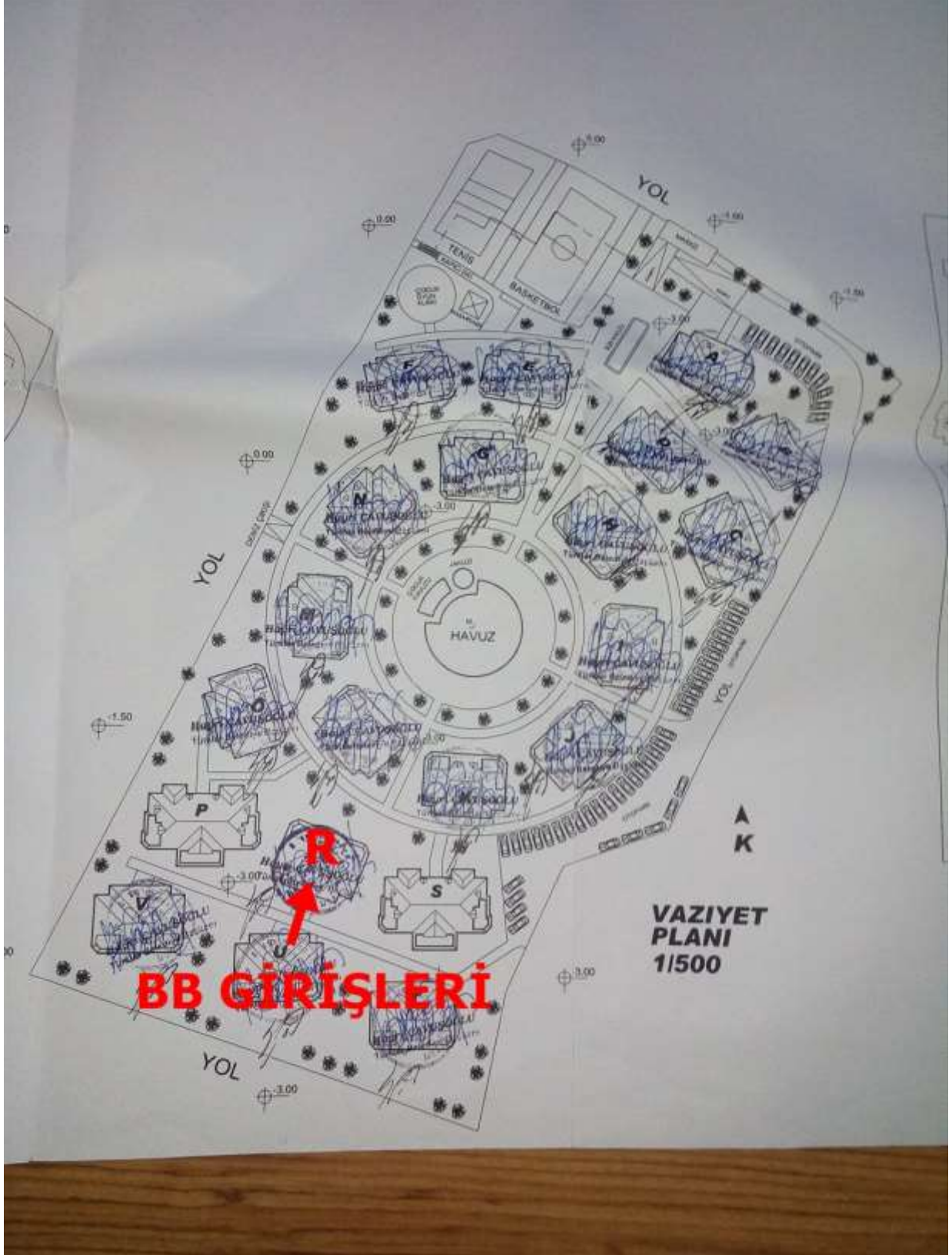


**PROJE KAPAĞI**

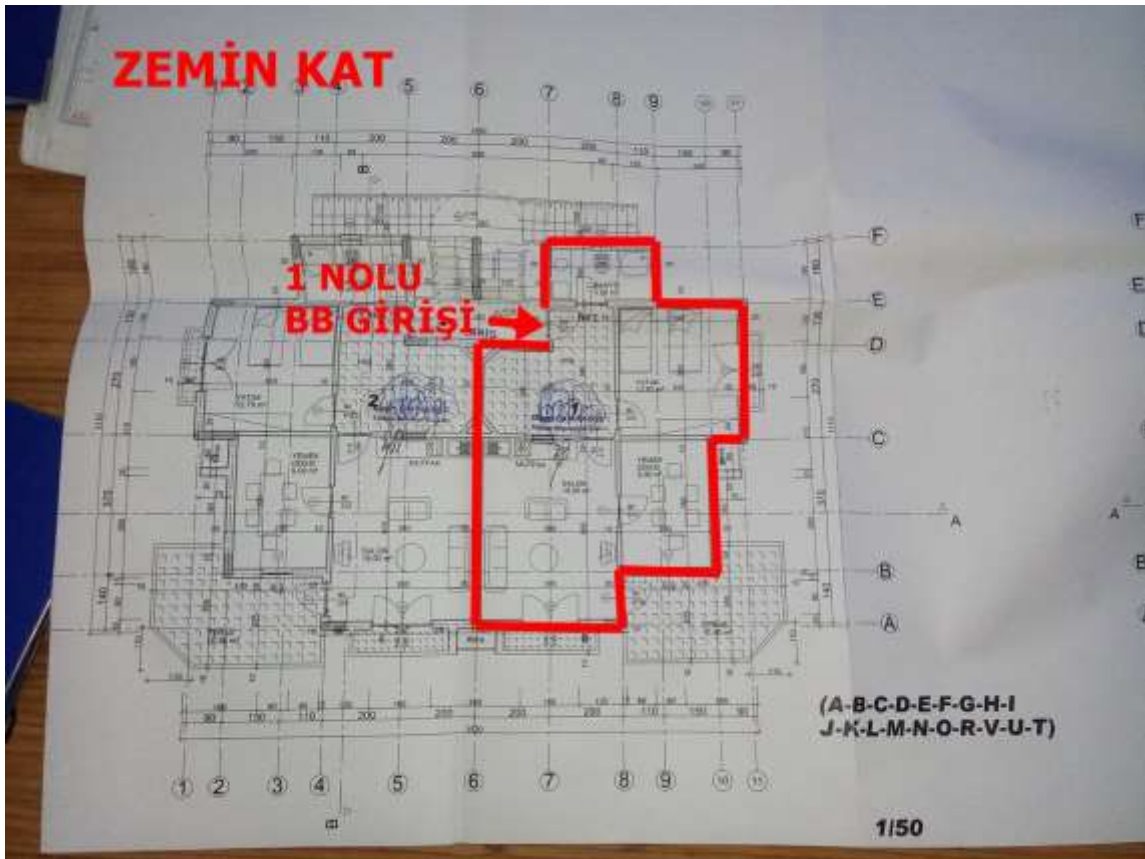
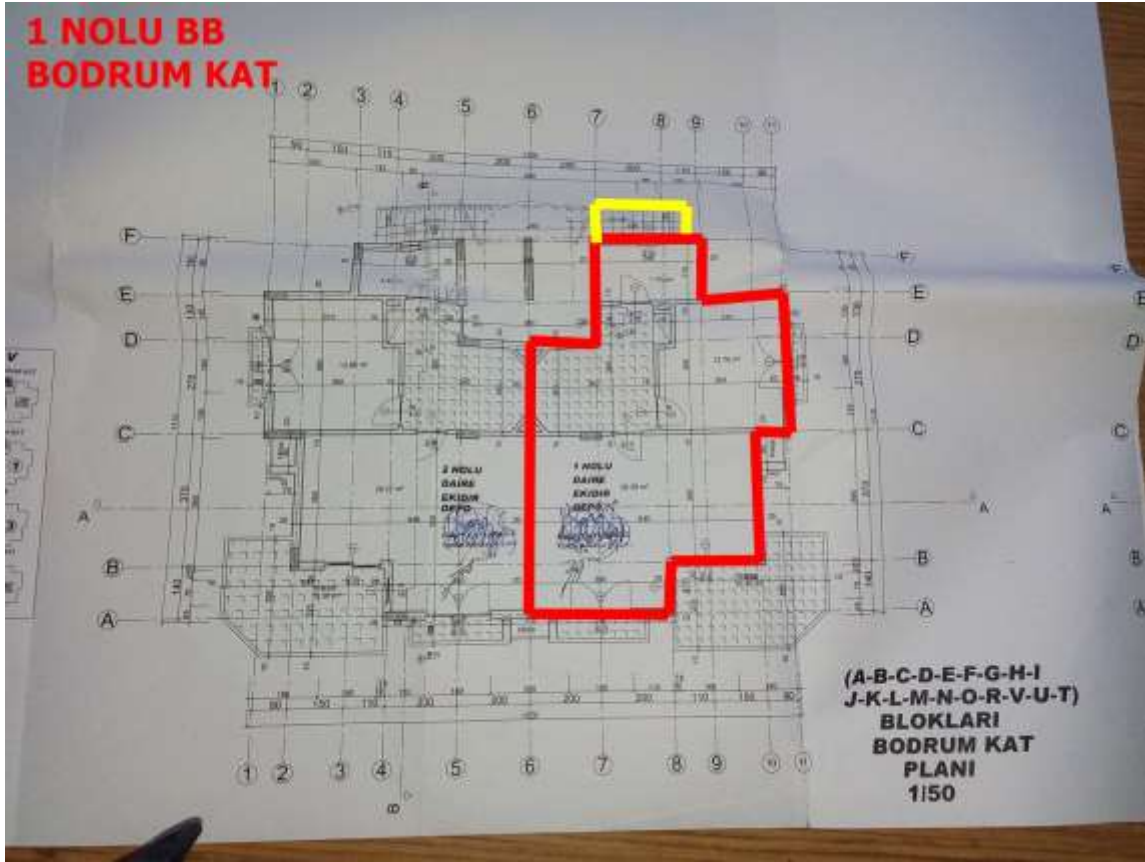
<b>M</b> -MİMARİ-	<b>TÜRKLER</b>		3616 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESER HUKUKU YASA 3136 SAYILI MÜHÜR VE MİMAR YASA 8235 (703) SAYILI T.C.M.C.O.B. YASASI PROJESİ MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDE PROJEDEN TASVİT SİSTEMİNDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENİ MESSUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26 VE 26 MADDELERİNDEKİ GÖRÜŞÜ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.		
	KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095				
<b>ARSA</b>		<b>YAPI</b>		<b>ARSA SAHİBİ</b>	<b>MÜTEAHHİT FIRMA</b>
YERİ :	TÜRKLER			ADI SOYADI :	FATİH TEZCAN VE MİST
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 :					
ÖNVANE :					
MEZ.OLOKUL TAR. :					
TEL. NO, MİMAR KAYIT NO :					
VERGİ DAİRESİ, VERGİ NO :					
ADRES VE TEL. :					
MÜHÜR :					
İMZA :					
PAFTA ADI :				PAFTA NO :	
				ÖLÇEK :	
ONAYLAR :	y 12472				
	06.06.2012				
İNŞAAT PROJESİ MÜELLİFLERİ :	B.A.P.	SIH.TES.PR.	ELK TES.PR.		
YAPI DENETİM KURULUŞU :			ŞANTIYE ŞEFİ		
BELEDİYE ONAYLARI :	I.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI		İNŞAAT RÜHSATI HARİP ÇAVUŞOĞLU T.C. Mimarlar Odası T.C. Mimarlar Odası		
320 Ada 1 Parsel	16/02/2011	16/02/2011			
TEMEL VİZESİ			SUBASMAN VİZESİ		
ALAN: Kat irtifakı için onaylanmıştır.					
ALANYA ÖZALTI KOPYALAMA İMK. / ALANYA TEL: 5119551					



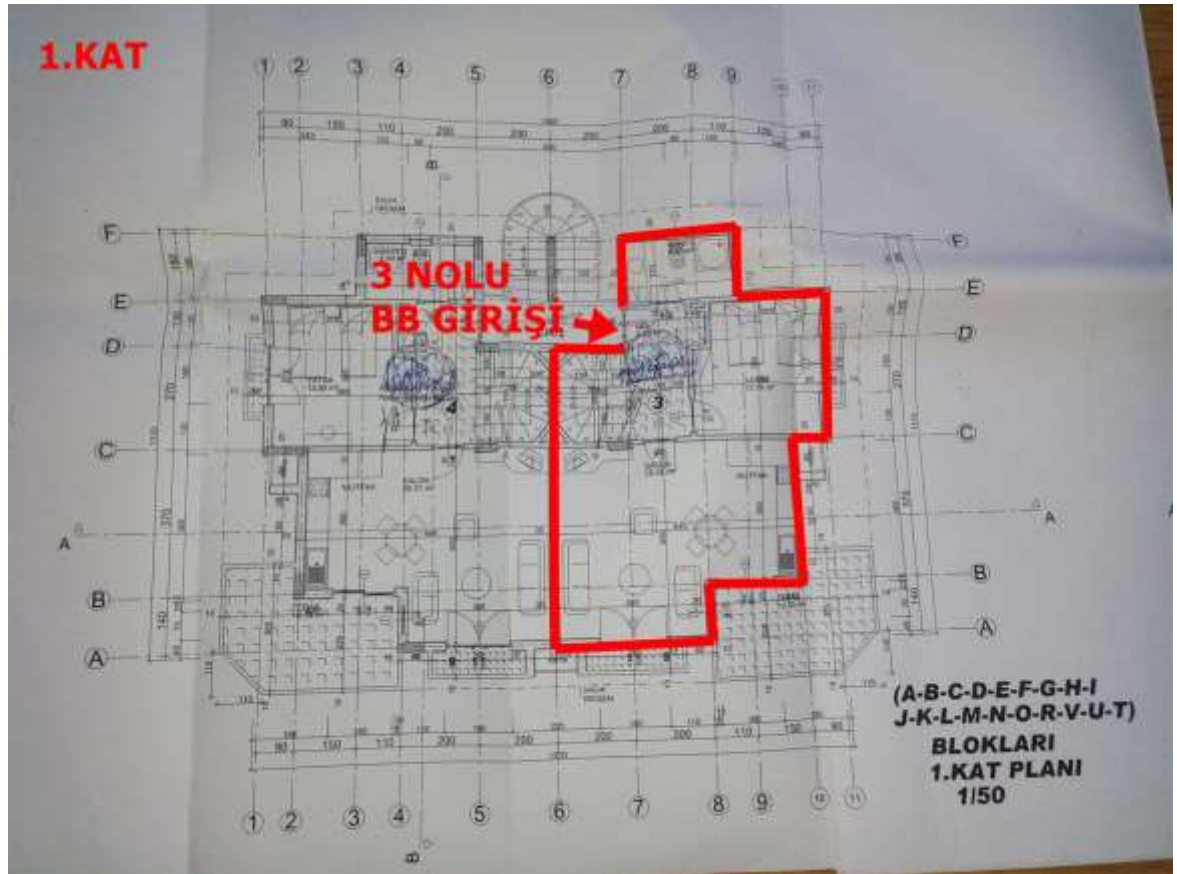
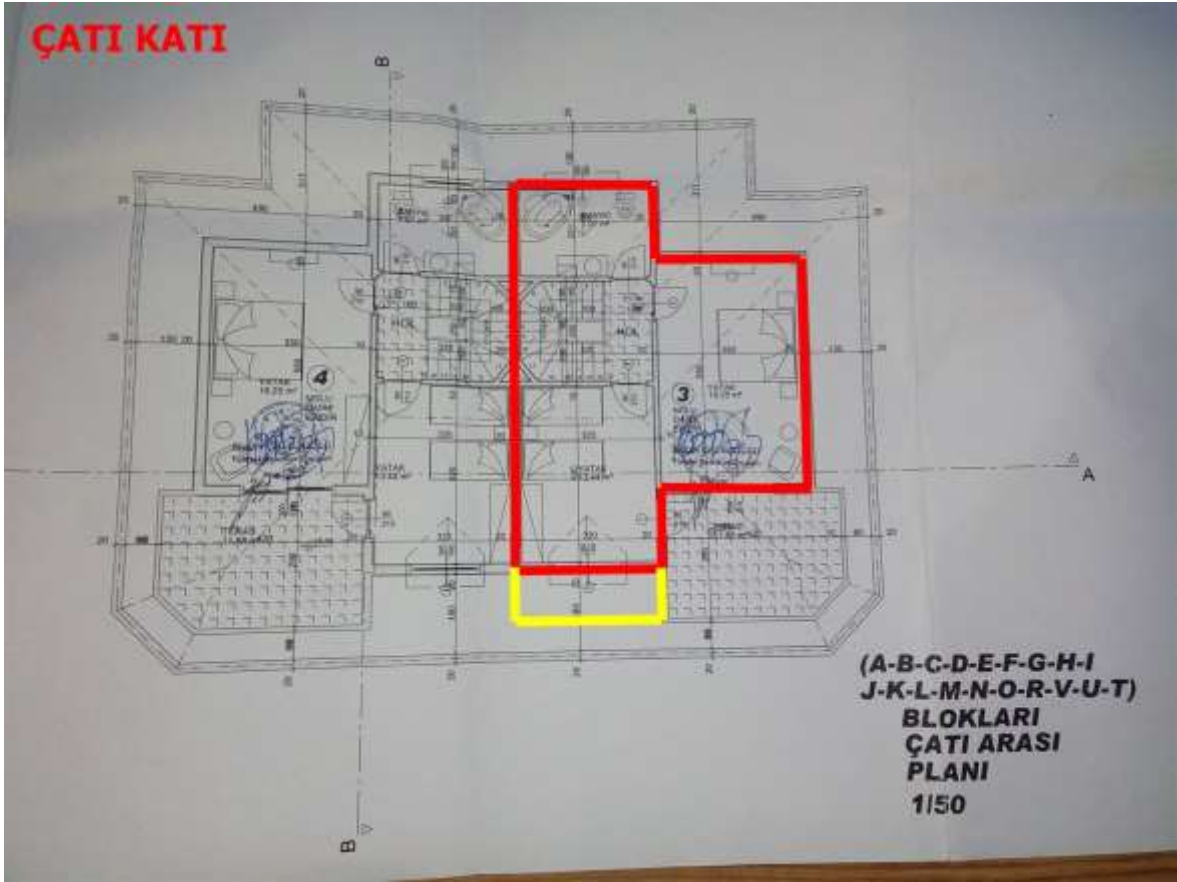
**VAZİYET PLANI**



**ZEMİN KAT VE BODRUM KAT PLANI**



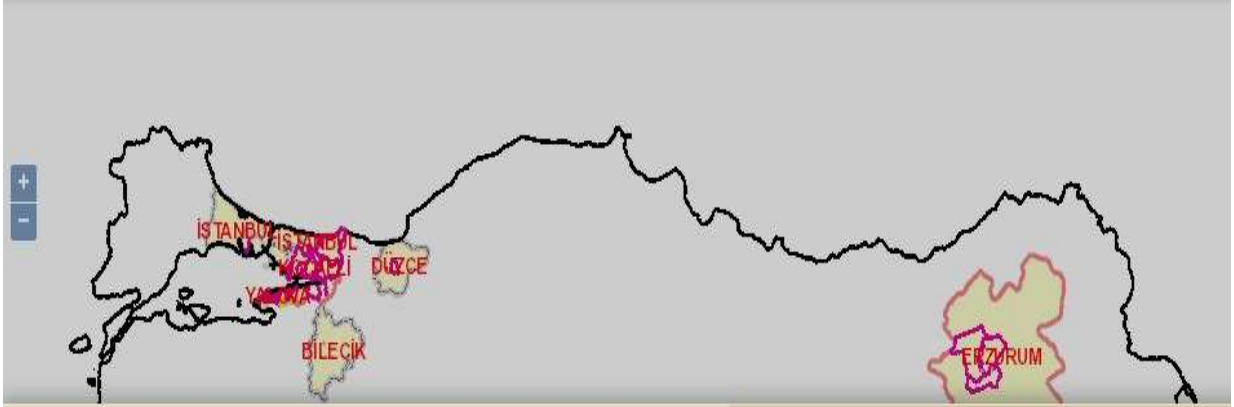
**1. KAT VE ÇATI KATI PLANI**





**UAVT ADRES KODU**

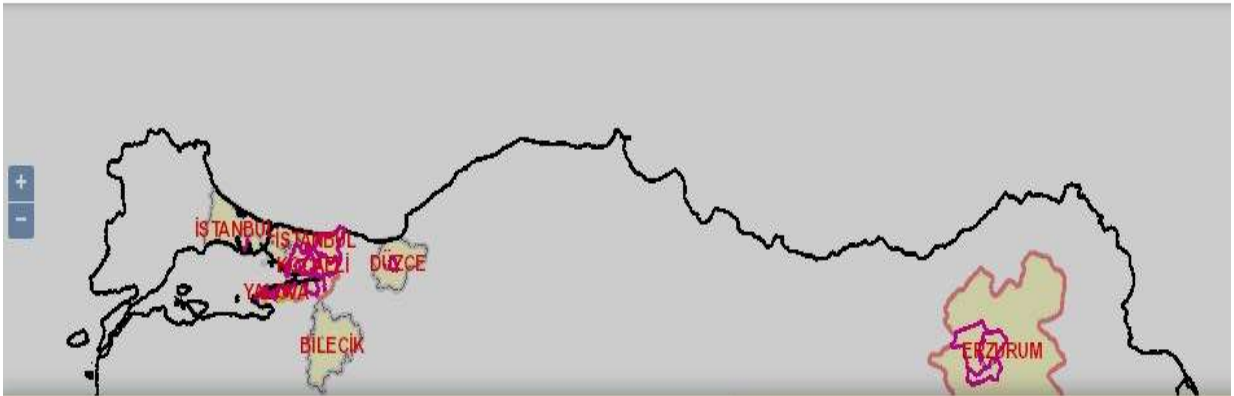
ANTALYA / ALANYA / TÜRKLER MAHALLESİ / CUMHURİYET (Bulvar) / 1R BLOK - Mesken - Bina Tali Giriş - İskan



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
475056040	320	1	O27C-17A-2B	-	Bina Tali Giriş	GÖKAY SİTESİ	-	1R BLOK	3748908211	1	Mesken	Özel	İskan	-

Adres No : 3748908211

ANTALYA / ALANYA / TÜRKLER MAHALLESİ / CUMHURİYET (Bulvar) / 1R 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
475056040	320	1	O27C-17A-2B	-	Bina Tali Giriş	GÖKAY SİTESİ	-	1R BLOK	1335187140	3	Mesken	Özel	İskan	-

Adres No : 1335187140

## TAPU KAYIT BELGELERİ

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	BağımsızBölüm	<b>Ada/Parsel:</b>	320/1
<b>Taşınmaz ID:</b>	77929067	<b>AT Yüzölçümü(m2):</b>	18676.78
<b>İl/İlçe:</b>	ANTALYA/ALANYA	<b>Taşınmaz Nitelik:</b>	MESKEN
<b>Kurum Adı:</b>	Alanya TM	<b>Blok/Kat/Giriş/BBNö:</b>	E/ZEMİN//1
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	TÜRKLER K.	<b>Bağımsız Bölüm Tipi:</b>	KatMülkiyeti
<b>Mevki:</b>	SARGIÇIĞLI	<b>Arsa Pay/Payda:</b>	1/88
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	19/1864	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	<b>Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:</b>	19/2095

### TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> DARI SINIRA GÖRE PAVALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.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
3177733	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) 264824944	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 28/03/2014 - 10508	-

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: HAYDAR KARACA

Tarih: 12/12/2017 10:49:36 AM

MakbuzNo:036117609914	DekontNo:20171212000896	BagvuruNo:60991	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	320/1
Taşınmaz ID:	77929069	AF Yüzölçümü(m2):	18676,78
İl/İlçe	ANTALYA/ALANYA	Taşınmaz Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Alanya TM	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	8/1-CRFT//3
Mahalle/Köy Adı:	TÖRKLER K	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:	KARGIÇIPLIĞI	Arsa Pay/Payda	1/88
Cilt/Sayfa No:	19/1866	Ana Taşınmaz Nitelik	21 Bloklu İki Katlı Betonarme Bina ve Arsanı
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	19/2095



#### TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194.26 M <sup>2</sup> İDARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YRV: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 Özeri)Beyan	Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir.	-	Alanya TM 08/03/2016 - 8028	-



#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 264824945	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050056920	-	1 / 1	-	Alanya TM Satış 28/03/2014 - 10508	-

**TAPU ÖRNEKLERİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf			
	İlçesi	ALANYA							
	Mahallesi								
	Köyü								
	Sokağı	TÜRKLER							
	Mevkii	KARGIÇIFLIĞI							
	Pafta No:	Ada No:	Parşel No:						Niteliği
027C12D3C 027C1	320	1	21 Bloklu İki Katlı Bezenaraz Bina ve Arsanı			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınır	Planındadır					Zemin Sistem No : 77929067			
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	8-	ZEMİN	1		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KİTAPIM KM'NE GEÇİŞ VE CİNS DEĞİŞİKLİĞİ İÇERİMLERİNDEN EKLENTİ - DEPO YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 05/06/2012							
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		8028	19	1864		08/03/2016	Cilt No.		
Sahife No.		 <p>Siciline Uygundur Erdal KOCAGÖZ Yerli Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
<p>NOT : * Mülkün peşin olarak satılması için tapu kütüğüne müdahale edilmiştir. ** Tapu Sicil Kanununa göre tapu kütüğüne alınan taşınmazın tapu Sicil Bölgesinde bulunmasıdır.</p>									



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotograf	
	İlçesi	ALANYA					
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	TÜRKLER					
	Mevkii	KARGIÇIĞI					
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
02TC1203C 02701	320	1	21 Bloklu 8i Katlı Betonarme Bina ve Arsası	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planodadır		Zemin Sistem No: 77929069				
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 Birim No.
6,00		DUBLEKS MESKEN		1/88	B-	1-CATI	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	KI dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde, YÖN.PLANI Yönetim Planı : 05/06/2012					
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		8028	19	1866		08/03/2016	Cilt No.
Sahife No.		<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Erdal KOCAGÖZ</p> <p>Yetkilil Müdür Yürümlü</p> 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Bu belgeyi satın alanlar için tapu 4295/ine eklenmelidir. ** Tebliğ Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildinmelidir.</p>							