



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

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
01.12.2015 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

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

**RAPOR TARİHİ : 30.12.2015
RAPOR NO : 2015.OZ.116**

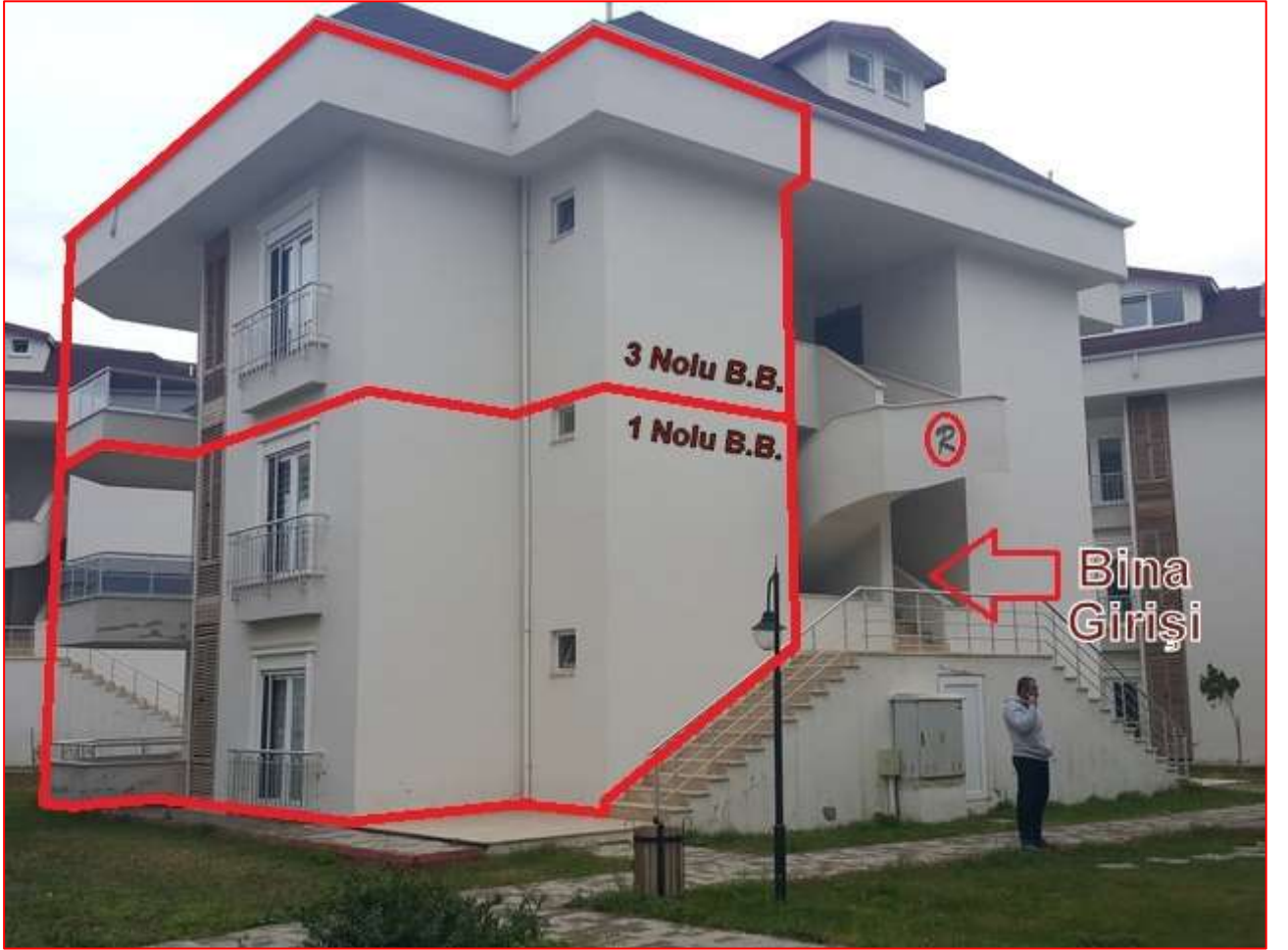
Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ANTALYA



RAPOR NO: 2015-OZ-116

RAPOR TARİHİ: 30.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2015-OZ-116
RAPOR TARİHİ:	30.12.2015
RAPORU TALEP EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Suphi Akan YUCESU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403586 Ersan BOZDOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Türkler Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Gökay Sitesi, R Blok, Kat: Zemin ve 1, Daire:1 ve 3 Alanya / Antalya UAVT: (1 B.B.: 3748908211) (3 B.B.: 1335187140)
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	Mesken ve Dupleks Mesken
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 027C-17A-2B pafta, 320 ada, 1 parsel sayılı, 18.676,78 m ² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli ana taşınmaz içerisinde tapuda tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, 1/88 arsa paylı, R blok, zemin kat, 1 bağımsız bölüm numaralı “mesken” nitelikli taşınmaz ve tamamı “Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı, 1/88 arsa paylı, R blok, 1+çatı kat, 3 bağımsız bölüm numaralı “dupleks mesken” nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Konut Alanı
30.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET SATIŞ DEĞERİ	KDV hariç Yasal durum değeri; 1 B.B.: 310.000 TL, 3 B.B.: 325.000 TL KDV dahil Yasal durum değeri 1 B.B.: 365.800.-TL, 3 B.B.: 383.500 TL

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

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER:1- FOTOĞRAFLAR

- 2- TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGESİ
- 3- PLAN ÖRNEĞİ (MAHKEME YAZISI)
- 4- YAPI RUHSATI
- 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ
- 6- MİMARİ PROJE
- 7- EMLAK VERGİ DEĞERLERİ
- 8- KİRA SÖZLEŞMESİ
- 9-(2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde, 2015-OZ-116 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 parsel no'lu, 18.676,78 m² alanlı "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, R Blok zemin katında 1/88 arsa paylı, 1 no'lu bağımsız bölüm ile R blok 1 + çatı katında 1/88 arsa paylı, 3 no'lu bağımsız bölümün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Suphi Akan YUCESU görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 01.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 01.12.2015 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 01.12.2015 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2015-OZ-116 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 14.06.2015 tarih ve 01.12.3289.8063.D sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Mahallesi, 320 Ada, 1 parsel no'lu, 18.676,78 m² alanlı "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkulün, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, R Blok zemin katında 1/88 arsa paylı, 1 no'lu bağımsız bölüm ile R blok 1 + çatı katında 1/88 arsa paylı, 3 no'lu bağımsız bölümün, 30.12.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından şirketimize değerleme talebinde bulunulmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

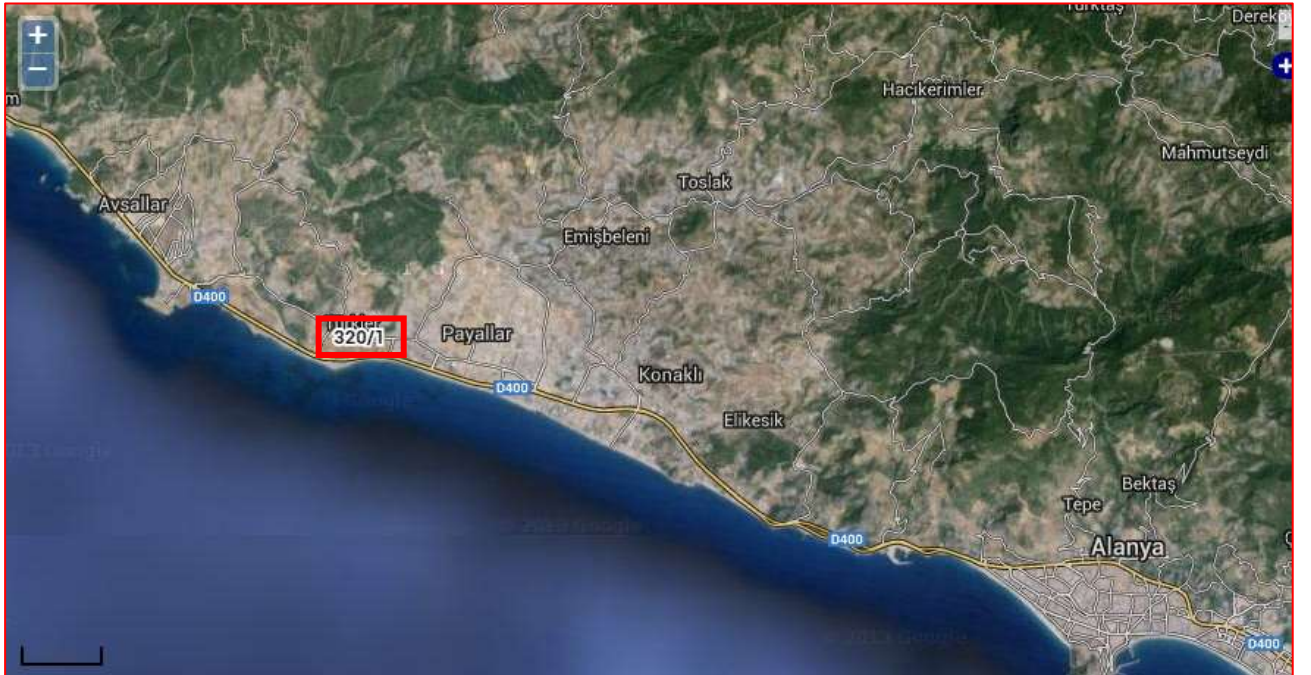
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

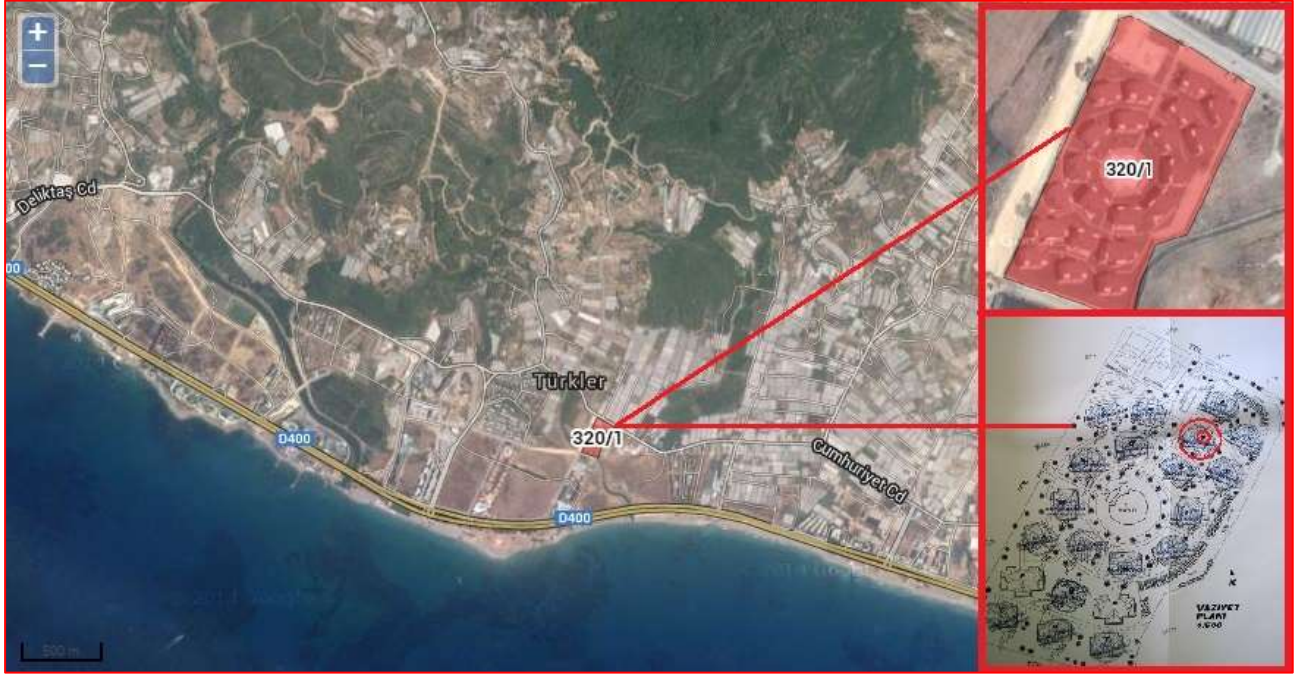
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

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

Uydu Görüntüleri





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

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

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

3.3. İmar Bilgileri

Alanya Belediyesi imar bürosunda yapılan araştırmada; taşınmazların konumlu olduğu bölgede, 152 ada 1 parsel, 153 ada 1 parsel ve 167 ada 1 parsel malikleri tarafından, Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Antalya 1. İdare Mahkemesi'nde, 2014/704 esas numarası ile dava açılmıştır. Dava neticelenene kadar telafisi güç ve imkânsız zararlar doğabileceği sebebi ile imar çapı, yapı ruhsatı gibi uygulamaya dönük haklar verilmediği bilgisi alınmıştır. Alınan yürütmeyi durdurma kararının, taşınmazların konumlandığı 320 ada, 1 parsel ile alakalı olmamasına rağmen tüm bölgeyi kapsayan 1/5000 ölçekli plan ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı alınmış ve bu sebepten dolayı, taşınmazın parselinin imar durumunu gösterir onaylı çap belgesi alınamamıştır. Bölge için Alanya Belediyesi'nden alınan 2014/704 esas sayılı mahkeme yazısı; rapor ekinde sunulmuştur. (Ek-3)

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu her iki bağımsız bölümün de kat irtifakı tesisi nedeniyle 06.06.2012 tarih ve 12472 yevmiye ile "Gökay Mimarlık Mühendislik Taahhüt Ticaret Limited Şirketi" adına kayıtlı iken, 06.12.2013 tarih, 32502 yevmiye numarası ile "Galip Öztürk Holding Anonim Şirketi" adına bilahare, 28.03.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği anlaşılmıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	ANTALYA	PAFTA	027C12D3C-027C1
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	-	PARSEL	1
KÖYÜ	TÜRKLER	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m ²
MEVKİİ	KARGIÇIFTLIĞI	TAPU CİNSİ	KAT İRTİFAKI
NİTELİĞİ	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN		
ARSA PAYI	1/88	YEVMIYE NO	10508
BLOK NO	R	CİLT NO	19
KAT NO	ZEMİN	SAHİFE NO	1864
BAĞ. BÖL. NO	1	TAPU TARİHİ	28.03.2014
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

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

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	ANTALYA	PAFTA	027C12D3C-027C1
İLÇESİ	ALANYA	ADA	320
MAHALLESİ	-	PARSEL	1
KÖYÜ	TÜRKLER	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	18.676,78 m ²
MEVKİİ	KARGIÇIFTLIĞI	TAPU CİNSİ	KAT İRTİFAKI
NİTELİĞİ	ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	DUBLEKS MESKEN		
ARSA PAYI	1/88	YEVMIYE NO	10508
BLOK NO	R	CİLT NO	19
KAT NO	1+ÇATI	SAHİFE NO	1866
BAĞ. BÖL. NO	3	TAPU TARİHİ	28.03.2014
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden, 11.12.2015 gün ve 09:30 itibari ile alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde;

- Her iki bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

* Yönetim planı: 05.06.2012

* 153 Ada, 4 parselin 10.194,26 m² idari sınırına göre Payallar Belediyesi'nde kalmaktadır. (17.08.2005-11615)

(Beyanın taşınmazlara olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

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

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

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

"c" fıkrasında

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

Denilmekte olup tebliğin,

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

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

Söz konusu gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, ayrıca tapu senedindeki niteliğinin mevcut durumuna uygun olduğu görülmüştür. Değerleme konusu dubleks meskenlerin yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olmasına karşın taşınmazların kat mülkiyetine geçirilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne proje kapsamında alınan taşınmazların yine proje kapsamında portföyde kalmasında, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların mesken olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca taşınmazların tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir.

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

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

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

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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



Antalya’da merkez ilçeler dahil 19 ilçe, 19 belediye ve 539 köy bulunmaktadır. Antalya ilinin nüfusu, 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 2.092.537’dir. Antalya ilinin yüzölçümü 20.791 km² kadardır.

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



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

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

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

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

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

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

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

Alanya'da yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hâkimdir. Alanya Yarımadası ile Toros dağları arasında oluşan boğaz bir hava akımı yaratarak yaz sıcaklığını düzenleyen olumlu bir etken olmaktadır. Turizm sektörüne hayat veren etkenler tabii güzellikler ve iklimdir. Doğal güzellikleri ve tarihi değerlerinin yanında olumlu iklimiyle tam bir turizm cenneti olan yörede güneşleme süreleri, deniz suyu ve hava sıcaklıkları gibi iklim özelliklerinin aylara göre dağılımının bilinmesi büyük önem taşır. İklim olayı turistik mahallin çekiciliği üzerinde etkili olmakta ve turizm çeşitlerinde iklimin farklı türleri tercih edilmektedir. Dinlenme turizmi için güneşleme süresi uzun, az yağışlı ılıman iklim tercih edilirken kış turizmi için soğuk hava ve yeteri kadar yağış tercih edilmektedir. Bir turistik yöre kendi özelliklerine uygun iklim şartları açısından istikrarlı değerlere sahip olduğu takdirde cazibesi artmakta turistlerin iklimi istikrarlı yerleri daha çok tercih ettiği görülmektedir. Alanya'da deniz suyu sıcaklığının yüksek olması ve güneşleme süresinin uzun olması nedeniyle kışın kuzey ülkelerinden gelen turistlerin tercihlerini etkilemektedir. Alanya'da yapılan meteorolojik ölçümlere göre uzun yıllar sıcaklık ortalaması 20.0 derece iken, deniz sıcaklığı ortalaması 22,2 derecedir.

Alanya iklimi

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

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

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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

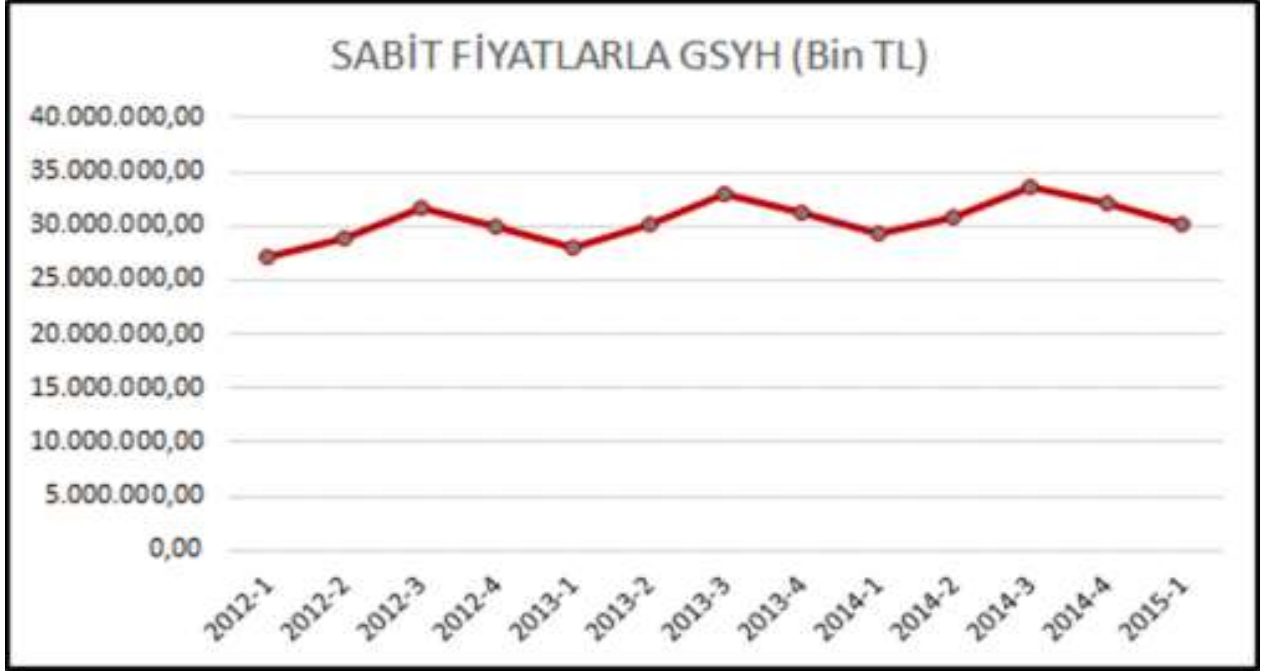
Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 yılları ile 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri incelenmiştir. Yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda gösterilmiştir. 2014 yılı cari fiyatlarla yurtiçi hasıla toplam 1.749.782.267.400.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,76 oranında artış göstermiş ve 443.188.898.300.-TL olarak gerçekleşmiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	325.184.111,1	350.160.525,2	377.042.314,5	364.411.539,0	1.416.798.489,8
2013	355.812.713,8	387.127.908,1	417.849.258,7	406.499.357,3	1.567.289.237,9
2014	411.255.184,1	428.258.813,6	463.902.420,0	446.365.849,7	1.749.782.267,4
2015	443.188.898,3	-	-	-	443.188.898,3



Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %2,13, 2013 yılında %4,19, 2014 yılında %2,87 artış göstermiştir. 2015 yılının ilk çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,30 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.069.789.200.-TL, 2015 yılı birinci çeyreğinde ise 30.089.412.600.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılı birinci çeyreğinden, 2015 yılı birinci çeyreğine kadar olan 13 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2012	27.196.829,3	28.854.661,8	31.643.556,5	29.929.973,5	117.625.021,1
2013	28.047.893,9	30.204.749,8	33.005.549,0	31.298.268,3	122.556.461,0
2014	29.412.756,6	30.907.419,7	33.645.425,0	32.104.187,9	126.069.789,2
2015	30.089.412,6	-	-	-	30.089.412,6



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası olarak 2012 yılında 18.734.-TL, 2013 yılında 20.443.-TL, 2014 yılında 22.521.-TL olarak gerçekleşmiş, 2014 yılında bir önceki yıla göre %10,17 oranında artış olduğu görünmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2012 yılında 10.459,20.-\$, 2013 yılında 10.821,70.-\$, 2014 yılında ise 10.404,10.-\$ olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2014 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen milli gelir %3,86 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 yılında, 2013 yılına göre Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır.

Türkiye genelinde 2012 yılı istihdam oranı %43,58, 2013 yılı istihdam oranı %43,98, 2014 yılı istihdam oranı %45,47 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının Ocak ayında %44,30, Şubat ayında %44,40, Mart ayında %45,00, Nisan ayında %46,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk dört ay ortalaması %44,98'dir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre istihdam oranında 0,35 puan artış gerçekleşmiştir. İşsizlik oranları ise 2012 yılında %8,40, 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,90 puan artış olmuştur. 2015 yılının ilk dört ayı işsizlik oranları ise, Ocak ayı %11,30, Şubat ayı %11,20, Mart ayı %10,60, Nisan ayı %9,60 olarak gerçekleşmiştir. Buna 2015 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %10,68, 2014 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %9,80 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 0,88 puanlık artış yaşanmıştır. Yukarıda veriler irdelendiğinde 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkânlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanır.

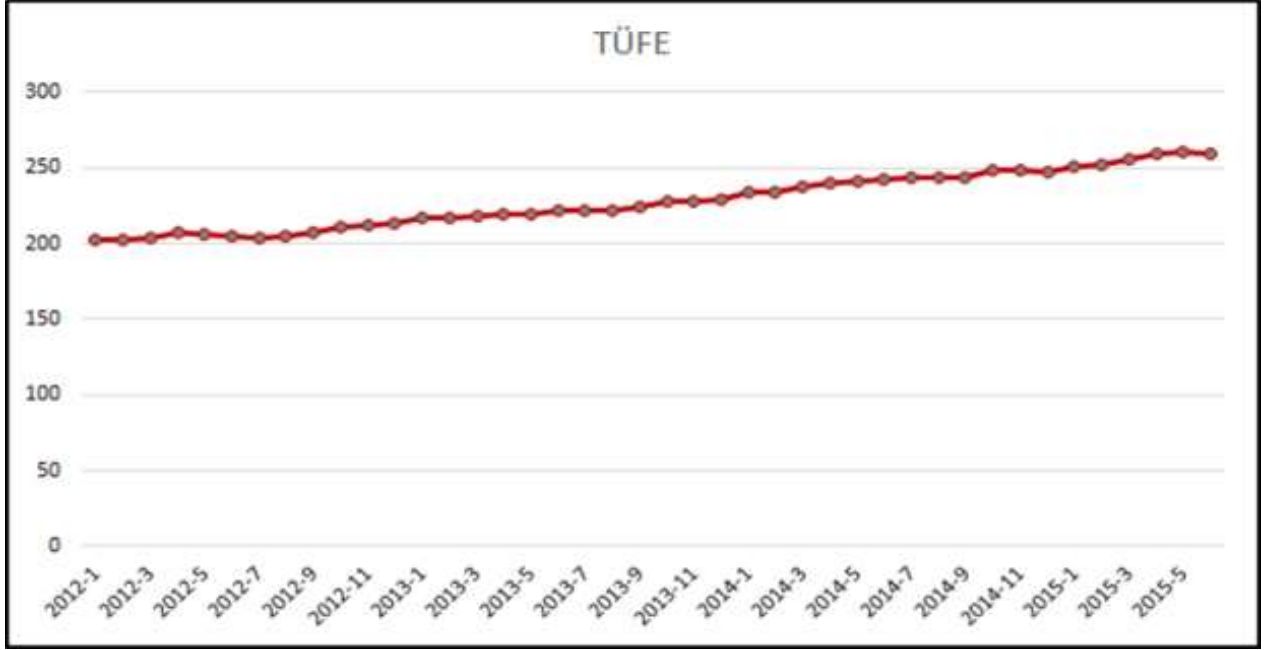
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise, 2012 yılı ihracat değeri 152,462 Milyon Dolar, ithalat değeri 236,544 Milyon Dolar, 2013 yılı ihracat değeri 151,803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251,661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157,615 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının ilk beş ayında ise toplam ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar'dır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973
2015 yılı ilk beş aylık verileridir.			

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını karşılamıştır. Ancak 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %50 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. 2015 yılının ilk beş ayı için dış ticaret verileri irdelendiğinde ise ihracatın, ithalatı karşılama oranının %69,53 oranında gerçekleştiği, bir önceki yılın aynı döneminde gerçekleşen karşılama oranının %67,87 oranında olduğu ve 2015 yıl ilk beş ayında karşılama oranında artış olduğu belirlenmiştir. Ancak aynı dönemleri büyüklüklerine göre kıyasladığımızda 2014 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 67,187 Milyon Dolar, ithalat değeri 98,992 Milyon Dolar, 2015 yılı ilk beş ayında ihracat değeri 61,558 Milyon Dolar, ithalat değeri 88,531 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. Dış ticaret hacmi olarak 2015 yılı ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ihracatta %8,38, ithalatta ise %10,57 oranında hacim kaybı yaşanmış karşılama oranındaki artışın hacim kayıplarındaki farklardan ortaya çıktığı belirlenmiştir.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2015 ve 2016 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,50 ve %3,80 olarak açıklandı. Aynı raporda Türkiye için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,10'a çekilirken, 2016 yılı için beklenen büyüme oranı %3,40'dan, %3,60'a yükseltilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40 artmış, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17 oranında artış göstermiştir. 2015 yılı Haziran endeksi 259,51 olarak belirlenmiş, 2014 yılının aynı ayına göre %7,20 artış göstermiştir.



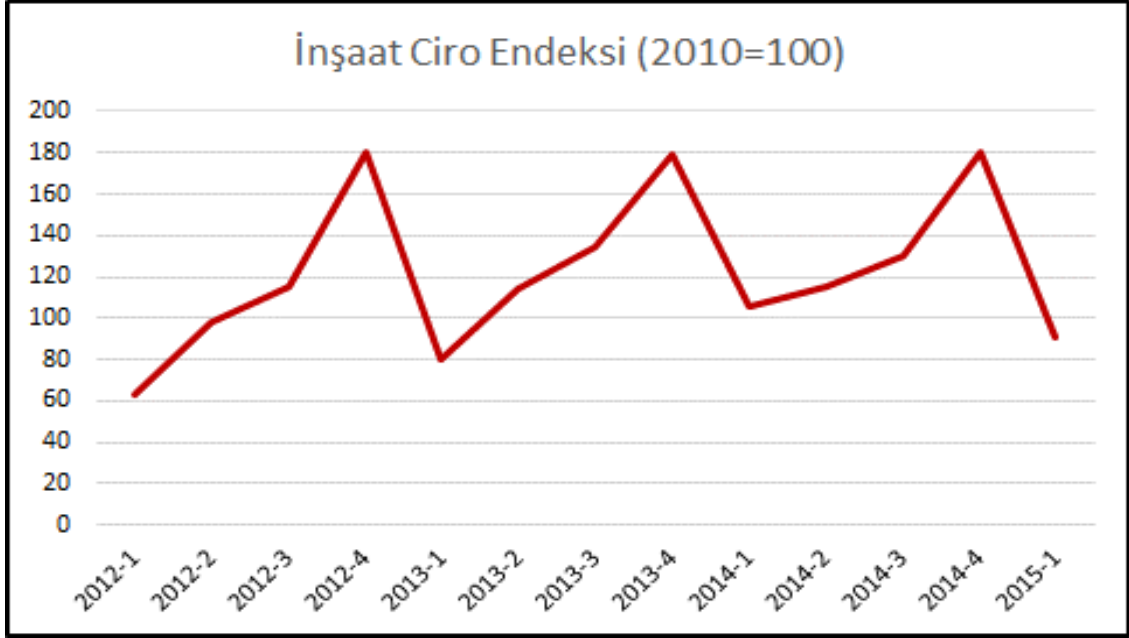
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı kapanışını yapmıştır. Yılın başından günümüze kadar geldiğimizde Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %13,30 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %2,73 oranında değer artışı sağlamıştır. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybının diğer para birimlerine %10 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden günümüze kadar olan efektif satış değerleri grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde son bir buçuk yıllık süre içerisinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın geçen yılın üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış ile düşüş eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibarı ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzerine yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı Euro'nun artış açısında daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmaktadır. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında değer kazanacağını göstermektedir.

4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü, ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkânının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılı başında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür.

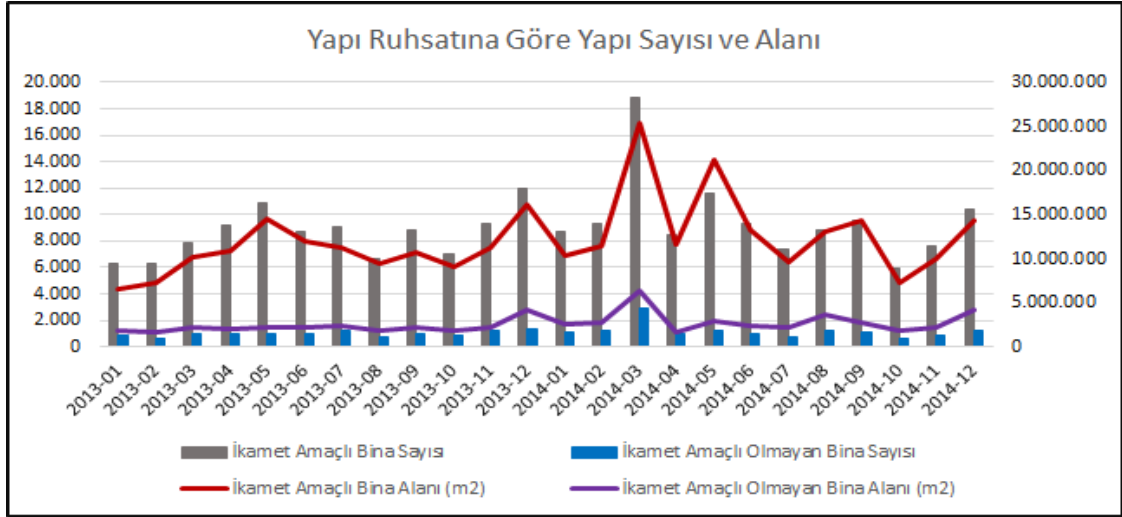
Halk arasında "Kentsel Dönüşüm" ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 yılında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. 2015 yılının ilk yarısında da dönüşüm projeleri artan bir hız ile devam etmektedir.

2012, 2013 ve 2014 yıllarındaki inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %4,58 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,39 oranında düşüş yaşanmıştır.

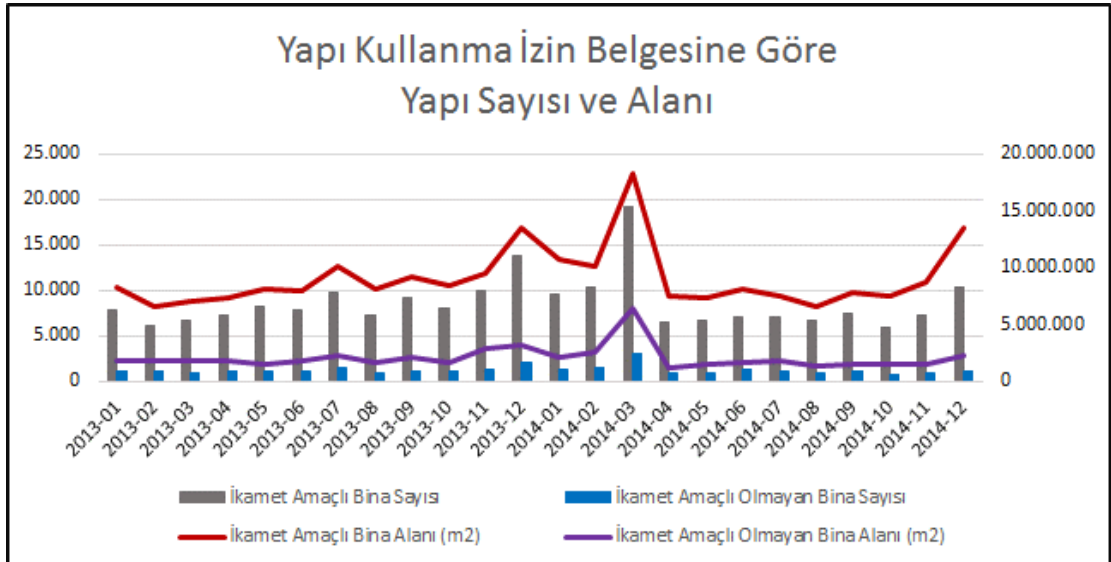


Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.502 yapı için toplam 175.486.742m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 138.160'a çıkarken, yapı alanı 218.772.514m²'ye yükselmiştir. Yapı sayısında %13,71'lik artış olurken yapı alanında %24,67'lik artış gerçekleşmiştir. 2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %83,98'ini ikamet amaçlı binalar, %9,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %73,86'sını ikamet amaçlı binalar, %15,57'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,93'ünü, yapı alanının %74,09'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,35'ini, yapı alanının %16,24'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



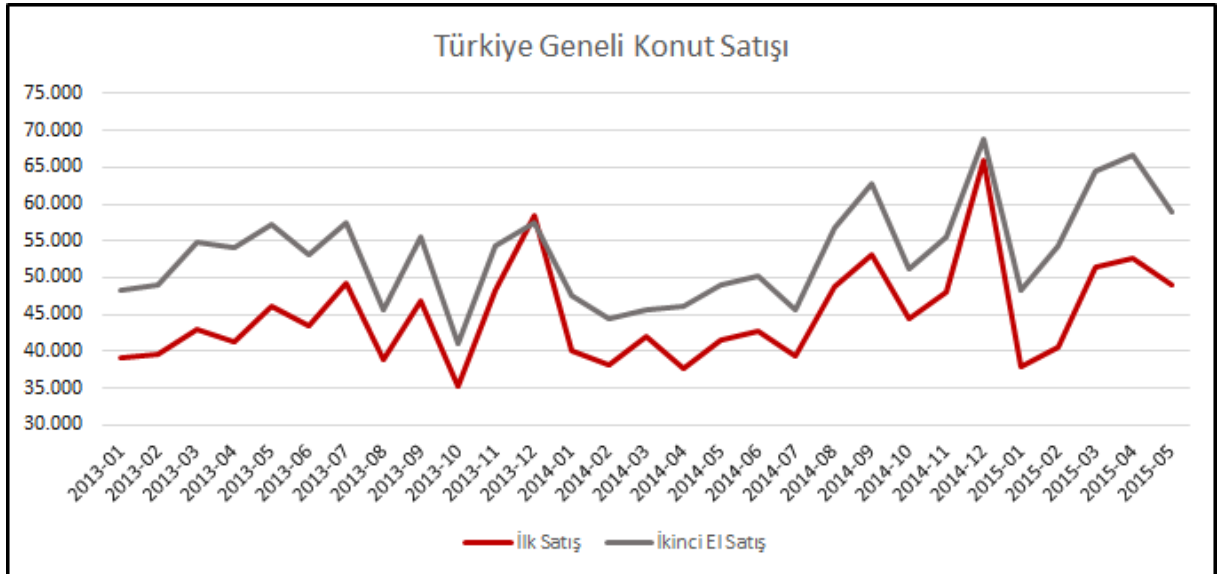
2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 120.847 yapı için toplam 138.393.078m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 123.554'e çıkarken, yapı alanı 151.016.151m²'ye yükselmiştir. 2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,54'ünü ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,07'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,32'sini ikamet amaçlı binalar, %17,35'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %83,90'ını, yapı alanının %75,24'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,22'sini, yapı alanının %16,89'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. Kullanım amacına göre 2013 ve 2014 yılı için ay bazında yapı kullanma alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



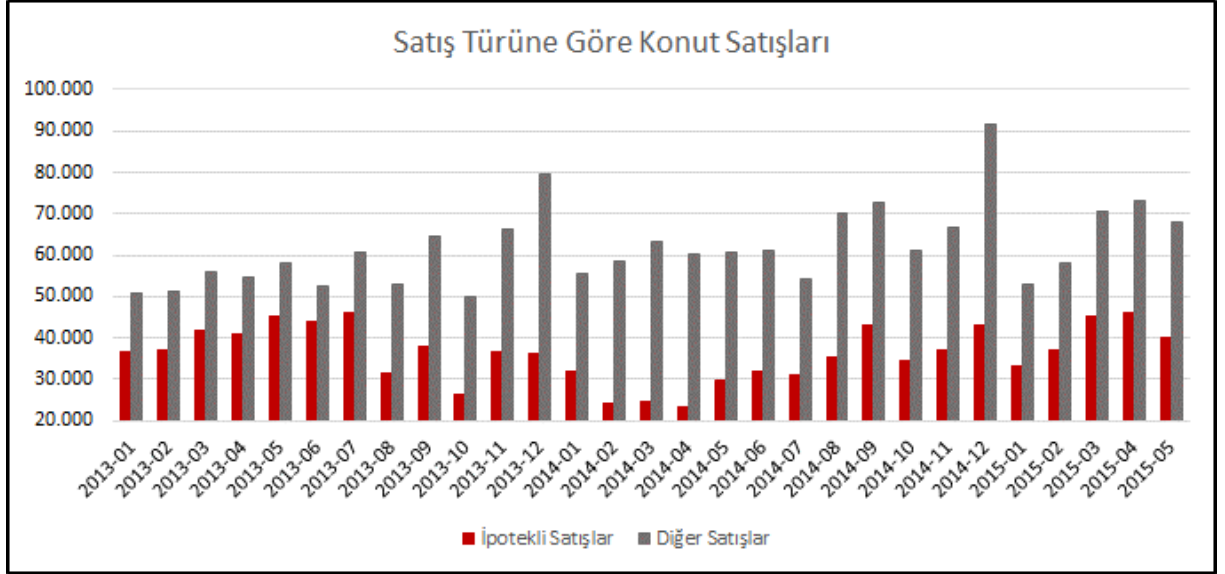
2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli binaların yapı sayısı %29,08, yapı alanı %33,11 oranında artmıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı %1,38 azalırken, yapı alanı %0,61 oranında artış yaşanmıştır. Sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı %11,44 oranında artarken, yapı alanı %11,46 oranında düşüş göstermiştir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136	3.458	7.930.339
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.922	4.498.371	7.853	8.276.321	3.129	7.749.279
2014	Yapı Ruhsatı	1.353	5.645.729	4.590	13.026.952	4.501	7.305.624	3.855	9.558.831
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.391	4.334.051	2.481	5.987.876	7.745	8.326.692	3.487	6.861.512

Türkiye genelinde konu satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir. Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılı ilk beş ayında ise 524.423 adet konut satışı yapılmıştır. Yapılan konut satışlarının yaklaşık %55'ini ikinci el satışlar oluşturmaktadır. Son 29 aya ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konu satışları normal seyrinde devam eder ise Eylül ayına kadar düşüşün devam edeceği ve daha sonrasında artış göstereceği tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %37'sini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,70 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. Her iki yılda satılan konut sayısının çok yakın olmasına karşın, 2014 yılında alıcıların çok daha azınlığı ipotekli olarak satın almayı tercih etmişlerdir. Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yılın üçüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm; onaylı mimari projesine göre zemin katta, bina girişine göre sol tarafta (doğu) yer almaktadır. Mesken onaylı mimari projesine göre; bodrum katta ki eklenti kısmında, depo, 2 oda, hol, 1 Fransız balkon ve teras, zemin katta ki mesken bölümünde salon, 2 oda, hol, banyo-wc, 2 Fransız balkon ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Mesken, 66 m² zemin kat, 66 m² bodrum kat eklenti olmak üzere, toplamda brüt 132 m² alana sahiptir (taşınmazın bodrum kat ve zemin katta toplam 21 m² alana sahip, 2 adet teras hacmi bulunmakta olup bu bölümlerin emsal harici alanda kalması sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır). Mahallinde yapılan incelemede, tapu kayıtlarında ve kat irtifak projesinde, 1 no'lu bağımsız bölümün eklentisi olarak planlanmış olan bodrum kata, giriş kapısının güney bölümünden merdiven inşa edilmek suretiyle dubleks mesken olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bodrum kattaki bu alanda, proje haricinde değişiklikler yapılarak salon, salon içi açık mutfak, 1oda, hol, banyo/wc ve teras olarak kullanıldığı görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın projesine alan olarak uyumlu olduğu ancak planlama olarak farklılıklar bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan proje harici imalatın, basit bir tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği kanaatine varılmıştır. Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar panel kapıdır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda kabinli duş, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

3 numaralı bağımsız bölüm ise; onaylı mimari projesine göre 1+çatı katta, bina girişine göre sol tarafta (doğu) yer almaktadır. Mesken onaylı mimari projesine göre; 1. Normal katta, salon, salon içi açık mutfak, 1 oda, hol, merdivenkovası, 2 Fransız balkon ve teras, çatı katın da, 2 oda, hol, banyo ve 1 teras hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz, 66 m² 1. Normal kat, 49 m² çatı katı olmak üzere, toplamda brüt 115 m² alana sahiptir (taşınmazın 1. normal katında ve çatı katında toplam 22 m² alana sahip, 2 adet teras hacmi bulunmakta olup bu bölümlerin emsal harici alanda kalması sebebi ile değerlemede dikkate alınmamıştır). Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar panel kapıdır. Tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda kabinli duş, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- Çevresinde yapılaşma oranının nispeten düşük olması,
- Antalya 1. İdare Mahkemesi' nin 2014/704 esas sayılı yazısı ile bölgede plan iptali bulunması.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

4.8.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

4.8.2 Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

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

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

SATILIK GAYRİMENKULLER:

REALTY WORLD KANUNİ GAYRİMENKUL (Tel: 0533 203 79 37)

-Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, taşınmazlara göre daha bakımsız, boya ve sıvasında yer yer kabarma ve dökülmeler bulunan, 115 m², 1. katta konumlu dubleks mesken 300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.609.-TL/m²)

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

TALİP YÖRÜKOĞLU İSTANBUL GAYRİMENKUL (Tel: 0532 240 03 89)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, taşınmaza göre daha donanımlı ve sosyal olanakları yüksek site içerisinde konumlu, kısmi deniz manzarası bulunan, 2+1, 90m² alanlı, mesken 275.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (3.055.-TL/m²)

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

SKY HOMES EMLAK (Tel: 0242 528 81 88)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, havuzlu, güvenli site içerisinde, 10 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, 2+1, 110 m² alanlı, bahçe dubleksi mesken 260.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (2.364.-TL/m²)

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

KİRALIK GAYRİMENKULLER

ALANYA MASTER HOMES (Tel: 242 519 17 18)

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan, taşınmazlara göre daha bakımsız ve boş vaziyette bulunan, 115 m² alanlı dubleks mesken aylık 1.000.-TL bedelle kiralanmaktadır. (8,7.-TL/m²)

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

SAHİBİNDEN-MELİH BEY (Tel: 542 473 79 91)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, yüzme havuzu bulunmayan, güvenli site içerisinde, 10 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, denize daha yakın mesafede, 3+1, 100m² alanlı bahçe dubleksi mesken 900.-TL bedelle kiralanmaktadır. (9.-TL/m²)

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

SAHİBİNDEN-MAHİR BEY (Tel: 535 711 69 64)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede bulunan, site içerisinde, 15 yaşında binada konumlu, taşınmaza göre daha bakımsız, denize manzaralı, 3+1, 80m² alanlı ikiz dubleks şeklinde tasarlanmış mesken 950.-TL bedelle kiralanmaktadır. (11,90.-TL/m²)

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

4.11 Değerin Hesaplanması

4.11.1 Maliyet Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

4.11.2 Emsal Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal nitelikli taşınmazların değerlerinin konumuna, yapısal özelliklerine, içerisinde bulundukları ana yapının özelliklerine, cephesine ve katına göre değerlerinin 2.300.-TL/m² ile 3.000.-TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların, birim değeri takdir edilirken taşınmazların konumu, katı, manzarası gibi değerini etkileyecek faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre R Blok 1 no'lu bağımsız bölümün zemin katta konumlu olması, 3 no'lu bağımsız bölüme göre manzarasının daha kısıtlı olması nedeni ile birim değeri 2.350.-TL/m², R Blok 3 no'lu bağımsız bölümün kat ve manzara itibarı ile birim değeri 2.825.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Taşınmazlar için birim değer takdiri yapılırken emsal verilere göre düzeltme faktörü uygulanmıştır.

Buna göre taşınmazların değerinin;

R Blok 1 Numaralı B.B.: 2.350.-TL x 132 m² = **310.200.-TL ~310.000.-TL** olabileceği,

R Blok 3 Numaralı B.B.: 2.825.-TL x 115 m² = **324.875.-TL ~325.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.11.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerin Hesaplanması

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

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

Bölgede yapılan araştırma sonucunda bölgede eşyasız olarak kiraya verilen mesken nitelikli taşınmazların aylık m² kira bedellerinin 9.-TL/m²/ay ile 12,5.-TL/m²/ay, yıllık m² kira bedellerinin konum, kat ve cephelerine göre 108.-TL/m²/yıl ile 150.-TL/m²/yıl, arasında değişkenlik gösterdiği görülmüş olup yıllık ortalama m² kira değerinin 130 TL/m²/yıl olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Emsaller üzerinde yapılan incelemede **1 b.b. numaralı taşınmazın** m² satış bedeli 2.350.-TL/m², **3 b.b. numaralı taşınmazın** m² satış bedeli 2.825.-TL/m² olarak tespit edilmiştir. Ortalama satış m² değeri 2.600 TL olarak kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazların eşyalı olarak kiraya verilmesi nedeniyle Direkt Kapitalizasyon Oranının tespitinde yıllık m² kira bedellerinin bölge ortalamaları ve ortalama m² satış tutarları kullanılmış ve Direkt Kapitalizasyon Oranı = 130.-TL/m²/yıl/ 2600.-TL/m² = 0,050 olarak hesaplanmıştır.

Ancak değerlendirme konusu taşınmazların her birinin eşyalı olarak Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 01.06.2015 tarihinden itibaren yıllık 30.000 TL, aylık 2500 TL bedel üzerinden kiraya verildiği, aylık m² kira bedellerinin 1 no.lu bağımsız bölüm için 18,90.-TL/m²/ay, 3 no.lu bağımsız bölüm için 21.74 TL/ay olduğu görülmüş olup aylık m² kira değerlerinin eşyalı olarak kiraya verilmesi nedeniyle emsallerden yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak eşyasız olarak aylık kira bedelinin 1 numaralı b.b. için 1.300.-TL/Ay, m² aylık kira bedeli 9,85.-TL/m²/ay olarak, 3 numaralı b.b. için 1.380.-TL/Ay, m² aylık kira bedeli 11,70 TL/m²/ay olarak alınması uygun görülmüştür.

Buna göre 1 no.lu bağımsız bölümün eşyasız olarak yıllık m² kira bedelinin
132 m² x 9,85.-TL/m²/ay x 12 ay = 15.600.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup

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

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

Buna göre 3 no.lu bağımsız bölümün eşyasız olarak yıllık m² kira bedelinin
115 m² x 11,7.-TL/m²/ay x 12 ay = 16.150.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup

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

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

4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazların yapı sınıfının 3-A'dır. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2015 yılı yapı maliyet tablosuna göre 3-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 590.-TL'dir. Buna göre taşınmazların sigortaya esas değeri;

1 Numaralı B.B.: 132 m² x 590.-TL/m² = **77.880.-TL,**

3 Numaralı B.B.: 115 m² x 590.-TL/m² = **67.850.-TL** olarak hesaplanmıştır.

4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

“c” fıkrasında

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

Denilmekte olup tebliğin,

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

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

Söz konusu gayrimenkullere ait tüm belgelerin tam ve doğru olduğu, ayrıca tapu senedindeki niteliğinin mevcut durumuna uygun olduğu görülmüştür. Değerleme konusu dubleks meskenlerin yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olmasına karşın taşınmazların kat mülkiyetine geçirilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne proje kapsamında alınan taşınmazların yine proje kapsamında portföyde kalmasında, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların mesken olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca taşınmazların tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir.

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

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

4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

"c" fıkrasında

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

Denilmekte olup tebliğin,

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

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

Değerleme konusu dubleks meskenlerin yapı kullanım izin belgelerinin alınmış olmasına karşın taşınmazların kat mülkiyetine geçirilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne proje kapsamında alınan taşınmazların proje kapsamında portföyde kalmasında, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların mesken olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca taşınmazın tapu kaydında bulunan beyanlar taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasına engel nitelikte değildir.

Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce, taşınmazların konumlandığı 320 ada, 1 parsel ile alakalı olmamasına rağmen tüm bölgeyi kapsayan 1/5000 ölçekli plan ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. TaşınmazlaR, yapı kullanma izin belgelerinin bulunması nedeni ile, olumsuzluktan etkilenmeyecektir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 01.12.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Köyü, 320 ada, 1 parsel sayılı 18.676,78m² yüzölçümlü, “arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 1/88 arsa paylı R blok Zemin Kat 1 bağımsız bölüm numaralı “mesken” ve 1+Çatı Katı 3 bağımsız bölüm numaralı “dubleks mesken” nitelikli taşınmazların 30.12.2015 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

1 Numaralı B.B.: 310.000.-TL

3 Numaralı B.B.: 325.000.-TL

ÜÇ YÜZ ON BİN TL

ÜÇ YÜZ YİRMİ BEŞ BİN TL

KDV DAHİL (%18 KDV)

1 Numaralı B.B.: 365.800.-TL

3 Numaralı B.B.: 383.500.-TL

olabileceği görüşüne varılmıştır.

ÜÇ YÜZ ON BİN TL

ÜÇ YÜZ YİRMİ BEŞ BİN TL

Raporu Hazırlayan

Suphi Akan YUCESU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403586



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad. No: 26/7 Taksim-İST.
Tel: 0212 244 09 61 Fax: 244 09 66
Beyoğlu V.D. 612 053 5126
Tic. Sic. No: 007062

Raporu Onaylayan

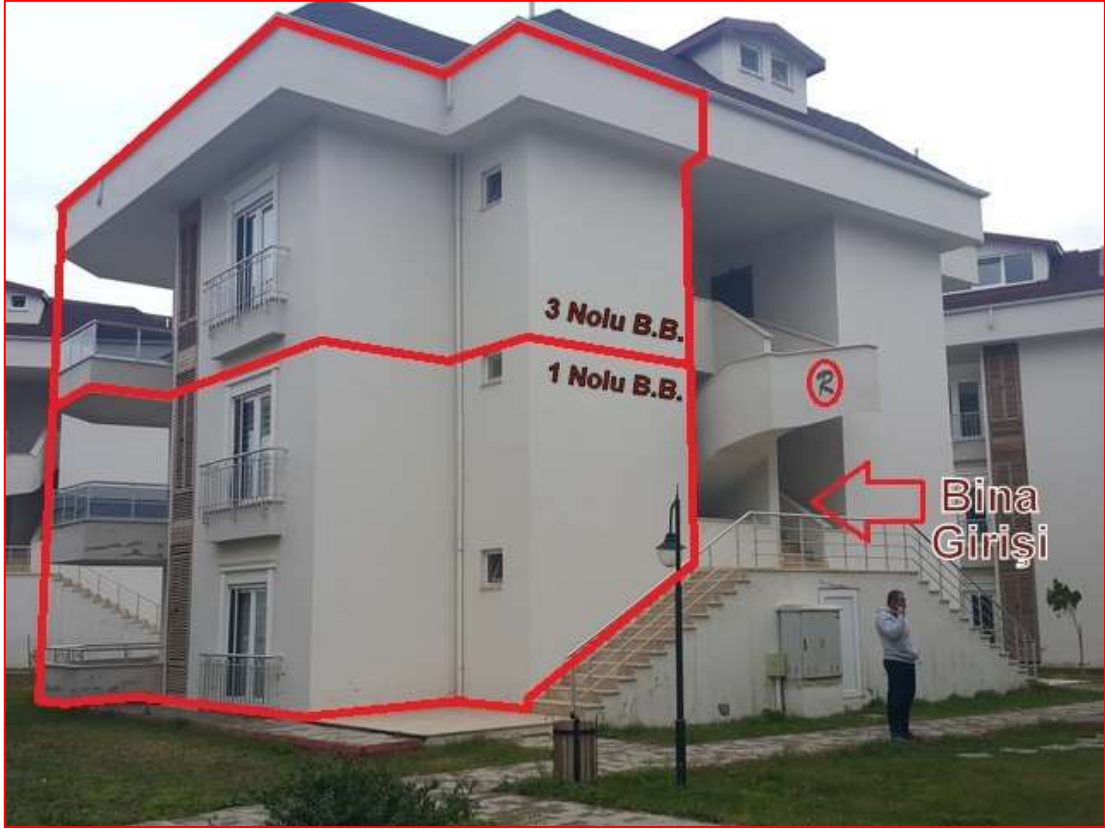
Ersan BOZDOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



EK-1 FOTOĞRAFLAR:



ORTAK ALANLAR:



R BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM GÖRÜNTÜLERİ:



R BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM GÖRÜNTÜLERİ:





EK-2 TAPU SENEDİ VE TAPU KAYIT BELGELERİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ALANYA						
	Mahallesi							
	Köyü							
	Sokağı	DÜKKANLAR						
	Mevkil	KARGIÇIĞI						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²
027C12D3C 027C1	320	1	ARSA			18.676,78 m2		
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 77929067								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
239.320,00		MESKEN		1/88	R	ZEMİN	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı GALİP ÖZTÜRK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. EKLENTİ : DEPO YÖN. PLANI - Yönetim Planı : 05/06/2012						
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		10508	19	1864		28/03/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : * Mülkiyet gayri menkul bir şeyin bir kişiye ait olduğunu gösterir. ** Tapu Sicil Mülkiyet (Sahiplik) ve Tapu Sicil Mülkiyet (Sahiplik) bir şeyin bir kişiye ait olduğunu gösterir.								

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ALANYA									
	Mahallesi										
	Köyü	TÜRKLER									
	Sokağı										
	Mevki	KARGIÇIÇI									
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
	621C12D3C 621C1	320	1	ARSA	ha	m ²	dm ²				
					18.676,78 m ²						
	Sınır	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 77929069										
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
239.320,00		DUBLEKS MESKEN		1/88		2	1-ÇATI	3			
Edinme Sebebi		Taraması GALİP ÖZTÜRK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 05/06/2012									
Sahibi		AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ T.cim									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		10508	19	1866		28/03/2014		Cilt No.			
Sahife No.		 Sedat YILMAZ Notary Public					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul satış ve devir işlemlerinde zorunlu olarak istenir. ** Tapu Kanunu ile değiştirilen maddeye göre 40 m ² 'yi aşan Ağırlık Tapu Sicil tutanağına tabidir.											
Döner Barmaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.											
Stok No 199											

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 320/1
Zemin No	: 77929067	Yüzölçüm	: 18.676,78 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Alanya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: R / ZEMİN / - (Bağ. Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: TÜRKLER Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1/88
Mevkii	: KARGIÇIĞI	Bağ. Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1864		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012		06/06/2012 - 12472	--
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194,26 M ² DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615		17/08/2005 - 11615	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3177733	Depo	DEPO	06/06/2012 - 12472

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
264824944	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 28/03/2014 - 10508-	--

Rapor Tarihi / Saati : 11.12.2015 9:30

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 320/1
Zemin No	: 77929069	Yüzölçüm	: 18.676,78 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Alanya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: R / 1+ÇATI / - (Bağ. Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: TÜRKLER Köyü	Arsa Pay/Payda	: 1/88
Mevkii	: KARGIÇIĞI	Bağ. Böl. Nitelik	: DUBLERS MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1866		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 05/06/2012		06/06/2012 - 12472	--
Beyan	153 ADA 4 PARSELİN 10194,26 M ² DARİ SINIRA GÖRE PAYALLAR BELEDİYESİNDE KALMAKTADIR.17/08/2005 YEV:11615		17/08/2005 - 11615	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
264824945	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 28/03/2014 - 10508-	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31543

Caruhab KURTAL

Kayıtlar Uygundur

11.12.2015

Çetin ÖZDEMİR

Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 11.12.2015 9:30

3



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-3 2014/704 ESAS SAYILI MAHKEME YAZISI

705-25

T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2014/704

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI
İSTEYEN (DAVACI) : KOCATEPE TATİL SİTESİ ADINA YÖNETİM
KURULU YUSUF YILDIZ, ABDURRAHMAN YETİŞ,
YURDAGÜL PAKKAN

VEKİLİ : Av. MEHMET CAN KARAGÖZ-Şekerhane Mah.Şevket
Tokuş Cad.Karagöz Apt.37/4 Alanya/ANTALYA

KARŞI TARAF (DAVALI) : 1)KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI / ANKARA

VEKİLİ : Hukuk Müşaviri SENEM DERE (Aynı Yerde)
2) ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : Av. FULYA RAKICIOĞLU TÜRKTAŞ
Belediye Hukuk Servisi Alanya/ANTALYA

İSTEMİN ÖZETİ : Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Beldesi, 152/1, 153/1 ve 167/1 ada ve parsel sayılı taşınmazları kapsayan alanda Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 10.12.2010 tarihli onayı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu işleminin; davaya konu olan taşınmazların bulunduğu tatil sitesi alanının tam ortasında bulunan 30.000 m²'yi aşkın bir bölümün kamuya yalnızca yol otopark ve yeşil alan yapılması şartlarıyla ve bedelsiz olarak terk edildiğini, ancak söz konusu yerin bu şarta uyulmayarak okul ve anaokulu yapılmak üzere 2006 yılında Türkler belediyesi tarafından imar planlamasının yapıldığı, durumun tebliğ edilmediği ve durumdan ancak taraflarına gönderilen bölgedeki imalatların kaldırılmasına ilişkin 03.03.2014 tarihli yazı ile haberdar oldukları, kamuya yalnızca yol otopark ve yeşil alan yapılması şartlarıyla ve bedelsiz olarak devredilen alanın imar planında amacına aykırı olarak okul alanı olarak kullanıldığı ve bunun Danıştay 6. Dairesinin 2012/1094 E. Ve 2013/6299 sayılı kararı (kamuya bedelsiz terkin bağış statüsünde olduğu ve bağışın da şartlı yapılabilmesi imkanının bulunduğu ilişkin karar) ile de çeliştiği, imar planında kamuya terk şartına aykırı olarak okul alanı olarak belirtilen alanın birkaç metre yakınından yüksek gerilim hattı geçtiği ve elektromanyetik radyasyonun insan sağlığına olan zararları dikkate alındığında bu bölgede okul alanı yerleşiminde kamu yararı bulunmadığı, şartlı ve bedelsiz devirden bu yana 20 yılı aşkın bir sürenin geçtiği ve bu süreden sonra okul veya kreş yapılma olanağının bulunmadığı, tatil ve dinlenme amaçlı kullanılan tatil sitesinin tam ortasında yapılacak okulun okula gidiş geliş nedeniyle kullanılacak yollar da dikkate alındığında sitenin güvenliğini sağlama, site sakinlerinin huzuru, gürültü içinde kalma vb nedenler açısından sorun teşkil edeceği, dört yanı tatil sitesi ile çevrili olan bir alanda okul alanı yapmanın kamu yararı taşımayacağı, ayrıca Türkler mahallesinde okul alanı olarak kullanılmaya müsait bir çok alanın bulunduğu, hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istenmektedir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
SAVUNMA ÖZETİ : Üsule ilişkin olarak davada süre aşımının bulunduğu, esasa ilişkin ise, Bakanlıkça 19.08.2005, 01.05.2007, 29.03.2010 ve 10.12.2010 tarihlerinde onaylanan 1/1000 ölçekli Türkler (Alanya) revizyon imar planlarında söz konusu alanın kreş-anaokulu,

Bilgi
19.03.2015
[Signature]

SAVUNMA/1130

T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/704

İlköğretim tesisi alanı, oyun alanı ve çocuk bahçesi kullanımlarına ayrılmış olduğu ve bugüne kadar planlanan kullanım alanlarına ilişkin herhangi bir itirazın yapılmadığı, davaya konu alanın site içerisinde değil, site yerleşim alanı doğusunda, çevresinde planlanan taşıt yolları ile siteden ayrı bir konumda planlanmış olduğu, Bakanlıkça 12.03.2003 tarihinde onaylanan Türkler (Alanya) uygulama imar planı kapsamında davaya konu olan alanın ilköğretim alanı olarak planlanmış olup, üzerinde siteye ait yapılaşmaların bulunduğu 167 ada 1 numaralı parselin kuzeydoğusu ise kreş-anaokulu olarak planlandığı, Bakanlıkça 19.08.2005 tarihinde onaylanan Türkler (Alanya) revizyon imar planında ise söz konusu kreş-anaokulu kullanımı site yerleşiminin doğusuna kaydırılmış olduğu ve bunun gürültü açısından site sakinlerinin lehine bir düzenleme olduğu, Bakanlıkça 01.05.2007, 29.03.2010 ve 10.12.2010 tarihlerinde onaylanan 1/1000 ölçekli Türkler (Alanya) revizyon imar planlarında ise dava konusu alana ilişkin plan kararlarının 19.08.2005 onay tarihli planlarda olduğu şekli ile aynen korunmuş olduğu, İlköğretim alanı olarak planlanmış alanın yakınından geçtiği ifade edilen yüksek gerilim hattının alanın kuzeyinde kalmakta olup enerji nakil hattı koruma kuşağının dışında yer aldığı, yapılan işlemlerin hukuka, mevzuata, ve kamu yararına uygun olarak gerçekleştirildiği ileri sürülerek davanın reddi savunulmaktadır.

ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**SAVUNMA ÖZETİ**

: Dava konusu alanın 21.05.1984 tarihinde onaylanan mevzi imar planında park, oyun alanı, çocuk bahçesi olarak planlandığı, 30.09.2002 tarihli Turizm Bakanlığı onaylı imar planında eğitim alanı, oyun alanı olarak planlandığı, 19.08.2005, 01.05.2007, 29.03.2010 ve en son yürürlükte olan 10.12.2010 tarihlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan imar planında kreş-anaokulu-ilköğretim tesis alanı- oyun alanı ve çocuk bahçesi olarak planlanmış olduğu, yapılan plan değişikliğinin planlama hükümleri ve mevzuatına uygun olarak tüm komisyonlardan onay alınarak yapıldığı ve plan değişikliği yapılırken etraftaki mevcut plan hükümlerinin gözetilerek yapıldığı ileri sürülerek davanın reddi savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce davalı idarelerden Kültür ve Turizm Bakanlığının süre aşımı itirazı yerinde görülmediğinden dava dosyası incelenip gereği görüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde; "...Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır...", 8.maddesinde; "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye

T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/704

meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir..." kuralları öngörülmüştür.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7/1.maddesinde ise; " Bakanlık; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, resen onaylamaya ve tadil etmeye yetkilidir." kuralına yer verilmiştir.

İmar Planı insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma kullanma dengesini en rasyonel bir biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır. İmar planlarının yargısal denetimlerinde de yukarıda yer alan hususlarla birlikte, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından plana veya plan tadilatının hukuki ve teknik yönden imar mevzuatına uygun olup olmadığının incelenmesi söz konusu olacaktır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Antalya İli, Alanya İlçesi, Türkler Beldesi, 152/1, 153/1 ve 167/1 ada ve parsel sayılı taşınmazları da kapsayan alanda Kültür ve Turizm Bakanlığı'nun 10.12.2010 tarihli onayı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı revizyonu işlemlerinin yapıldığı, imar planlarının 13.12.2010-13.01.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edildiği, 03.03.2014 tarih ve 86 sayılı kapatılan Türkler Belediye Başkanlığı işlemiyle söz konusu parsellerde yer alan ve davacı site tarafından kullanılan imalatların kaldırılması gerektiğinin bildirilmesi üzerine 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu işleminin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada; dava konusu işlemin üst ölçekli planlara, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olup olmadığının tespiti bakımından mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu bilirkişiler Harita Mühendisi Yrd. Doç. Dr. Şaban İnam, Şehir ve Bölge Plancıları Dr.Kıvanç Ertuğay ve Arş. Grv. Mehmet Akif Sağ tarafından düzenlenen ve tamamı dava dosyası içeriğinde olan bilirkişi raporunda özet olarak; "dava konusu olan taşınmazın Alanya ilçesinde, (eski) Türkler beldesinde (şimdi mahalle) karayoluna cepheli olduğu ve Konya'dan Manavgat'a gelirken yolun sağında konumlandığı, Türkler yerleşimi, her ne kadar tarım sektörünün hâkim olduğu bir işlevsel kimliğe sahip olsa da; Alanya genelinde hâkim olan deniz turizmine bağlı bir sürecin içine girdiği ve son yıllardaki mekânsal gelişimini bu seyrinde sürdürdüğü, Yerleşmedeki baskın gelişme eğilimi 'ikinci konut' yapılaşmaları ve turizm tesis işletmeleri şeklinde olduğu, Tarım sektörünün baskın olduğu 80'lerin ortası ve 90'lı yıllarda turizme yönelik mekânsal taleplerin genellikle 'mevzi imar planları' ile yürütüldüğü, daha sonra 2000'li yılların başında bütüncül imar planı çalışmalarının başlatıldığı, dava konusu taşınmazın bulunduğu çevrenin de ilk olarak 21.05.1984 tarihinde onaylanmış mevzi imar planı ve bu plana uygun şekilde düzenlenmiş olan 'tatil köyü yerleşim planı' işlemi ile yapılaşmaya açıldığı, daha sonra sırasıyla; 07.08.2002 – 12.03.2003 – 19.08.2005 – 01.05.2007 – 29.03.2010 – 10.12.2010 tarihlerinde imar planlama çalışmalarının yapıldığı, dava konusu taşınmazın tüm süreç içerisinde kamusal kullanıma ayrıldığı, davacı kooperatif sitesinin özel kullanımında olmadığı, burada birisi davacı, birisi ise davalı taraftan kaynaklanan iki ayrı hususun vurgulanması gerektiği, birincisi, yani davacı taraftan kaynaklanan husus, dava konusu taşınmazın 1984 tarihli mevzi imar planı verisinde de kamusal alan olarak ayrılmış bulunan, dava konusu taşınmazı, site sınırları içerisinde alarak, siteye ait bir alan şeklinde kullanılmış olması olduğu, bu durum dönemin koşulları çerçevesinde değerlendirildiğinde, çevresinde herhangi bir imar faaliyeti

T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/704

bulunmayan bir alanda, lokal bir yerleşim olarak şekillenen bir sitenin, mekanın tek kullanıcısı olması itibarıyla dava konusu taşınmaz zamanla site içi kullanıma dahil ettiği, ikincisi, yani davalı idare tarafından kaynaklanan husus ise davalı idarenin bu kullanım biçimine herhangi bir müdahale de bulunmaması olduğu, dolayısıyla sürecin, karşılıklı şekilde site inisiyatifine bırakıldığı, 07.08.2002 tarihinde yürürlüğe giren ilk bütüncül Türkler İmar Planında, dava konusu taşınmaz için öngörülen okul kullanımı, sürekli olarak tüm imar planı çalışmalarında tekrar ettiği, ancak aradan geçen 13 yıllık dönem içerisinde hiçbir uygulama gereği duyulmadığı, özellikle dava konusu 2010 imar planı açıklama raporu incelendiğinde, yapılan planlama çalışmalarının parçacı şekilde yürürlüğe alınmış mevzi imar planı kararlarının bir bütünlüğe kavuşturulmasının amaçlandığının anlaşıldığı, zira imar planı çalışmalarının öncesinde yapılan arazi kullanım etütleri, mevcut kullanımların sürdürülüp sürdürülemeyeceği konusunda kararların alınmasına yardımcı olmakta olduğu, dava konusu taşınmazın 1984 yılından bu yana site içindeki pasif yeşil alan kullanımı göz ardı edilerek, aktif bir sosyal donatı alanı olan okul kullanımı olarak öngörülmüş olmasının, mevzi imar planı kararını, imar planı ile bütüncül şekilde ele almış olmayı değil, imar planı aracılığı ile dava konusu taşınmaz üzerinde dönüşüm kararının alınması anlamına geldiğini ifade etmek gerektiği, zira 1984 yılı mevzi imar planı kararında dava konusu taşınmazın tamamının Park-Oyun Alanı-Çocuk Bahçesi kullanımına ayrılmışken, 2002 yılından itibaren taşınmazın kuzey bölümünün okul alanı olarak belirlendiği, her iki kullanımın da kamusal kullanım olduğu, ancak kamusal kullanımların dağılımında belirleyici olan, imar planlarında kamusal hizmetlerin sağlanmasına yönelik olarak oluşturulan alanların niteliği, ölçeği ve konumları olduğu, "Kentsel donatı alanı" şeklinde de tanımlanan bu hizmetlerin, genel anlamda eğitim, sağlık, yönetim, sosyal-kültürel, açık-yeşil alan ve ulaşım başlıkları altında tanımlandığı, ayrıca, bu alanların, hizmet verdikleri alanın ya da bölgenin niteliğine/ölçeğine göre kendi içerisinde farklılaşmakta, "komşuluk birimi", "mahalle/semt", "kent ölçeği" ya da "bölge ölçeği" şeklinde sınıflandırıldığı, bu tanımlama çerçevesinde, davanın konusunu oluşturan işlemde bahsi geçen "Anaokulu ve İlköğretim Alanı"nın, semt ölçeğinde bir işlev olarak değerlendirildiği, ancak imar planı verileri incelendiğinde, mevzi imar planı kararına göre yeşil alan kullanımından okul kullanımına dönüşmeye konu olan kamusal hizmet alanının gerek konumu, gerekse yakın çevresinde kurgulanmış olan ulaşım şeması açısından "komşuluk birimi" ölçeğinde değerlendirilmesi gereken bir yer olduğu, bu nitelikteki alanların "yaya ilişkisini" ön planda tutan bir anlayışla işlevlendirilmesi gerekirken, "okul alanı" gibi kentin önemli bir bölümüne hizmet verecek ve taşıt yoğunluğunu artıracak bir arazi kullanım kararına konu edilmesinin şehircilik ilkeleri ile örtüşmediği, dava konusu taşınmazın çevresinde yer alan ve davacı Sitenin de yer aldığı yapı adalarının içe dönük kullanım biçiminin mevcut arazi kullanımını oluşturduğu, bu tür alanların ortasında yer alması düşünülen kamusal kullanımların, bu yarı özel mekânsal karakteri bozmayacak nitelikte olması gerektiği, okul kullanımı gibi gündelik yaşamın en aktif donatılarından birisinin, bu içe dönük yaşam tarzı ile uyumlayacağı, bu uyumsuzluğun planlama sürecinin başında yapılması gereken mevcut arazi kullanım karakter tespiti ile mümkün olduğu, ancak 2002 yılından bu yana yürütülen planlama çalışmalarının hiç birinde mevcut yaşam biçiminin, öngörülen kullanımı destekleyip desteklemeyeceği konusunda bir analiz içermediği, bir başka ifade ile dava konusu taşınmazın bulunduğu alanın mevcut koşulları, atfedilen bu işlevsel değişim süreci ile çeliştiği, burada altı çizilmesi gereken hususun, dava konusu taşınmazın davacı sitenin özel kullanım alanı olmadığı ve etrafının duvar veya benzeri başka bir kullanımla çevrelenmesinin doğru olmadığı olduğu, bu alanın kullanımının kamuya ait olacak şekilde düzenlenmesi gereken ortak kullanım mekânı olduğu, ancak bu düzenleme yapılırken çevresinde yer alan ikinci konut alanları ile uyumlu ve birbirlerini destekler nitelikte ortak kullanım alanları şeklinde ele alınmasının yerinde olacağı, taşınmazın çevresinde yer alan ikinci konut alanları ile uyumlu biçimde site alanı dışında, kamusal alan olarak yeniden düzenlenmesi gerektiği, Anaokulu

T.C.

ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2014/704

ve ilköğretim tesis alanının çevresinde yer alan ikinci konut alanları ile uyumlu bir arazi kullanım kararı olmadığı, Oyun alanı ve çocuk bahçesi kullanımlarının devamında bir sakinca görülmediği" görüşlerine yer verilmiştir.

Yukarıda özetlenen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından itiraz edilmiş ise de itirazın raporu kusurlandıracak nitelikte olmadığı, bilirkişi raporunda yer alan analiz ile ulaşılan sonucun Mahkememizce de uygun bulunarak karara dayanak olabilecek nitelikte olduğu görülmüştür.

Bu durumda, bilirkişi raporunda yer verilen tespitler ile uyumsuzluk birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu taşınmazların 1984 yılı mevzi imar planı kararında tamamının Park-Oyun Alanı-Çocuk Bahçesi kullanımına ayrılmış iken, 2002 yılından itibaren taşınmazın kuzey bölümünün okul alanı olarak belirlendiği, ancak mevzi imar planı kararına göre yeşil alan kullanımından okul kullanımına dönüşmeye konu olan kamusal hizmet alanının gerek konumu, gerekse yakın çevresinde kurgulanmış olan ulaşım şeması açısından "komşuluk birimi" ölçeğinde değerlendirilmesi gereken bir yer olmasına ve bu nitelikteki alanların "yaya ilişkisini" ön planda tutan bir anlayışla işlevlendirilmesi gerekirken, "okul alanı" gibi kentin önemli bir bölümüne hizmet verecek ve taşıt yoğunluğunu artıracak bir arazi kullanım kararına konu edilmesinin şehircilik ilkeleri ile örtüşmediği, 2002 yılından bu yana yürütülen planlama çalışmalarının hiç birinde mevcut yaşam biçiminin, öngörülen kullanımı destekleyip desteklemeyeceği konusunda bir analiz içermediği, taşınmazların, çevresinde yer alan ikinci konut alanları ile uyumlu biçimde site alanı dışında, kamusal alan olarak yeniden düzenlenmesi gerektiği, Anaokulu ve ilköğretim tesis alanının çevresinde yer alan ikinci konut alanları ile uyumlu bir arazi kullanım kararı olmadığı anlaşıldığından dava konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu işleminde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Öte yandan, dava konusu planlamadan sonra sahada imar uygulaması işlemlerinin yapılabilecek olması, ilgililere imar çapı, yapı ruhsatı gibi uygulamaya dönük haklar verilebilecek olması nedeniyle hukuka aykırılığı saptanmasına karşın işlemin yürütülmesi durumunda telafisi güç ve imkansız zararlara sebebiyet vereceği de açıktır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin uygulanması halinde telafisi güç ve imkansız zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın dava sonuna kadar yürütmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Antalya Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere, 04/03/2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
İSA YEĞENOĞLU
32674

Üye
ÜLKÜ KÖSE BAYAZIT
37765

Üye
MUSTAFA EVREN GÜMÜŞ
97683

ASLI GİBİDİR
BAŞKAN



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 43278805 - 622.03 - 3517 - 24933
Konu : İmar durumu talebi.

11.12.2015

AVRASYA GAY.MEN.A.Ş.
Büyükdere cad.no:171/ Metrocity A Blok kat:17 1.LEVENT/İSTANBUL

İlgi : 11.12.2015 tarihli dilekçeniz.

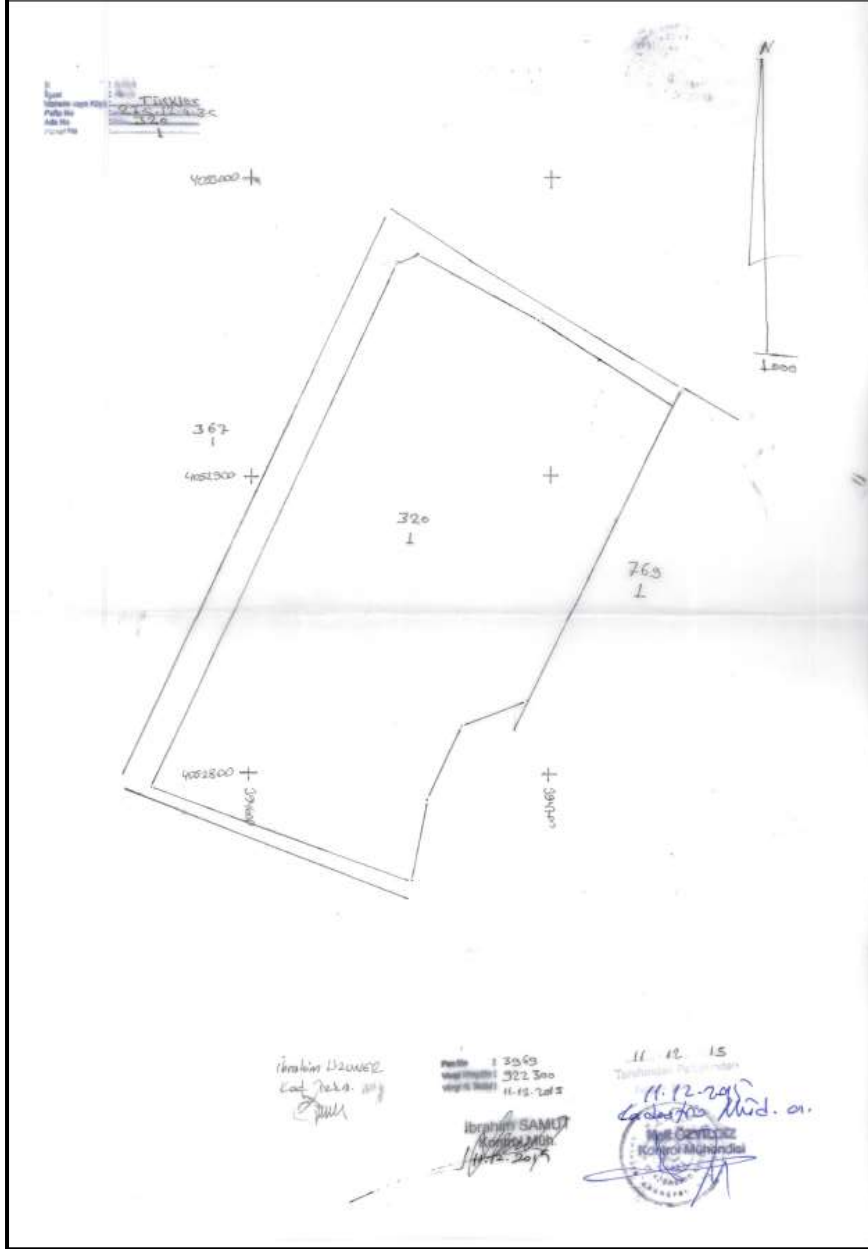
Antalya İli Alanya İlçesi Türkler Mahallesi 320 ada 1 parseli ait imar durum hakkında bilgi talep edilmiştir.

Söz konusu Türkler mahallesi 320 ada 1 parseli kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Antalya 1.İdare Mahkemesi' nin 02/07/2015 tarihinde E:2014/704-K:2015/740 ile iptal edilmiştir. Bu nedenle güncel imar durumu içeren bilgi ve belge verilememektedir.

Bilgilerinize rica olunur.


Yunhan KASAPOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı







EK-4 YAPI RUHSATI

[illegible]

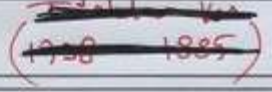
EK-5 YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

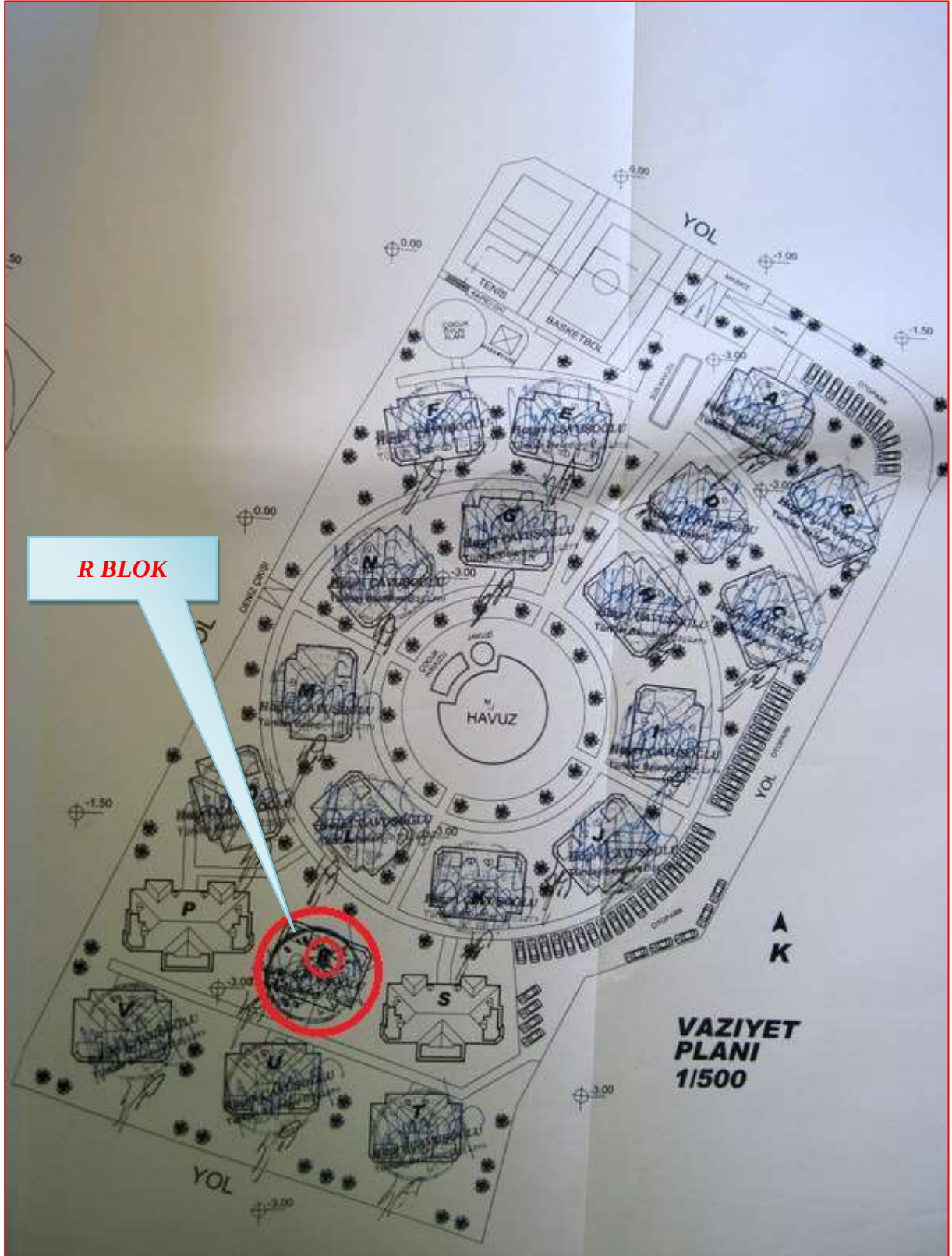
YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ			
1. Proje Adı: YATIRIMCIYLA		2. Proje No: 10000000000000000000	
3. Proje Adres: YATIRIMCIYLA		4. Proje Durumu: YATIRIMCIYLA	
5. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		6. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
7. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		8. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
9. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		10. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
11. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		12. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
13. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		14. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
15. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		16. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
17. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		18. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
19. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		20. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
21. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		22. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
23. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		24. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
25. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		26. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
27. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		28. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
29. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		30. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
31. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		32. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
33. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		34. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
35. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		36. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
37. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		38. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
39. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		40. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
41. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		42. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
43. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		44. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
45. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		46. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
47. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		48. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
49. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		50. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
51. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		52. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
53. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		54. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
55. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		56. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
57. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		58. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
59. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		60. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
61. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		62. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
63. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		64. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
65. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		66. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
67. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		68. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
69. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		70. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
71. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		72. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
73. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		74. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
75. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		76. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
77. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		78. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
79. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		80. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
81. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		82. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
83. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		84. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
85. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		86. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
87. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		88. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
89. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		90. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
91. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		92. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
93. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		94. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
95. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		96. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
97. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		98. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	
99. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA		100. Proje Tutarı: YATIRIMCIYLA	

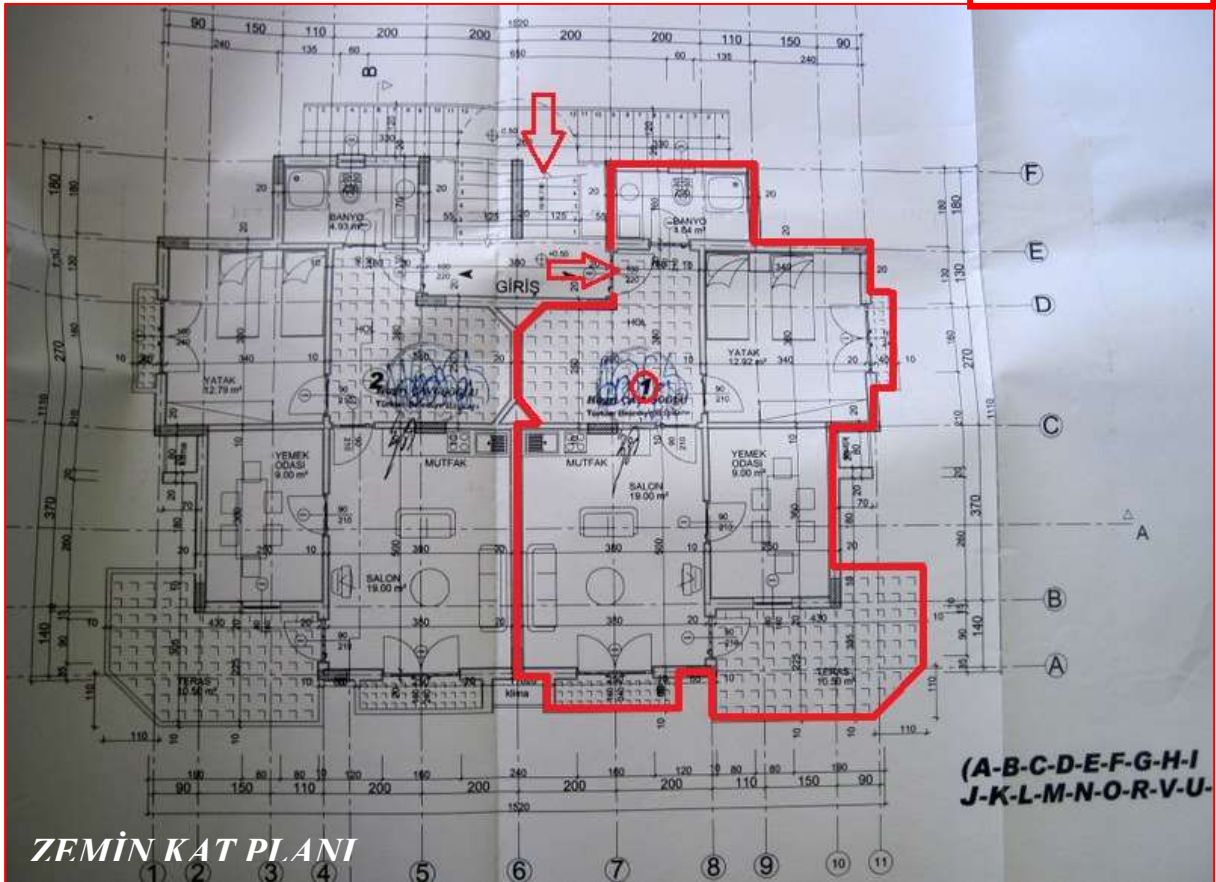
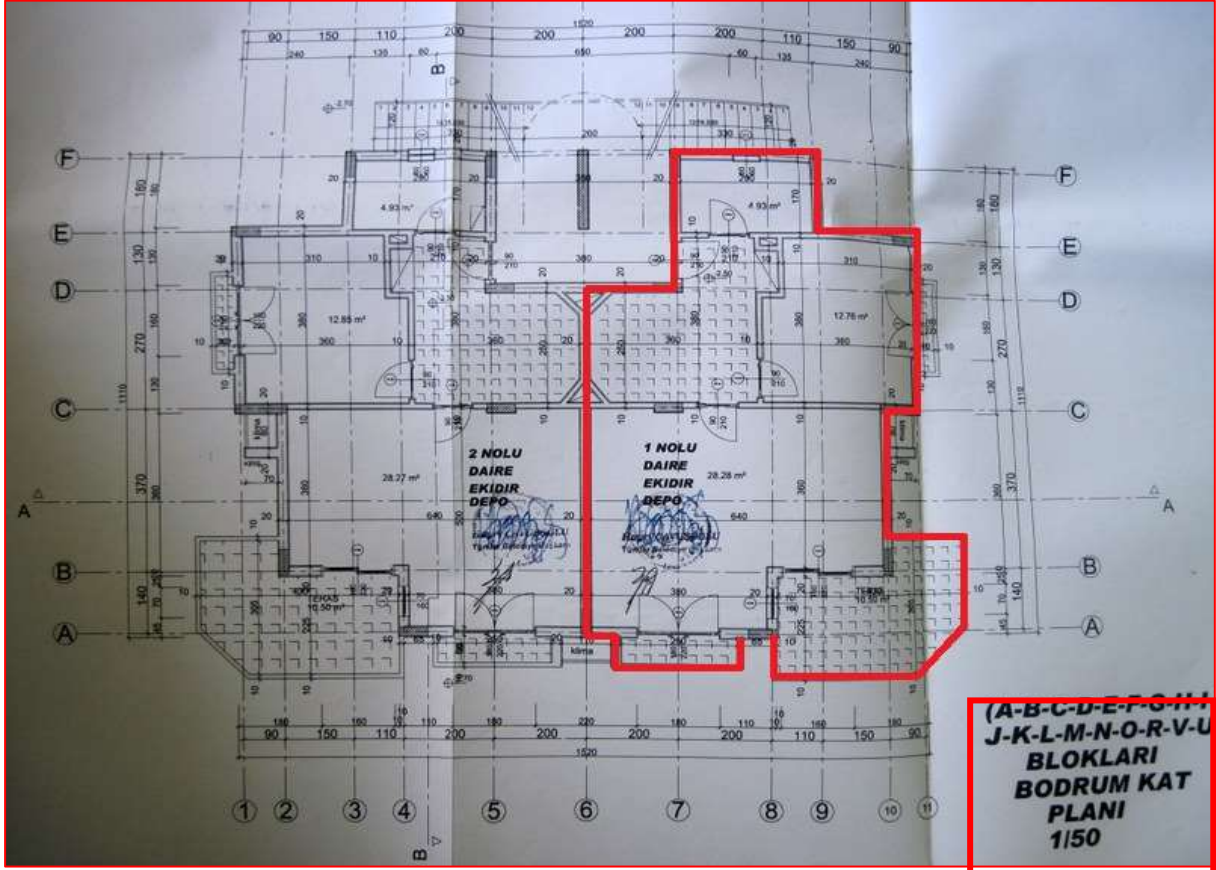


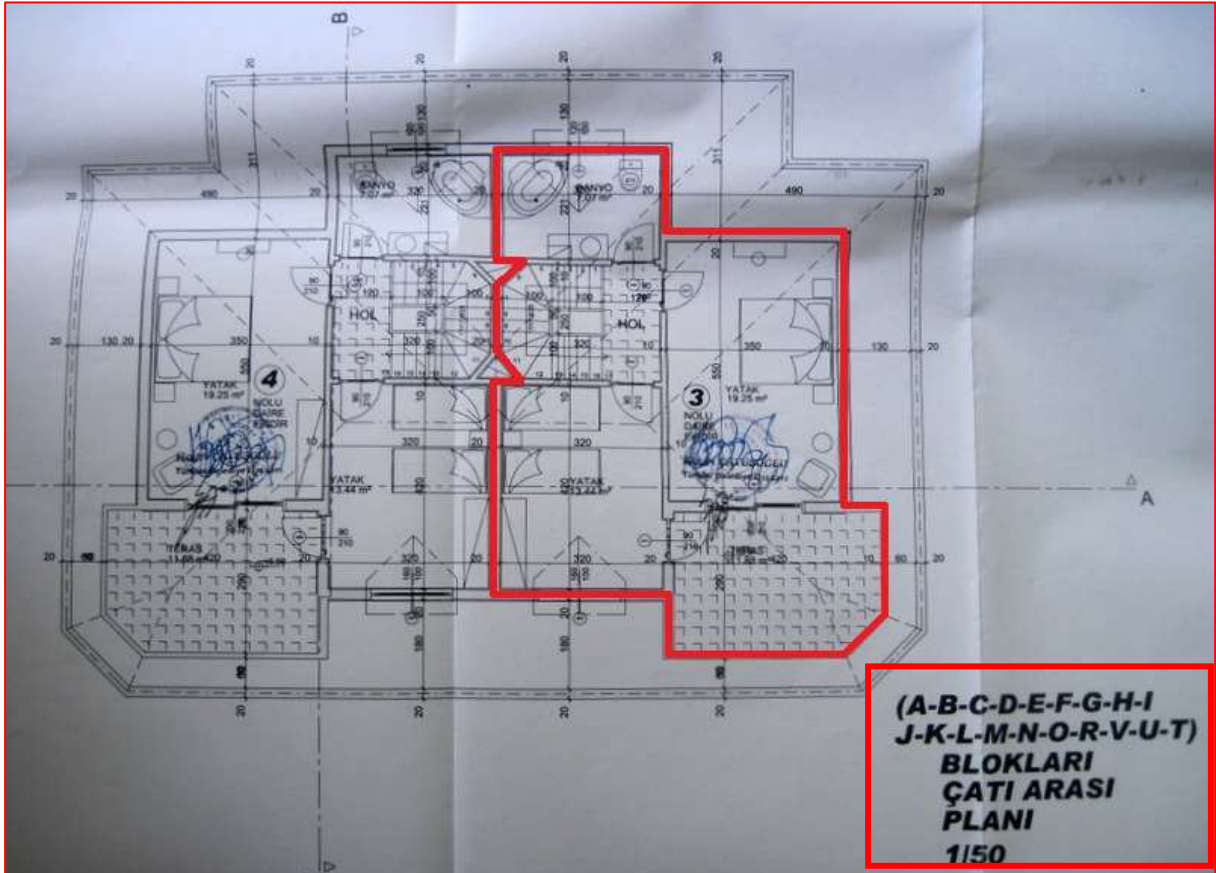
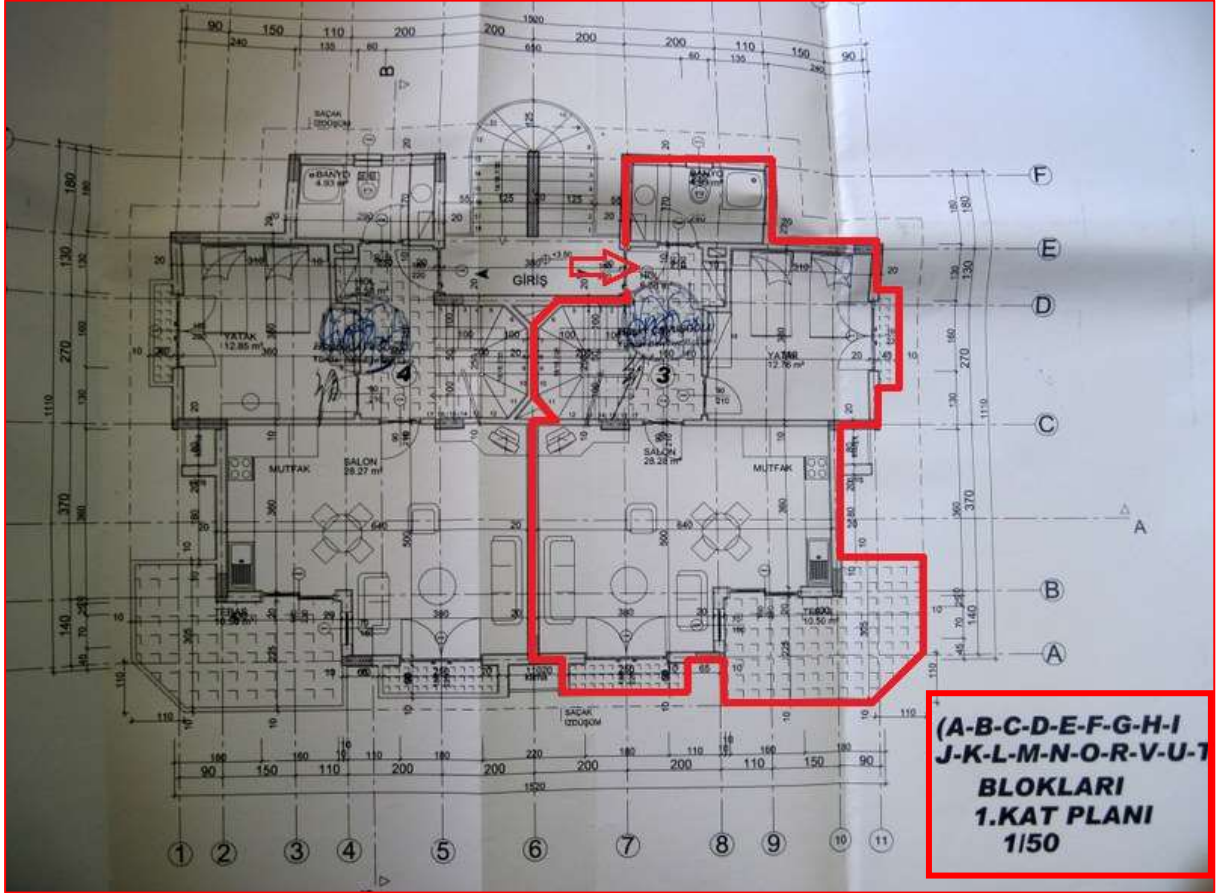
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

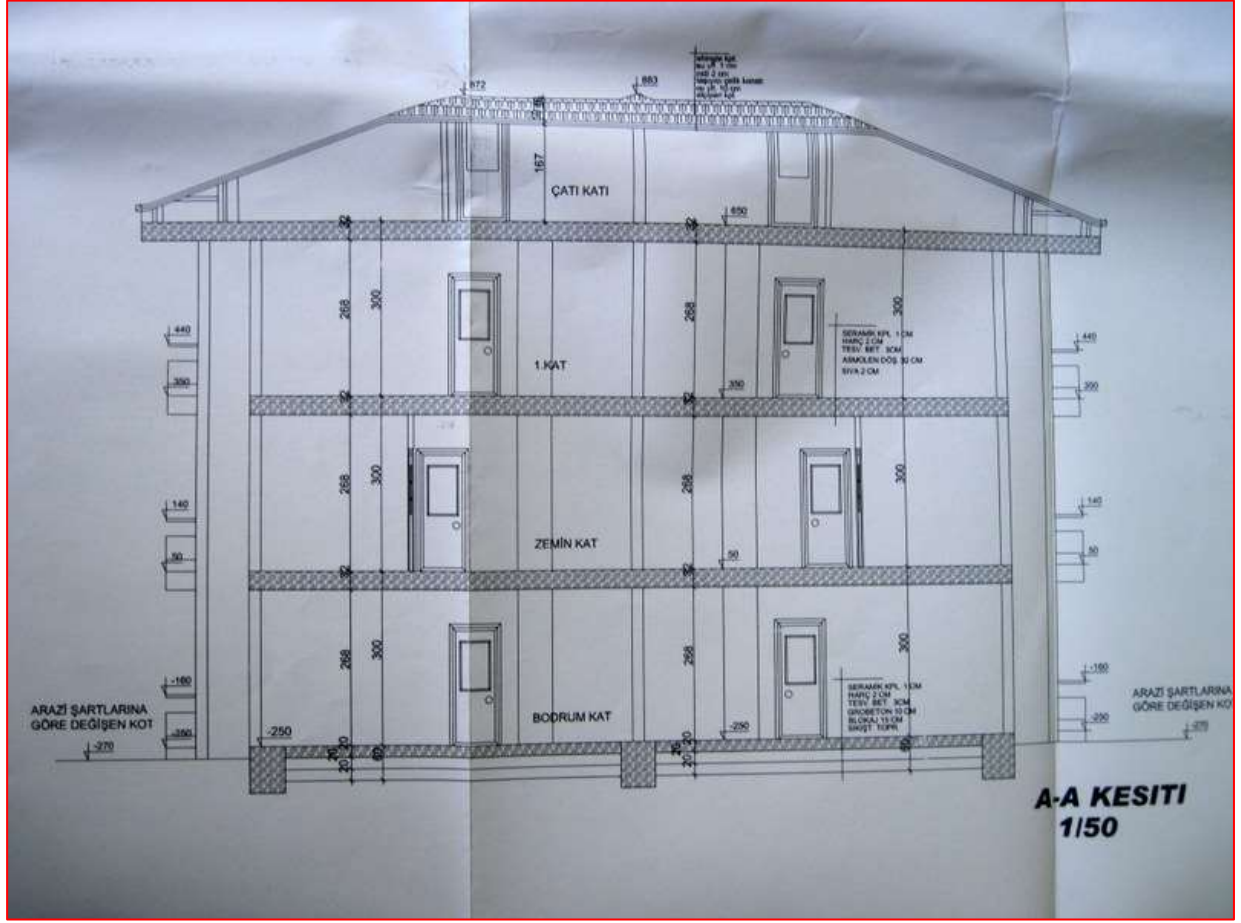
EK-6 MİMARİ PROJE

M -MİMARİ-	TÜRKLER KAT İRTİFAKI PROJESİ 2095		3616 SAYILI FİKİR VE SANAT ESER H.K. YASA 3156 SAYILI MÜHENDİS VE MİMAR YASA 6235 (7303) SAYILI T.M.M.C.B.YASASI PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJEDE PROJEDEKİ TASTIYICI SİSTEMDEN VE UYGULAMADA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ FENNİ MESUL SADECE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 26 VE 36. MADDELERİNDEKİ GÖREVİ YERİNE GETİRMEKLE SORUMLUDUR.		
	YERİ : TÜRKLER		ADI SOYADI : FATİH TEZCAN VE MÜST.		
TAPU KAYDI : TÜRKLER		KULAMACI : KONUT		ADRES	MÜTEAHHİT FIRMA : GÖKAY MİM.MEH.TAAH.TİC.LTD.ŞTİ.
ADA/PARSEL : 320/1		TAHAMACI :		VERGİ NO	
ALANI : 18676.78 m2		BİNA İNŞ.SAH.: 5832 m2		İMZA	
		PROJE MÜELLİFİ		MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU	
ADI SOYADI					
ÖN VANI					
MEZ.OLOKUL TAR.					
BEL.L. MİMAR KAYIT NO					
VERGİ DAİRESİ VERGİ NO					
ADRES VE TEL					
MÜHÜR İMZA					
PAFTA ADI		PAFTA NO		ÖLÇEK	
ONAYLAR		y 12472 06.06.2012			
DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ		B.A.P		SIH.TES.PR.	
YAPI DENETİM KURULUŞU		ŞANTİYE ŞEFİ		ELK TES.PR.	
BELEDİYE ONAYLARI		T.C. ALANYA İLÇESİ TÜRKLER BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI		İNŞAAT RUHSATI	
320 Ada 1 Parsel		16/02/2011 tarih 2011/02/16		H. CAVUŞOĞLU	
Temel Vizesi		SUBASMAN VİZESİ			
Not: Kat irtifaki için onaylanmıştır.					









EK:7 EMLAK VERGİ DEĞERLERİ

		T.C. ALANYA BELEDİYESİ Mali Hizmetler Müdürlüğü		
Sayı : 58478951 - 622.01 - 3963 - 24904		11.12.2015		
Konu : Talep ve Şikayetler				
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Büyükdere Cad. Metro City A Blok No:171 Kat:17 Şişli/ İstanbul				
İlgi : 04/12/2015 tarih ve 479 sayılı dilekçeniz.				
İlgi sayılı dilekçenizde mülkiyeti şirketinize ait İlçemiz Türkler Mah. bulunan 320 Ada 1 Parsel R Blok 1 ve 3, D Blok 1 ve 3 nolu taşınmazlarınızın son 2 yıllık emlak değerleri talep edilmektedir.				
Belediyemiz kayıtlarının incelenmesinde bahsi geçen taşınmazlar Belediyemiz 293154 sicilde emlak beyan kayıtlarının bulunmakta olup; emlak değerleri yazımız ekinde sunulmuştur.				
Bilgilerinize rica ederim.				
Ek : emlak vergisi bildirimi sureti (2adet)				
Belediye Başkanı				
Abdullah AKBAŞ Ezgihan Yard.				

Güllerpınar Mah. İzzet Azakoğlu Cad. No:58 07400-ALANYA Tel: 444 82 07 Fax: (0 242) 510 21 11	İrribut : HTUNCER - Memur www.alanya.bel.tr - EBYYS Evrak No : 836097	
--	---	---



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)**

Antalya Belediyesi		YILI :		Dünya No : 0		
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA		Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐		
ANTALYA-ALANYA		İl-İLÇE				
MÜKELLEFİN	1 Vergi Kimlik No	1050056920	2 Telefon No	212	3441288	
	(T.C.Vatandaş) veya gerçek kişilerle T.C.Kişilik numaraları yazılabilir.)					
	3 Sicil No	293154	4 Faks No	212	3441286	
	(Alan Kodu) (Telefon) (Alan Kodu) (Faks)					
	5 Soyadı (Unvanı)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
	6 Adı					
	7 Adres Mahalle	MECDİYERÖY	Cd./Sk.	BOYUKÖRNE CAD. C. METRO CITY İŞ MERKEZİ	Kapı No 171/K	Dai.No 17
	İlçe Adı	ŞİŞLİ	İl Adı	İSTANBUL	Posta Kodu	
8 E-Posta Adresi						

BİNA BİLDİRİMİ						
BİNAYA AİT BİLGİLER		1.Bina (4)	2.Bina (3)	3.Bina (2)		
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	TÜRKLER MAHALLESİ	TÜRKLER MAHALLESİ	TÜRKLER MAHALLESİ		
	2 Cadde Sokakı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	İNÖNÜ SK.	İNÖNÜ SK.	İNÖNÜ SK.		
	3 Kapı ve Daire No (Tapu Kayıtları)	D BLOK 1+ÇATI GÖKAY SİTESİ BAĞ.BÖL.3 / Kp:1 / D BLOK 1+ÇATI / Da:3	D BLOK ZEMİN GÖKAY SİTESİ BAĞ.BÖL.1 / Kp:1 / D BLOK ZEMİN / Da:1	R BLOK 1+ÇATI GÖKAY SİTESİ BAĞ.BÖL.3 / Kp:1 / R BLOK 1+ÇATI / Da:3		
	4 Tapu No / Parsel	027C12D3C	027C12D3C	027C12D3C		
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Arsa Alanı (M2)	18676.78	18676.78	18676.78		
	6 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 88 / 212.2361	1 / 88 / 212.2361	1 / 88 / 212.2361		
	7 İnşaat Türü (Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondu, Basılı)	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas	Betonarme Kargas		
	8 İnşaat Sınıfı (Lüks, 1.2.3 Sınıf Basit)	2.Sınıf	2.Sınıf	2.Sınıf		
	9 Kullanış Şekli (Mesken/İşyeri/Depo...vs.)	Meskenler	Meskenler	Meskenler		
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	06-06-2012	06-06-2012	06-06-2012		
	11 İktisap Tarihi	17-03-2014	17-03-2014	28-03-2014		
	12 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi					
	13 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	2014 / 2014	2014 / 2014	2014 / 2014		
	14 İndirimli Vergi Uygulanması					
Yıllar İtibariyle Esas/Vergi Değerleri (TL)	15 Bina Hisseliye Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1		
	16 Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli İse Hisseliye İtibari Eten Yüzölçümü)	117	126	117		
	17 Kalorifer Olup Olmadığı			Evet		
	18 Asansör Olup Olmadığı					
		Yıl Esas Değeri Vergi Değeri	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri		
		2015 251.405,00 86.209,00	2015 251.405,00 90.610,00	2015 251.405,00 90.767,00		
		2014 239.320,00 82.652,00	2014 239.320,00 86.886,00	2014 239.320,00 87.056,00		

YASLI GİZLİDİR
Tarih ve imza
Tuncer
15.06.2015 11:04



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

Alanya Belediyesi		YILI :		Dosya No : 0					
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA									
ANTALYA-ALANYA		Bildirim Veriliş Nedeni :		İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐					
İL-İLÇE									
MÜKELLEFİN	1	Vergi Kimlik No	1050056920	2	Telefon No	212	3441288		
	(T.C.Vatandaş) olan gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası yazılacaktır.)			(Alan Kodu)			(Telefon)		
	3	Sicil No	293154	4	Faks No	212	3441286		
				(Alan Kodu)			(Faks)		
	5	Soyadı (Unvanı)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
	6	Adı							
	7	Adres Mahalle	MECİDİYERÖY	Cad./Sk.	BOYUNKÖRRE CAD C. METRO CITY İŞ MERKEZİ	Kapı No	171/K	Dai.No	17
	8	İlçe Adı	ŞİŞLİ	İl Adı	İSTANBUL	Posta Kodu			
9	E-Posta Adresi								

BİNA BİLDİRİMİ							
BİNAYA AİT BİLGİLER			4.Bina		(1)	5.Bina	6.Bina
ADRES BİLGİLERİ	1	Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı		TÜRKLER MAHALLESİ			
	2	Cadde Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)		İNÖNÜ SK.			
	3	Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]		R BLOK 1 NOLU MES / Kp:1 / R BLOK ZEMİN / Da:1			
TAPU BİLGİLERİ	4	Tapu No / Parsel / Ada/Parsel / Cilt/Sahile No	Pafta 027C12D3C 320 / 1 19 / 1884				
	5	Bina Arsasının Alanı (M2)	18676.78				
VERGİLENDİRME İÇİN BİLGİLER	6	Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 88 / 212.2361				
	7	İnşaat Türü(Çelik,Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondu, Basit)	Betonarme Kargas				
	8	İnşaatın Sınıfı (Lüks,1,2,3 Sınıf Basit)	2.Sınıf				
	9	Kullanış Şekli (Mesken/İşyeri/Depo, vs.)	Meskenler				
	10	İnşaatın Bitim Tarihi	06-06-2012				
	11	İstisna Tarihi	28-03-2014				
	12	Kentlilik Varsa Başlangıç Tarihi					
	13	Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	2014 / 2014				
	14	İndirimi Vergi Uygulaması					
	15	Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1				
	16	Binanın Dıştan Dışa Yüzölçümü (M2) (Hisseli ise Hisseye İlişet Eden Yüzölçümü)	126				
	17	Kalorifer Olup Olmadığı	Evet				
	18	Asansör Olup Olmadığı					
	Yıllar İtibariyle Esas/Vergi Değerleri (TL)			Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri	Yıl Esas Değeri/Vergi Değeri
			2015	251.405,00	95.540,00		
			2014	239.320,00	91.630,00		

ASLI GİBİDİR
Tarih ve İmza
16-12-2015 11:04

- f) Kiracı gerek kendi kusuruyla gerekse üçüncü kişilerin neden olduğu sebeplerle ya da resmi mercilerden izin alınamaması gibi durumlarda mecurdan yararlanamaz ya da kısmen yararlanamaz da olsa sözleşme ile belirlenen kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu gibi nedenler kira bedelinde indirim ya da mahsup sebebi sayılamaz.
- g) KİRAÇI ana yapının güzelliği ve mimari durumunu ve sağlamlığını korumak ve ortak yerlerin temizliğine dikkat etmek ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadır.
- h) Genel çamaşırhane, kömürlük ve garajlardan faydalanma şekli kat malikleri kurulunca kararlaştırılacak olup, KİRAÇI bu kurallara eksiksiz uymak ve Alt Kiracılarını uyarmak zorundadır. Aksi durum akde aykırılık teşkil eder.
- i) KİRAÇI tarafından genel ahlak kurallarına uygun olarak Borçlar Kanundaki KİRAÇI' nın sorumlulukları hükümlerine uygun olarak hareket etmek zorundadır. Aksi hal akde aykırılık teşkil edecektir.
- j) Kiracı tarafından gayrimenkullerin alt kiraya verilmesi halinde iş bu sözleşmedeki hükümlerin geçerliliği konusunda Alt Kiracılardan taahhüt alacak olup, aksi halde Kiraya Veren' den izin ve onay almadan Alt Kira ilişkisi kurulmuş olacak ve iş bu nedenle KİRAYA VEREN' in sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.
- k) KİRAYA VEREN' in bir kira yılı içerisinde 6 (altı) hafta kullanım hakkı olacak olup, bu haftaların belirlenmesinde karşılıklı olarak anlaşılacaktır. KİRAÇI bu kullanım hakkı için her ne nam altında olursa olsun KİRAYA VEREN' den bir ücret ya da bedel talep etmeyeceği konusunda şimdiden taahhüt vermiştir.
- l) Kiracı iş bu kira akdinin tanzim ve imza edildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde elektrik idaresine müracaat etmek suretiyle kendi adına abonman mukavelesi yapmakla yükümlüdür.

5- DAMGA VERGİSİ

İş bu sözleşmenin imzalanması halinde tahakkuk edecek olan Damga Vergisi taraflarca V.U.K (Vergi Usul Kanunu) uyarınca eşit olarak ödenecektir.

6- SÖZLEŞMENİN FESHİ,

- a) İş bu sözleşme KİRAYA VEREN tarafından her zaman tek taraflı bildirimsiz ve ihbarsız olarak feshedilebilecektir.
- b) Ayrıca iş bu sözleşmeye aykırı hareket edilmesi halinde KİRAYA VEREN tarafından sözleşme feshedilebilecek olup, KİRAÇI sözleşmeye aykırılık nedeniyle sözleşmenin feshedilmesi halinde Gayrimenkulleri 3 (üç) gün içerisinde tahliye edeceğini şimdiden gayri kabili rücu kabul beyan va taahhüt etmiştir.

7- TAHLİYE

KİRAÇI sözleşmenin sona ermesi ile birlikte hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın gayrimenkulleri iş bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan eşya listesine göre tam eksiz ve temiz olarak tahliye edeceğini şimdiden gayrikabili rücu kabul beyan taahhüt etmiştir. Kiracı tarafından sözleşmeye konu demirbaş eşyaların kaybolması, zarar görmesi, kullanılamaz hale gelmesi halinde KİRAÇI tarafından tüm zarar ve ziyan Kiracı tarafından derhal karşılanacak olup, aksi halde KİRAYA VEREN' in dava hakkı saklıdır.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 110 Kat: 9
Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272000
MERSİ: 08101012720000000000





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8- TEBLİGAT ADRESLERİ

İş bu sözleşmenin Taraflar başlıklı 1. Maddesinde yazılı adresler tarafların yasal tebligat adresleri olup, bu adreslerin değişikliğinin diğer tarafa bildirilmemesi halinde yapılacak olan tebligatların geçerli olacağı konusunda taraflar anlaşılmıştır.

9- UYUŞMAZLIKLARIN HALLİ

İş bu sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanacak olan uyuşmazlıklarda İstanbul (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Daireleri taraflarca yetkili kılınmıştır.

10- YÜRÜRLÜK

3 sayfa 10 maddeden ibaret iş bu sözleşme taraflarca okunmak ve tüm hükümlerinde mutabık kalmak suretiyle 05.06.2014 tarihinde imza edilmiş olup 01.06.2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Taraflarca imzalı birer suret teslim alınmıştır.

KİRAYA VEREN
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 22 Kat: 11
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274999
Vergi No: 3450000000000000

KİRACI
AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER
YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ

AVRASYA PETROL VE TURİSTİK
TESİSLER YATIRIMLAR A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 22 Kat: 11
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274999
Vergi No: 3450000000000000

21.5.80
... ile Damga Vergisi
tarafımızdan makbuz karşılığı
ödenmektedir.
Defter Sıra No: 15

EK:9 LİSANS BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.01.2015 No : 403586

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

Suphi Akan YÜCESU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T. C. ANKARA İL NOTERLERİ
Mevkidi: 021 244 09 66
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012

0939

Tarih : 10.11.2008 No : 600891

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARKAN
GENEL SEKRETER


Ali Kemal ÇETANGLI
BAŞKAN



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirketimiz tarafından 12.01.2015 tarihinde 2014.OZ.107 nolu rapor düzenlenmiştir.

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