



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18
Beşiktaş/İstanbul

TARİH:

26.12.2018

RAPOR NO:

MD-SP222 R

Antalya, Alanya, Gökay Sitesi, R Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen

mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 26.12.2018
- 1.2 Rapor Numarası** : MD-SP222
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Aykut ÇELİK
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6 Değerleme Tarihi** : 21.12.2018
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2018/010SPK
26/01/2018
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin ‘Değerleme Gerektiren İşlemler’ başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerleme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9 Değerlemede Kullanılan Para Birimi** : Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

Şirketimiz, Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

www.makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No:171 Kat: 17 Levent-Şişli- İSTANBUL

www.avrasyagyoy.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi nin maliki olduğu Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok No:1 (UAVT: 3748908211) - No:3 (UAVT: 1335187140) açık adresinde bulunan “Mesken-Dubleks Mesken” niteliğindeki taşınmazların adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi ‘rapor bilgileri’ kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi nin maliki olduğu Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok No:1 - No:3 adresinde bulunan “Mesken-Dubleks Mesken” niteliğindeki taşınmazların değerleme konusu varlıklardır.

2.6. Kullanılan Değer Esasları

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme tarihi (21.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme işlemine konu olan; 320 Ada 1 No’lu Parsel üzerinde inşa edilmiş R blok, zemin katında konumlu olan 1 B.B No’lu mesken ve 1+çatı katta 3 bağımsız bölüm nolu dubleks mesken Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, Kargıçiftliği Mevkiinde yer almaktadır. 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 yer alan akaryakıt istasyonları ve oteller yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge, hem konut hem de turizm açısından denize yakın olması nedeniyle yazlıkçıların talep ettiği bir bölgedir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu sitedeki dairelerin çoğunun uzun zamandır boş olması ve fiyatların yüksek olmasından dolayı alıcı bulmaması sitenin tercih edilmediğini göstermektedir. Taşınmazlar Alanya ilçe merkezine yaklaşık olarak 20 km. mesafede, denize 500m. Mesafede konumludur.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, Antalya ilinin doğusunda Alanya ilçe merkezinin yaklaşık 20 km. batısında konumludur. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşım D400 karayolu ile üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım özel araçlarla rahatlıkla sağlanmaktadır.

3.1.C. Tanımı:

Söz konusu gayrimenkul; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, Cumhuriyet Bulvarı, No:1, Gökay Sitesi R Blok Kat:zemin+1, D.No:1 ve Kat: 2+çatı D.No:3 açık adresinde yer almaktadır. Ana gayrimenkul 18.676,78 m² yüz ölçümlü 320 ada 1 numaralı parsel üzerine 21 blok, 1 sığınak binasından oluşmaktadır. Betonarme tarzda inşa edilmiş olan ana yapıda konumlu olan değerlemeye konu taşımaz R blok bodrum +zemin (zemin+1. Kat görünümünde), 1 no.lu bağımsız bölüm projesine göre dıştan dışa olmak üzere brüt alanı yaklaşık 145 m² + 10 m² zemin teras, R blok 1+çatı (2+çatı görünümünde) 3 no.lu bağımsız bölüm projesine göre dıştan dışa olmak üzere brüt alanı yaklaşık 145 m² dir. Taşınmazın onaylı mimari projesinde odaların kat dağılımları ve net alanları şu şekildedir: R blok 1 nolu b.b.

Bodrum kat:

Antre: (12 m²), depo (28,28 m²), depo (12,76 m²), depo (4,93 m²), zemin teras (10,50 m²)

Zemin kat:

Antre: (12 m²), Mutfak(19 m²), yemek odası (9 m²), yatak odası (12,92 m²), banyo (4,64 m²), teras-balkon (10,50 m²)

Mevcut durumunda 1 nolu b.b. projesine göre dışardan merdivenle bodrum kat arasındaki bağlantı sağlanmakta iken mevcut durumda içeriden merdivenle bahçe dubleksi şeklinde kullanılmaktadır. Salon ile mutfak arasındaki duvar kaldırılarak tek hacim(oda) kullanıma dönüştürülmüştür. Bodrum katta yer alan 4,93 m² lik alan yerinde banyoya dönüştürülmüş, bu alan antreye doğru 1 m² büyütülmüştür. Diğer depo olarak görülen alanlar da oda ve salon-mutfak olarak kullanılmaktadır. Mevcutta mutfak bodrum kata inşa edilmiş olup zemin katta mutfak bulunmamaktadır.

Yasal alanı :145 m² + 10 m² zemin teras

Mevcut alanı :145 m² + 10 m² zemin teras

R blok 3 nolu b.b.

Normal kat:

Antre (12 m²), mutfak (19 m²), yatak odası (9 m²), yatak odası (12,92 m²), banyo (4,64 m²), teras-balkon (10,50 m²)

Çatı kat:

Hol (3 m²), yatak odası (13,44 m²), yatak odası (19,25 m²), banyo (7,07 m²), teras (11,88 m²)

Mevcut durumunda 3 nolu b.b. çatı katında yaklaşık 4 m² lik büyüme yapılmıştır.

Yasal alanı :141 m²

Mevcut alanı :145 m²

Dış cephesi dış cephesi ile boyalı bloğun balkon korkulukları alüminyum korkuluktur. Yapı kalitesi iyidir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Antalya
İlçesi	: Alanya
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Türkler
Sokağı	: -
Mevkii	: Kargıçiftliği
Pafta No	: -
Ada No	: 320
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 18.676,78 m ²
Maliki	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tapu Türü	: Kat Mülkiyeti
Ana Gayrimenkul	: Arsa –Arsa
Vasfı	
B.Bölümün Niteliği	: Mesken - Dupleks Mesken
Blok No	: R
Kat No	: Zemin - 1+çatı
Bağımsız Bölüm No	: 1 - 3
Arsa Payı	: 1/88 - 1/88
Eklentisi	: Depo - -

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; söz konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "tercihli kullanım " alanında kalmakta olup, ayırık nizam yapı stili ile konut yapılması durumunda 2 kat imarlıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı için yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

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

Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir. Taşınmazın 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

Ayrıca R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 1 nolu b.b. ana yapının projesine göre bodrum +zemin (zemin +1.normal görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 145,00 m² + 10 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile 3 depo, antre, hol, 2 oda, mutfak, banyo, 1 adet zemin teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 3 nolu b.b. ana yapının projesine göre 1+çatı (2 + çatı görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 141,00 m² alanlı olup kat tertibi itibari ile antre, hol, 3 oda, mutfak, 2 banyo, 1 adet çatı teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Değerlemeye konu R blok 1 nolu bağımsız bölümün tapudaki niteliği mesken olup mimari projesinde depolu mesken tertibindedir. Mevcut durumunda ise (bahçe) dubleks mesken olarak inşa edilmiş ve kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu R blok 3 nolu bağımsız bölümün tapudaki niteliği dubleks mesken olup mimari projesinde de dubleks mesken tertibindedir. Mevcut durumunda da dubleks mesken olarak inşa edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar 05.03.2014 tarihinde 7342 yevmiye ile Ali Kışla adına kayıtlı iken, 17.03.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumunda son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

19.11.2018 tarihinde Alanya Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan takyidat belgesine göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlar bulunmaktadır:

R blok 1 nolu b.b.

Beyan: 153 ada 4 parselin 10.194.26 m² idari sınırına göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17/08/2005 TARİH 11615 YEVMİYE

Beyan :Yönetim Planı : 05/06/2012 06.06.2012 tarih 12472 yevmiye

Beyan : Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. 08.03.2016 tarih 8028 yevmiye

Eklenti: Depo 06.06.2012 tarih ve 12472 yevmiye

R blok 3 nolu b.b

Beyan: 153 ada 4 parselin 10.194.26 m² idari sınırına göre Payallar Belediyesinde kalmaktadır. 17/08/2005 TARİH 11615 YEVMİYE

Beyan :Yönetim Planı : 05/06/2012 06.06.2012 tarih 12472 yevmiye

Beyan : Kat İrtifakından KM ne Çevrilmiştir. 08.03.2016 tarih 8028 yevmiye

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; söz konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "tercihli kullanım" alanında kalmakta olup ayrıık nizam yapı stili ile konut yapılması durumunda 2 kat E:0,30, otel yapılması durumunda E:0,50, 5 kat imarlıdır. Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatlı ve iskanlıdır. Alanya Belediyesi İmar Arşivinde konu taşınmaza ait imar arşiv dosyası incelenmiştir.

Alanya Tapu Müdürlüğü Arşivinde konu taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir.

Taşınmazın dosyasında aşağıdaki belgeleri tespit edilmiştir.

>> 05.02.2007 tarih ve 2007/1 belge numaralı yeni yapı ruhsatı

>> 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

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 1 nolu b.b. ana yapının projesine göre bodrum +zemin (zemin +1.normal görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 145,00 m² + 10 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile 3 depo, antre, hol, 2 oda, mutfak, banyo, 1 adet zemin teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durumunda 1 nolu b.b. projesine göre dışardan merdivenle bodrum kat arasındaki bağlantı sağlanmakta iken mevcut durumda içeriden merdivenle bahçe dubleksi şeklinde kullanılmaktadır. Salon ile mutfak arasındaki duvar kaldırılarak tek hacim(oda) kullanıma dönüştürülmüştür. Bodrum katta yer alan 4,93 m² lik alan yerinde banyoya dönüştürülmüş,

bu alan antreye doğru 1 m² büyütülmüştür. Diğer depo olarak görülen alanlar da oda ve salon-mutfak olarak kullanılmaktadır. Mevcutta mutfak bodrum kata inşa edilmiş olup zemin katta mutfak bulunmamaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 3 nolu b.b. ana yapının projesine göre 1+çatı (2 + çatı görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 141,00 m² alanlı olup kat tertibi itibari ile antre, hol, 3 oda, mutfak, 2 banyo, 1 adet çatı teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durumunda 3 nolu b.b. çatı katında yaklaşık 4 m² lik büyüme yapılmıştır.

Site içinde yer alan tüm alt dubleksler ve çatı katları aynı şekilde inşa edildiği ve kullanıldığı için İskan Ruhsatının da bu şekilde alındığı düşünülmektedir. Ancak projeye aykırı olan bu durumun düzeltilmesi için Avrasya GYO A.Ş. tarafından R blok 1 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve 2YPZ5S3A belge numaralı, R blok 3 nolu bağımsız bölüm için 20.12.2018 tarih ve V5FMSBS1 belge numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.Yazı ekte yer almaktadır.

3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. Portföye alınma ilgili görüşlere detaylı bir şekilde '5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş' konu başlığı altında yer verilmiştir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

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

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya İli;

Coğrafya;

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.

Nüfus

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 kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir.[104] 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.[108] 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.

Nüfusun Eğitim Durumu

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksekokul mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ekonomik Hayatın Tarihi Gelişimi

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasaya oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Antalya 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.

Gelir Durumu

Antalya'da kişi başına Gayri Safi Yurtiçi Hasıla 2001 yılında 2.193 dolar olarak gerçekleşmiştir.

Arazi Dağılımı

2.018.000 hektarlık toplam arazinin, ancak 360.245 hektarı tarım alanı, 197.755 hektarı çayır ve mera alanı, 1.460.000 hektar orman ve tarım dışı alan bulunmaktadır.

Tesis Kapasitesi

Türkiye'nin en fazla yabancı ziyaretçi ağırlayan ili Antalya, aynı zamanda yatak kapasitesi açısından da lider konumda.

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 tesisteki yatak kapasitesi ise 410 bin. Buna göre Antalya'daki toplam yatak kapasitesi 508.735 tir.

Hava Yolu

1960 yılında hizmete açılmış olan Antalya Havalimanı, Türkiye'nin Akdeniz kıyısındaki başlıca turizm ve tatil merkezi olan Antalya'nın şehir merkezinin 10 km. doğusunda yer almaktadır. Büyük ve modern havalimanı, özellikle yaz aylarında Türkiye'nin güney sahillerine gelen milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlamaktadır. Yolcu trafiğine göre Avrupa'nın en kalabalık havalimanları listesine göre Avrupa'nın 14. en yoğun havalimanıdır. 1 adet iç hatlar 2 adet dış hatlar terminaline sahip olan havalimanı, Türkiye'deki Havaalanları İstatistiklerine göre, toplam yolcu trafiği bakımından ikinci havalimanıdır. Şu anda yaklaşık 13.000.000 m² araziye sahiptir

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

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faiz oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım

satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Yazlık bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%30-35
Çevresel Gelişim Hızı	:	Sabit
Yapılaşma Türü	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	3
Yapı Sınıfı	:	3-A
Deprem Bölgesi	:	3.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Gözle görülen bir hasar tespit edilmemiştir.
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	4 (R blok) (Sitede toplam 88 adet bağımsız bölüm)
İskan Belgesi	:	Mevcut
Yaşı	:	11 Yıl
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	İyi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Otopark	:	Var
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Yok
Güvenlik	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Dubleks Mesken-Dubleks mesken
Kullanım Şekli	:	Konut -Konut
Cephesi	:	3

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Ana gayrimenkul, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 320 ada, 1 parsel, 18.676,78 m² imar parseli üzerinde, ayrıık nizamda, 3/A yapı sınıfında, 21 blok olarak inşa edilmiş Gökay Sitesi'dir. 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Alanya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen, 06.06.2012 onay tarihli kat irtifakına esas Mimari Projesi'ne göre taşınmazın konumlu olduğu R Blok onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup bodrum katında 1 ve 2 nolu dairelerin depo ekleri, zemin katında 2 adet mesken, 1+çatı katında 2 adet dubleks mesken olmak üzere toplamda 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Sitede güvenlik kameraları, yüzme havuzu ve açık otopark alanları bulunmaktadır.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Bina giriş zeminleri mermer kaplama, duvarları boyalıdır. Binada asansör yoktur. Dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Değerleme konusu taşınmazların pencere doğramaları pvc ısıcamlıdır. Daire kapısı çelik kapı, iç kapılar Amerikan panel kapıdır. Duvarlar salonda ve odalarda plastik boyalı, ıslak hacimlerde ise seramik döşelidir. Mutfakta mdf-lam doğrama mutfak dolapları ve corian tezgah, banyolarda, klozet, duşakabin ve ayaklı lavabo bulunmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 1 nolu b.b. ana yapının projesine göre bodrum +zemin (zemin +1.normal görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 145,00 m² + 10 m² teras alanlı olup kat tertibi itibari ile 3 depo, antre, hol, 2 oda, mutfak, banyo, 1 adet zemin teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durumunda 1 nolu b.b. projesine göre dışardan merdivenle bodrum kat arasındaki bağlantı sağlanmakta iken mevcut durumda içerden merdivenle bahçe dubleksi şeklinde kullanılmaktadır. Salon ile mutfak arasındaki duvar kaldırılarak tek hacim(oda) kullanıma dönüştürülmüştür. Bodrum katta yer alan 4,93 m² lik alan yerinde banyoya dönüştürülmüş, bu alan antreye doğru 1 m² büyütülmüştür. Diğer depo olarak görülen alanlar da salon-mutfak ve oda olarak kullanılmaktadır.

>> Değerlemeye konu taşınmaz olan R blok 3 nolu b.b. ana yapının projesine göre 1+çatı (2 + çatı görünümünde) katında konumludur. Onaylı Mimari Projesinde brüt yaklaşık 141,00 m² alanlı olup kat tertibi itibari ile antre, holl, 3 oda, mutfak, 2 banyo, 1 adet çatı teras ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

Taşınmaz mevcut durumuna göre çatı kat yatak odası alanında 4 m² büyüme yapılarak inşa edilmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün yapısal özellikleri, yıpranma durumu, kullanım şekli ve niteliği, amortisman oranı dikkate alınarak değerlendirilmiştir. 3 nolu bağımsız bölümün 4 m² lik büyümesi değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde arsa ve bina ilgili yapılan tespitler ile yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışmasında yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 3A yapı sınıfına göre 800 TL/m² alınmış ve bu rakama %15 amortisman uygulanmıştır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Yapı Kullanma İzin Belgesi ve düzeltme için Yapı Kayıt Belgesi almış olması
- Denize yakın olması
- Sitede yüzme havuzu, yeşil alan ve açık otopark alanının olması
- Sitenin güvenlik kameralarının olması

Olumsuz Etkenler :

- Bölgenin sadece yazlıkçılar tarafından ve yabancılar tarafından tercih edilmesi
- Bölgenin belli bir kesime hitap etmesi
- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerlemede herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Bu değerlendirme piyasa değeri yaklaşımı, maliyet yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat 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 uzmanla saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

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 dahilinde 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 değerlemesi 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.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, özellikle aynı site içinde benzer nitelikte satılmış ve satışa arz edilmiş emsaller bulunduğu için piyasa değeri yaklaşımı (emsal karşılaştırma yöntemi), kira verilerinden bir kira çarpanı oluşturulabilirdiği için gelir yöntemi ve emsal arsa verilerine ulaşılabildiği ve bina yapım maliyetlerin elde edilebildiği için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Kapitalizasyon oranı oluşturmak için bölgede aynı sitede hem satılık hem kiralık ilanı bulunamamış, yakın çevredeki gayrimenkullerden faydalanılmıştır:

Satılık ve Kiralık 1: Gayrimenkullerden biraz daha kötü konumda, 7. Katta, deniz manzaralı, açık-kapalı yüzme havuzlu, güvenli, fitness-sauna, aquaparklı sitede, 2+1, brüt 100 m² alanlı yazlık 190.000 TL’den satışa çıkartılmıştır. (Adres Gayrimenkul: 0553 474 77 65)

Aynı sitede ve aynı özelliklerde 8. Kattaki daire 1.100 TL’den, pazarlıklı olarak kiralıktır. Eşyalı kiralık bedeli 1.100 TL, eşyasız 750 TL dir. (Sahibi: 0507 498 21 86)

Örnek 1 nolu mülkün pazarlık payının da düşülerek 180.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 750 TL, yıllık net kira getirisi 9.000 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.05 hesaplanır.

Satılık ve Kiralık 2: Gayrimenkullerle benzer konumda, benzer özellikteki sitede, 2+1, brüt 125 m² alanlı tripleks yazlık 250.000 TL'den satışa çıkartılmıştır. Uzun zamandır satışta. (Sahibi: 0532 510 47 86)

Aynı sitede, aynı özelliklerde daire 1.150 TL'den pazarlıklı olarak kiralıktır. Eşyalı kiralık bedeli 1.150 TL, eşyasız 875 TL dir. (Sahibi: 0542 473 79 91)

Örnek 2 nolu mülkün pazarlık payının da düşülerek 210.000 TL'den satılabileceği düşünülmektedir. Aylık net kira getirisi yaklaşık 875 TL, yıllık net kira getirisi 10.500 TL'dir. Örnek mülk için kapitalizasyon oranı 0.05 hesaplanır.

R Blok	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri
1 Nolu	800 TL	9.600 TL	0,05	192.000 TL
3 Nolu	900 TL	10.800 TL	0,05	216.000 TL

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

1 nolu bağımsız bölüm:

Arsa değeri: $18.676,78 \text{ m}^2 \times 660 \text{ TL/m}^2 \times 1/88 = 140.076 \text{ TL}$

Yapı Değeri: $145 \text{ m}^2 \times 800 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 = 98.600 \text{ TL}$

Site içi ortak alanlar : 100.000 TL (çevre duvar) + 300.000 TL (havuz) + 250.000 TL (sosyal donatı alanları) + 100.000 TL bahçe yürüyüş yolları = 750.000 TL / 88 adet bağımsız bölüm

Ortak alanların değeri : + 8.522 TL

Toplam : 247.198 TL yuvarlatılarak 247.000 TL olarak alınmıştır.

3 nolu bağımsız bölüm:

Arsa değeri: $18.676,78 \text{ m}^2 \times 660 \text{ TL/m}^2 \times 1/88 = 140.076 \text{ TL}$

Yapı Değeri: $141 \text{ m}^2 \times 800 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 = 95.880 \text{ TL}$

Site içi ortak alanlar : 100.000 TL (çevre duvar) + 300.000 TL (havuz) + 250.000 TL (sosyal donatı alanları) + 100.000 TL bahçe yürüyüş yolları = 750.000 TL / 88 adet bağımsız bölüm

Ortak alanların değeri : + 8.522 TL

Toplam : 244.478 TL yuvarlatılarak 245.000 TL olarak alınmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Konut Emsalleri:

Emsal 1 – Realty World Kanuni Gayrimenkul-538 563 77 77

Taşınmazlarla aynı sitede, 170 m² olarak pazarlanan gerçek alanının 145 m² olduğu bilinen, 3+1 zemin+1 dubleks daire, 237.000 TL'den pazarlıklı olarak satışta. (1.681 TL/ m²)

Emsal 2 – Uyaroğlu Gayrimenkul-532 520 94 01

Taşınmazlarla aynı sitede 145 m², 3+1 2+çatı katında dubleks daire, 360.000 TL'den pazarlıklı olarak uzun zamandır satışta. (2.483 TL/ m²)

Emsal 3- Site görevlisi-530 155 04 48

Taşınmazlarla aynı sitede, V blokta, 145 m², 3+1 zemin+1. katında dubleks daire 220.000 TL 'ye 2 ay önce satış gördüğü beyan edilmiştir. (1.517 TL/m²)

Emsal 4 – Realty World Kanuni Gayrimenkul-533 203 79 37

Taşınmazlarla aynı sitede, 170 m² olarak pazarlanan gerçek alanının 145 m² olduğu bilinen, 3+1, 2+çatı kattaki dubleks daire, 275.000 TL'den pazarlıklı olarak satışadır. Havuz manzaralıdır. (1.897 TL/ m²)

Arsa Emsalleri:**Emsal 1 –** Destek Emlak-532 781 40 81

Taşınmazlarla aynı bölgede, 300 m² olarak pazarlanan, aynı imar durumuna sahip, Emsal:0,30 olan arsa 300.000 TL'den pazarlıklı olarak satışadır. (1.000 TL/ m²)

Emsal 2 – Sahibi-534 646 20 21

Taşınmazlarla aynı bölgede, 300 m² olarak pazarlanan, aynı imar durumuna sahip, Emsal:0,30 olan arsa 285.000 TL'den pazarlıklı olarak satışadır. (950 TL/ m²)

Emsal 3 – Alanya Bilgi Emlak-0242 565 25 07

Taşınmazlarla aynı bölgede, 658 m² olarak pazarlanan, aynı imar durumuna sahip, Emsal:0,30 , 2 kata imarlı, arsa 600.000 TL'den pazarlıklı olarak satışadır. (912 TL/ m²)

Emsal 4 – CC Emlak-542 642 96 46

Taşınmazlarla aynı bölgede, 16.000 m² olarak pazarlanan, aynı imar durumuna sahip, turizm teşvik belgesi ve ruhsatı alınmış, imarlı arsa 14.500.000 TL'den pazarlıklı olarak satışadır. (906 TL/ m²)

EMSAL	Lokasyon Düzeltmesi	KAKS Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Sonrası (%10) Birim Değer
EMSAL 1	-	-	-20	800	720
EMSAL 2	-	-	-20	760	684
EMSAL 3	-	-	-20	730	657
EMSAL 4	-	-30	-	634	571

Tablodan görüldüğü gibi emsallerin ortalaması 658 TL/m² olarak bulunmuş olup hesaplamalarda arsa değeri 660 TL/m² olarak alınmıştır.

Mülkün Emsaller Işığında Değerlendirilmesi:

Konu mülkün yakın çevresi oteller ve tatil sitelerinden oluşmaktadır. Yabancılar da satış yapılmasından dolayı fiyatlar değişkenlik göstermektedir. Sitede çok sayıda satılık mülk bulunmaktadır. Bundan dolayı satış sürelerinin uzun olacağı ve pazarlık paylarının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Zemin dubleksler için metrekare birim fiyatı 1.540 TL olarak, üst dubleksler için metrekare birim fiyatı 1.750 TL olarak takdir edilmiştir.

Emsal no	M ² Birim Fiyatı (TL/m ²)	Durumu	Pazarlık Payı (%)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
1- (Zemin dubleks)	1.681	SATIŞTA	10	1.513
2- (Çatı dubleks)	2.483	SATIŞTA	30	1.738
3- (Zemin dubleks)	1.571	SATILMIŞ	-	1.571
4- (Çatı dubleks)	1.897	SATIŞTA	7	1.764

Gayrimenkule; bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri (orta olarak kabul edilmiştir), dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

R blok 1 nolu b.b.

$$145 \text{ m}^2 \times 1.540 \text{ TL/m}^2 = 223.300 \text{ TL}$$

Düzeltilmiş Değer: 223.000 TL kıymet takdir edilmiştir.

R blok 3 nolu b.b.

$$141 \text{ m}^2 \times 1.750 \text{ TL/m}^2 = 246.750 \text{ TL}$$

Düzeltilmiş Değer: 247.000 TL kıymet takdir edilmiştir.

4.15.Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal 1 – Site görevlisi-530 155 04 48

Taşınmazlarla aynı sitede 141 m², 3+1 zemin+1. katında dubleks daireler 800 TLden 2+çatı katındaki dubleks daireler 900 TL den kiraya verilebilmektedir. Fiyatlar boş olarak kiraya verilen daire fiyatlarıdır.

Emsal 2 – Site görevlisi-530 155 04 48

Taşınmazlarla aynı sitede, 1 nolu daireye benzer özellikteki, 141 m², 3+1 zemin+1. katında dubleks daire 800 TLden yakın zamanda kiraya verilmiştir.

Emsal 3 – Sahibi Mustafa Bey-552 205 91 03

Taşınmazlarla aynı site içerisinde, 141 m², 3+1 dubleks eşyalı olarak 1.300 TLden pazarlıklı olarak uzun zamandır kiralıktır.

Taşınmazın bulunduğu sitedeki benzer gayrimenkuller aylık 800-900 TL kira getirisine sahiptir. Eşyalı olan daireler 1.000-1.250 TL kira getirisine sahiptir.

Mevcutta az sayıda kiralık daire olmasından dolayı site görevlisinden görüş alınmış olup, gerçekleşen kiralamarar ışığında kira değerleri tespit edilmiştir. Bölgenin yabancılara ve yazlıkçılara pazarlanmasından dolayı bölgede pazarlık payı yüksek olup, gerçek değerlere ulaşmak için site görevlisinden kiraya verilen ve satılan mülklerin bilgisi alınmıştır.

Emsal veriler ışığında;

1 nolu bağımsız bölüm için : 800 TL/ay

3 nolu bağımsız bölüm için : 900 TL/ay

kira değeri takdir edilmiştir.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.17. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Mesken ve dubleks mesken vasfındaki taşınmazın vasfına uygun kullanılması en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

4.18. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanları bulunmamaktadır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın 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.

R Blok 1 nolu b.b. değeri gelir kapitalizasyonu yöntemine göre: 192.000 TL

R Blok 1 nolu b.b. değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre: 223.000 TL

R Blok 1 nolu b.b. değeri maliyet yöntemine göre: 247.000 TL

Gelir yöntemi ile emsal yöntemi arasındaki fark % 16, emsal yöntemi ile maliyet yöntemi arasındaki fark %11, gelir yöntemi ile maliyet yöntemi arasındaki fark ise %29'dur. Konu mülkün kira getirisinin düşük olması, gelir yöntemine göre hesaplamalarda değerin düşük çıkmasına neden olmaktadır. Bölgedeki arsa değerlerinin yüksek olması ve yapı maliyetlerinin yükselmesi de maliyet yöntemi ile çıkan sonucu yükseltmektedir. Bu durumda, piyasa değerlerini en sağlıklı şekilde yansıtan ve satılabilecek fiyata en yakın değer olduğu tahmin edilen emsal yöntemine göre hesaplanan değere yakın bir sonucun nihai değer olarak takdir edilmesi kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın değeri **225.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

R Blok 3 nolu b.b. değeri gelir kapitalizasyonu yöntemine göre: 216.000 TL

R Blok 3 nolu b.b. değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre: 247.000 TL

R Blok 3 nolu b.b. değeri maliyet yöntemine göre: 245.000 TL

Gelir yöntemi ile emsal yöntemi arasındaki fark % 14, emsal yöntemi ile maliyet yöntemi arasındaki fark %1, gelir yöntemi ile maliyet yöntemi arasındaki fark ise % 13'dir. Konu mülkün kira getirisinin düşük olması, gelir yöntemine göre hesaplamalarda değerin düşük çıkmasına neden olmaktadır. Bölgedeki arsa değerlerinin yüksek olması ve yapı maliyetlerinin yükselmesi de maliyet yöntemi ile çıkan sonucu yükseltmektedir. Bu

durumda, piyasa değerlerini en sağlıklı şekilde yansıtan ve satılabilecek fiyata en yakın değer olduğu tahmin edilen emsal yöntemine göre hesaplanan değere yakın bir sonucun nihai değer olarak takdir edilmesi kanaatine varılmıştır. Emsal yöntemi bu bağımsız bölüm için maliyet yöntemi ile desteklenmektedir.

Taşınmazın değeri **245.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Yapı tüm yasal zorunlulukları yerine getirerek inşa edilmiştir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatlı ve iskanlıdır. Projesine aykırı olan ve yukarıda bahsedilen ve değeri değiştirmeyen değişikliklerin ise tüm site aynı özellikte olduğundan iskandan önce yapıldığı ve iskan ruhsatının buna göre verildiğini düşündürmektedir. Bununla birlikte değişiklikler 20.12.2018 tarihli yapı kayıt belgeleri ile kayıt altına alınmıştır.

Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir' doğrultusunda; yapılış amacına uygun kullanılan, iskanlı ve yapı kayıt belgesine sahip konu taşınmazların '22. maddenin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca 'bina ve benzeri yapı' tanımı altında konut olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

R blok 1 nolu b.b. **225.000.-TL** (İkiyüzyirmibeşbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

R blok 3 nolu b.b. **245.000.-TL** (İkiyüzkırkbeşbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesinde; 2007/13033 sayılı Kararname ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18 katma değer vergisine tabi tutulacağı belirtilmiştir.

Buna göre gayrimenkulün KDV dahil değeri:

R blok 1 nolu b.b.

$225.000.-TL + (225.000.-TL \times 0,18) = 265.500.-TL$ (İkiyüzaltmışbeşbinbeşyüz TürkLirası) olarak hesaplanır.

R blok 3 nolu b.b.

$245.000.-TL + (245.000.-TL \times 0,18) = 289.100.-TL$ (İkiyüzseksendokuzbinyüz TürkLirası) olarak hesaplanır.

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlendirilmesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Aykut ÇELİK
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:403038)

Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

BÖLÜM 7

EKLER

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Referans No	Tarih	Değerleme Uzmanları	KDV Hariç Piyasa Değeri Değeri (TL)	KDV Dahil Piyasa Değeri (TL)
MD-SP143	26.12.2016	Aykut Çelik Ayşe Evcin	1 nolu b.b. 200.000 TL 3 nolu b.b. 225.000 TL	1 nolu b.b. 236.000 TL 3 nolu b.b. 265.500 TL